

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. Juli 2008

**1153. Nutzungsplanung Regensdorf, Teilrevision
(teilweise Nichtgenehmigung)**

Mit RRB Nr. 1374/1995 vom 17. Mai 1995 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Regensdorf genehmigt. Seither genehmigte die Baudirektion verschiedene Teilrevisionen, letztmals am 12. November 2004 (BDV Nr. 1197/2004). Die Gemeindeversammlung Regensdorf hat am 17. September 2007 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Kernzone Dorf-/Tannholzstrasse und betreffend Nutzungsweise in den Industriezonen festgesetzt. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. November 2007 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 20. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2007 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlagen.

Die beiden Teilrevisionen können unabhängig voneinander behandelt werden. Die Teilrevision betreffend Kernzone Dorf-/Tannholzstrasse hat die Baudirektion vorbehaltlos genehmigt (ARV/23/2008).

Auf Ersuchen des Gemeinderats Regensdorf hat die Baudirektion am 4. März 2005 eine Planungszone für alle Industrie- und Gewerbezone, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, festgesetzt (ARV/240/2005). Damit sollten ungünstige Präjudizien verhindert werden, die dem Ziel einer gemischten Nutzung der Industriezone widersprechen. Namentlich waren Fragen zur Qualität der Arbeitsplätze und der damit verbundenen Bevölkerungsstruktur, zu den Auswirkungen auf die Infrastruktur und zum städtebaulichen Erscheinungsbild zu klären. Die Teilrevision hat zum Ziel, die Industriezone bezüglich der Nutzungsweise zu gliedern, und umfasst insbesondere folgende Festlegungen:

- Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe sind nur im Zonenplan im besonders bezeichneten Bereich westlich der Adlikerstrasse und nördlich der Bahnlinie zulässig;
- in der ganzen Industriezone werden Verkaufsgeschäfte bis höchstens 1000 m² Verkaufsfläche zugelassen;
- Verkaufsgeschäfte mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im Zonenplan im besonders bezeichneten Bereich im westlichen Teil der Industriezone bis höchstens 500 m² Verkaufsfläche zugelassen;
- im bezeichneten Gebiet nördlich des Bahnhofs wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gleichzeitig sind hier nur noch mässig störende Betriebe zugelassen.

Mit der vorliegenden Teilrevision kann das Ziel einer Strukturierung der Industriezone weitgehend erreicht werden. Namentlich die Einschränkung der Zulässigkeit von Lager-, Transport- und Logistikbetrieben westlich der Adlikerstrasse sowie die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord sind zweckmässige Festlegungen, das Gebiet auch im Hinblick auf städtebauliche, verkehrliche und gestalterische Anforderungen zu entwickeln. Gestützt auf §48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann für bestimmte Teilbereiche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, sofern daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Dieses ist vorliegend durch die zentrale Lage und die damit verbundenen Funktionen, durch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und durch die Bedeutung des Gebiets Bahnhof Nord im städtebaulichen Kontext gegeben.

Der Kantonsrat hat am 26. März 2007 den revidierten kantonalen Verkehrsrichtplan festgesetzt. Der Text umschreibt die Standortvoraussetzungen für verkehrsentensive Einrichtungen im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde. Als verkehrsentensive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen. Für die Beurteilung, ob ein Gebiet für verkehrsentensive Einrichtungen geeignet ist, sind – neben der Prüfung der genannten Erschliessungsqualität – weitere verkehrliche und siedlungsplanerische Abklärungen zu treffen.

Diesen Anforderungen wird in der vorliegenden Revision mit der Einschränkung der Verkaufsgeschäfte mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auf 500 m² Verkaufsfläche im besonders bezeichneten Gebiet entsprochen. Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass im Gestaltungsplanverfahren das Erfüllen der Anforderungen gemäss Verkehrsrichtplan geprüft werden kann. Im Teil der Industriezone (im Gebiet Grüt-Adlikerstrasse-Hardhölzli), der nicht von diesen Festlegungen erfasst wird, können jedoch Verkaufsgeschäfte mit bis zu 1000 m² Verkaufsfläche erstellt werden. Mit einem einzelnen Bauvorhaben wird die Grösse einer verkehrsentensiven Einrichtung nicht erreicht. Die Vorlage der Gemeinde schliesst jedoch nicht aus, dass durch die Ansiedlung mehrerer Einzelobjekte in räumlicher Nähe eine verkehrsentensive Einrichtung im Sinne des Verkehrsrichtplans entstehen kann. Die erforderliche Erschliessungsqualität wird jedoch nur beim Bahnhof erreicht. Die Bestimmungen für das Gebiet in den Industrie-

und Gewerbezone von Regensdorf, das nicht von der Gestaltungsplanpflicht und der Einschränkung der Verkaufsfläche für Güter oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erfasst wurde, entsprechen demnach nicht den planerischen Vorgaben des kantonalen Verkehrsrichtplans und sind nicht genehmigungsfähig.

Die Bau- und Zonenordnung von Regensdorf ist daher dahingehend zu ergänzen, dass wie im westlichen Teil der Industriezone auch in diesem Teilgebiet nur Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m² für Güter und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs zugelassen sind. Die dadurch erforderliche Verlängerung der Frist für die Planungszone für das Teilgebiet hat die Baudirektion mit Verfügung vom 22. Februar 2008 (ARV/24/2008) festgesetzt. Es wird zudem empfohlen, auch für die Gewerbezone ausserhalb des von der Planungszone erfassten Gebiets die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich verkehrsintensiver Einrichtungen zu prüfen.

Der vorliegende Beschluss ist dem Gemeinderat zur Stellungnahme unterbreitet worden. In seiner Stellungnahme vom 2. Juni 2008 lehnt er die genannten erforderlichen Ergänzungen ab. Er erachtet es als unzweckmässig, in einem solchen Gebiet Einschränkungen zu erlassen, die im Widerspruch zum Bestand stünden. Zudem werde im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Verkehrsplans geprüft, ob das Gebiet besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden könne. Aufgrund eines durchgeführten Augenscheins mit den zuständigen Personen des Amtes für Raumordnung und Vermessung wurde jedoch festgestellt, dass höchstens nur sehr wenige Betriebe der erforderlichen Ergänzung der Bau- und Zonenordnung widersprechen. Eine erhebliche Verbesserung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Hierzu fehlen derzeit die entsprechenden Konzepte und voraussichtlich auch die nötigen Infrastrukturen. Mit dem vorliegenden Beschluss wird weder die Planungsautonomie der Gemeinde unzulässig eingeschränkt, noch werden mögliche künftige Entwicklungen des öffentlichen Verkehrs ungenügend beachtet.

Zur Erfüllung der übergeordneten Vorgaben und der planerischen Zielsetzungen sind für das Gebiet Grüt-Adlikerstrasse-Hardhölzli (vgl. beiliegenden Plan) die Nutzungsbestimmungen im Sinne dieser Erwägungen zu ergänzen. Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen im Sinne von § 5 PBG.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Regensdorf vom 17. September 2007 betreffend Nutzungsbeschränkungen in den Industriezonen wird unter Vorbehalt von Ziffer II dieser Verfügung genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird das Gebiet ausgenommen, das weder von der Gestaltungsplanpflicht noch von der Einschränkung der Verkaufsflächen für Güter oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erfasst wird. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen, die kommunale Nutzungsplanung für das Gebiet gemäss beiliegendem Plan im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, Watterstrasse 114, 8105 Regensdorf (R), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi