



Planungszone Verlegung Güterfreiverlad und Industriegleis (§ 346 PBG) - Verlängerung

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende
Unterlagen
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 26. Februar 2018
 - Verfügung der Baudirektion Nr. 0922/2015 vom 30. Juli 2015 zur Festsetzung der Planungszone Verlegung Güterfreiverlad und Industriegleis
 - Plan mit Perimeter der Planungszone 1:2'000 vom 19. Mai 2015

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 0922/2015 hat die Baudirektion auf Antrag der Gemeinde Regensdorf für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4964, 4995, 4996, 9078, 9079 und 9151 in der Industriezone Allmend eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Die Verfügung wurde am 7. August 2015 im Amtsblatt publiziert, womit die Planungszone bis zum 6. August 2018 rechtskräftig ist. Der Gemeinderat beantragt mit Schreiben vom 2. März 2018 eine Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre bis zum 6. August 2020.

Anlass und Zielsetzung
der Planungszone Die Umsetzung des Planungsvorhabens zur Verlegung des Güterfreiverlads von der Station Regensdorf-Watt ins Gebiet Rietli (Bahn-/Spittelhölzlistrasse) wird aufgrund vertiefter Abklärungen nicht bis zum Ablauf der Planungszone am 6. August 2018 abgeschlossen. Dies deshalb, weil sich im Jahre 2016 die Option eröffnete, zur Nutzung von Synergien die für den Gubrist-Aushub erstellte Verladestation als Güterfreiverlad weiter zu nutzen. Aufgrund dieser Abklärungen wurden die Studien im Industriegebiet Rietli zurückgestellt. Im Laufe des Jahres 2017 hat sich gezeigt, dass die provisorische Verladestation der Gubrist-Baustelle aus mehreren Gründen nicht weiter als Güterfreiverlad genutzt werden kann. Daraufhin hat die Gemeinde die Abklärungen im Gebiet Rietli wiederaufgenommen und anfangs 2018 einen Auftrag zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Gebiet Rietli erteilt. Die Resultate dieser Machbarkeitsstudie sollen im September 2018 vorliegen und im Anschluss daran soll die nutzungsplanerische Umsetzung zur Verlegung des Güterfreiverlads erfolgen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Regensdorf (unter Beilage von einem Plan)
- Amt für Raumentwicklung
- Bundesamt für Verkehr BAV, 3003 Bern (unter Beilage von einem Plan)

VERSENDET AM 04. APR. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gemeinde Regensdorf
Walterstrasse 114
8105 Regensdorf

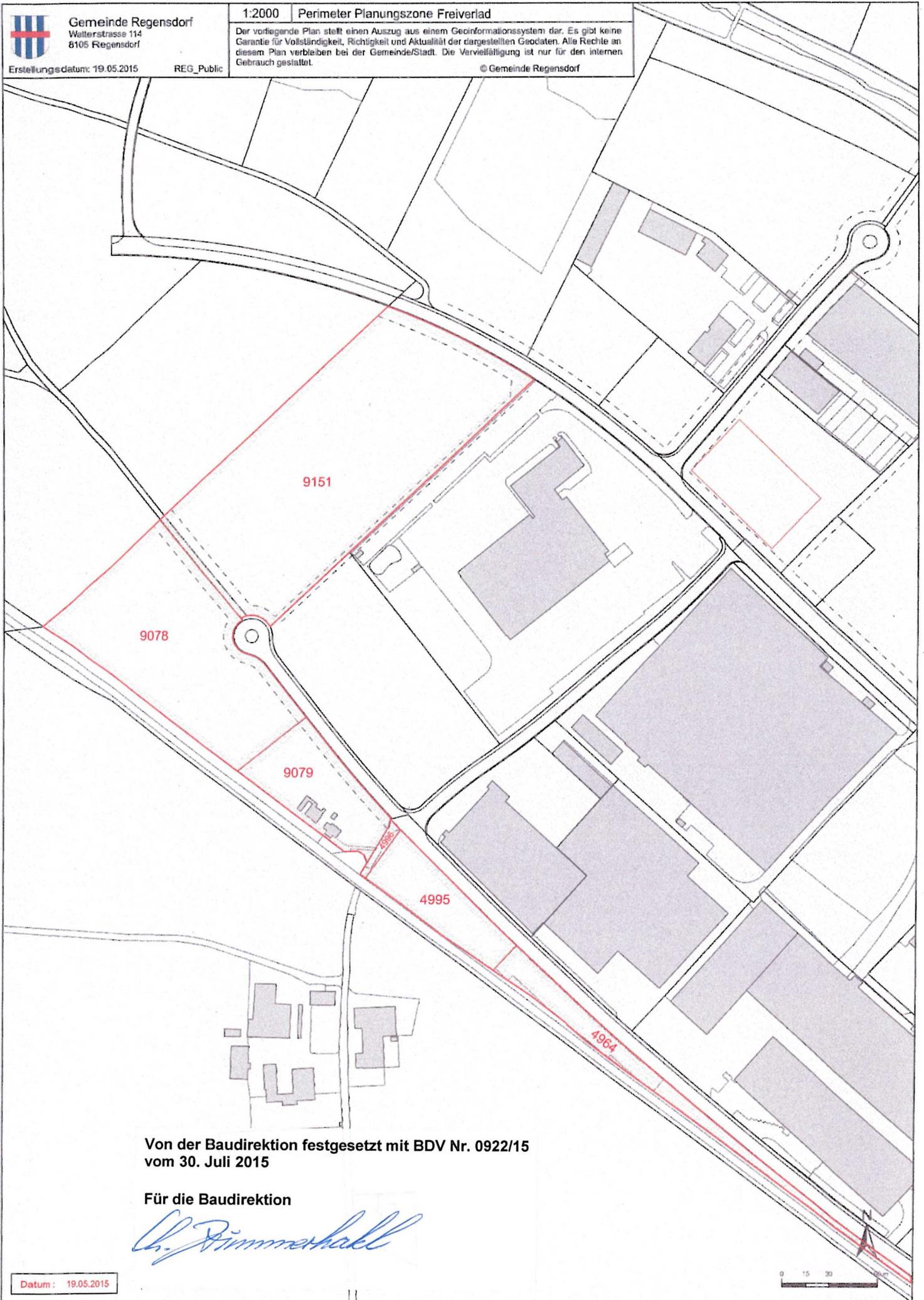
1:2000 Perimeter Planungszone Freiverlad

Der vorliegende Plan stellt einen Auszug aus einem Geoinformationssystem dar. Es gibt keine Garantie für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der dargestellten Geodaten. Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde/Stadt. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet.

Erstellungsdatum: 19.05.2015

REG_Public

© Gemeinde Regensdorf



Von der Baudirektion festgesetzt mit BDV Nr. 0922/15
vom 30. Juli 2015

Für die Baudirektion

Datum: 19.05.2015





Planungszone Verlegung Güterfreiverlad und Industriegleis – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 5. Mai 2015
Unterlagen - Plan mit Perimeter der Planungszone 1:2'000 vom 19. Mai 2015
- Situationsplan Verlegung Güterverlad 1:1'000 vom 30. April 2012, rev. 18. Mai 2012
- Situationsplan Verlegung Industriegleis (Variantenstudium)

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 5. Mai 2015 ersucht der Gemeinderat Regensdorf die Baudirektion für sechs Grundstücke in der Industriezone Allmend eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen. Der Gemeinderat beantragt die Festsetzung der Planungszone sinngemäss für eine Dauer von drei Jahren.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Für die Festsetzung von Planungszone für Anschlussgleise ist gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise (AnGG) der Kanton zuständig. Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Begründung Im Rahmen der Entwicklungsplanung des Gebiets Bahnhof Nord sowie der langfristigen Entwicklungsplanung des Industriegebiets Allmend sind die Verlegung des Güterfreiverlads sowie die Verlegung des Industriegleises Althardstrasse von grosser Bedeutung. Zu beiden Projekten wurden in den Jahren 2004 bzw. 2012 Studien durchgeführt. Die Bauabteilung der Gemeinde Regensdorf wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. April 2015 beauftragt, die weitere Entwicklung des Industriegebiets Allmend zu definieren und festzulegen. Zusätzlich zu diesen Planungen wird das Institut für Verkehrsplanung und Transporttechnik der ETH Zürich ab kommendem Herbst 2015 im Rahmen von Masterarbeiten eine Entwicklungsstrategie für die Infrastrukturen von Bahn und Bus in Regensdorf erarbeiten, welche die beiden Projekte Güterfreiverlad und Industriegleiserschliessung umfasst. Aus diesen Gründen sollen die vorgesehenen Bereiche für den Güterfreiverlad wie auch für das Industriegleis in der Industriezone Allmend (Kat.-Nrn. 4964, 4995, 4996, 9078, 9079 und 9151) planerisch gesichert werden.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Perimeter der Planungszone (Kat.-Nrn. 4964, 4995, 4996, 9078, 9079 und 9151) umfasst eine Fläche von 41'804 m², wovon sich 41'297 m² in der Industriezone I8.0 und 507 m² in der Verkehrszone befinden. Das Industriegebiet Allmend ist im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung eingetragen. Gemäss Art. 5 Abs. 1 AnGG sorgen die Kantone durch Massnahmen der Raumplanung dafür, dass Industrie- und Gewerbezone mit Anschlussgleisen erschlossen werden, soweit dies möglich und verhältnismässig ist. Muss ein bestehender Nutzungsplan zu diesem Zwecke ergänzt werden, so entscheidet über die Linienführung der Anschlussgleise die für den Erlass von Planungszone nach Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zuständige kantonale Behörde (Art. 5 Abs. 2 AnGG).

Der Güterfreiverlad ist heute auf der Südseite des Bahnhofs Regensdorf positioniert und grenzt an eine rechtskräftige Wohnzone. Mit einer Verlegung des Güterfreiverlads in die Industriezone können die Immissionen der Anwohner reduziert sowie zentrale Flächen beim Bahnhof für anderweitige Nutzungen freigespielt werden. Zusätzlich zur Verlegung des Güterfreiverlads plant die Gemeinde die Verlegung des Industrieleises Althardstrasse, weil immer weniger Firmen das Anschlussgleis zwischen Bahnhof Regensdorf und Kreisel Adlikerstrasse benötigen. Mit einem neuen Anschlussgleis im Bereich des Industriegebiets Allmend könnte der Anschluss beim Bahnhof Regensdorf aufgehoben werden. Somit könnte die Althardstrasse auf diesem Abschnitt vom Schienenverkehr entlastet werden, was durch die Aufhebung der Überfahrt der Güterzüge die Verkehrssicherheit erhöht. Zusätzlich könnte das Gebiet städtebaulich aufgewertet werden.

Die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht ist nachvollziehbar und das Planungsbedürfnis nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone ist aufgrund der dargelegten Studien zur Verlegung des Güterfreiverlads und des Anschlussleises Althardstrasse ebenfalls nachvollziehbar begründet. Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich und verhältnismässig. Die sinngemäss beantragte Dauer der Planungszone von drei Jahren ist angemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 30 Abs. 4 lit. c PBG Anschlussleise auf der regionalen Richtplanstufe festgesetzt werden (vgl. Pkt. 4.6.3 b des kantonalen Richtplans). Diese Richtplaneinträge dienen als Grundlagen der Raumsicherung im Rahmen der behördlichen Planungstätigkeit. Die grundeigentümergebindlichen Linienführungen werden anschliessend auf Stufe der Nutzungsplanung festgesetzt (Art. 5 AnGG).

C. Ergebnis

Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass



im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Gemeinde Regensdorf verfügt die Baudirektion:

- I. Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4964, 4995, 4996, 9078, 9079 und 9151 im Industriegebiet Allmend gemäss Plan 1:2'000 vom 5. Mai 2015 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten im Gemeindehaus Regensdorf und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), jedermann zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese 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 angeforderten 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Die Planungszone ist durch die Baudirektion im ÖREB-Kataster nachzuführen.
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinderat Regensdorf (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Bundesamt für Verkehr BAV, 3003 Bern (unter Beilage von einem Plan)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: