



VERFÜGUNG

vom 4. März 2005

Regensdorf. Festsetzung einer Planungszone für alle Industrie- und Gewerbebezonen der politischen Gemeinde, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind

Mit Begehren vom 11. Februar 2005 ersucht der Gemeinderat Regensdorf die Baudirektion, für alle Industrie- und Gewerbebezonen der politischen Gemeinde, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

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 sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Die Revision der Bau- und Zonenordnung von Regensdorf ist mit RRB Nr. 1374/1995 genehmigt worden. Danach sind im Zonenplan nordwestlich der Wohnzonen von Regensdorf bis zur Wehntalerstrasse bzw. den Kern- und Wohnzonen von Adlikon und Watt grosse zusammenhängende Gebiete der Industriezone und z.T. der Gewerbezone zugewiesen. Die Nutzungsbestimmungen tragen dem Anliegen Rechnung, in diesen Gebieten eine vielfältige, gemischte Nutzung zu ermöglichen und zu unterstützen. Einschränkungen bestehen bezüglich des Detailhandels, weil Grossläden und Einkaufszentren nicht zulässig sind. Die Industrie- und Gewerbebezonen haben sich in den vergangenen Jahren auch in diesem Sinne entwickelt. In letzter Zeit sind jedoch verschiedene grössere Bauvorhaben, welche dem Ziel einer gemischten Nutzung entsprochen hätten, trotz erteilter baurechtlicher Bewilligung nicht erstellt worden. Statt dessen häufen sich Anfragen aus dem bereits gut vertretenen Transport- und Verteilgewerbe.

Der Gemeinderat strebt auch für die Zukunft eine vielfältige Nutzung der Industrie- und Gewerbebezonen an. Eine Monokultur des Transport- und des Autogewerbes soll vermieden werden, sind damit doch schwerwiegende Auswirkungen auf das Verkehrssystem, bei

nächtlichem Betrieb zudem unzumutbare Lärmbelästigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung verbunden. Diese Problematik stellt sich grundsätzlich in allen Industrie- und Gewerbebezonen, in denen stark störende Betriebe zulässig sind. Auszunehmen ist lediglich derjenige Teil der Industriezone I5 im Gebiet Moosächer, für den der kantonale Gestaltungsplan „Moosächer“ (BDV Nr. 99/2002) gilt.

Im Interesse der Gemeindeentwicklung soll geprüft werden, wo und in welcher Form stark störende Betriebe einzuschränken sind. Mit Rücksicht auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist zu untersuchen, wo Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, zuzulassen bzw. auszuschliessen sind. Analog der Einschränkungen für den Detailhandel wird zudem abzuklären sein, ob auch Betriebe für Freizeit, Wellness und Erholung mit vergleichbaren Auswirkungen eingeschränkt werden sollen.

Die Erarbeitung einer nachhaltigen und zweckmässigen Regelung wird geraume Zeit erfordern, da auch die umliegenden Gemeinden, die Planungsregion und betroffene kantonale Ämter einzubeziehen sind und die Vorlage politisch abgestützt sein soll. Zur Sicherung dieser Planung sollen auf Antrag der Gemeinde Regensdorf innerhalb der im Plan Mst. 1:5000 gelb umrandeten Industrie- und Gewerbebezonen Bauvorhaben, welche den Planungszielen widersprechen, nicht zulässig sein.

Der Bedarf für eine Überprüfung der BZO in den erwähnten Gebieten ist ausgewiesen. Um während der Planungszeit ungünstige Präjudizien zu verhindern, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen 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 des Gemeinderates der Gemeinde Regensdorf, gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für die im Plan Mst. 1:5000 gelb umrandeten Gebiete betreffend die Industrie- und Gewerbebezonen der politischen Gemeinde Regensdorf wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

- II. Der Plan steht bei der Gemeindeverwaltung Regensdorf (Bauamt) und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
 - III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
 - IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
 - V. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Plänen).
-

Zürich, den 4. März 2005
050342/Ohu/Zst

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

