

VERFÜGUNG

vom 19. Mai 2010

Regensdorf. Privater Gestaltungsplan «Feldstrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Regensdorf hat am 10. November 2009 dem privaten Gestaltungsplan «Feldstrasse» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 16. Februar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. März 2010 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan «Feldstrasse» umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 9293 und 9293, welche in der Industriezone I5 liegen. Für das Gebiet gilt gemäss Ziffer 6.7 der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht. Damit soll gewährleistet werden, dass die bauliche Entwicklung des Gebiets Bahnhof Nord auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt ist. Dem vorliegenden Gestaltungsplan liegt ein verbindliches Richtprojekt zugrunde. Damit soll der bahnhofnahe Bereich von Regensdorf mit attraktiven Nutzungen ergänzt werden. Zudem wird eine besonders gute städtebauliche und architektonische Qualität gefordert.

Im Gestaltungsplanperimeter sind Verkaufsläden bis zu 1000 m², insgesamt maximal 2000 m² zulässig. Für Verkaufsgeschäfte mit sperrigen Gütern kann die Verkaufsfläche angemessen erhöht werden. Die Erschliessung sowohl der vorgesehen Unterniveaugaragen wie auch der oberirdischen Parkplätze hat ausschliesslich über die Feldstrasse zu erfolgen.

Die Baubereiche überstellen entlang der Wehntalerstrasse die im Jahre 1956 festgesetzten Baulinien. Der für die damalige Festsetzung zugrunde gelegte Ausbaustandard der Wehntalerstrasse ist überholt. Die Definition der Baubereiche im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigen die entsprechend angepassten, projektierten Baulinien.

Da der Gestaltungsplan den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhält, bedarf er gemäss § 86 PBG nur der Zustimmung durch den Gemeinderat (Exekutive).

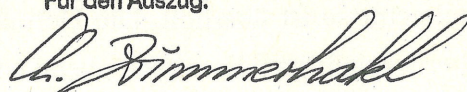
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Gestaltungsplanbestimmungen und dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Feldstrasse», welchem der Gemeinderat Regensdorf am 10. November 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Regendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Regensdorf (unter Beilage von fünf Dossiers für sich und zu Händen des Grundeigentümers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Suter, von Känel, Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 19. Mai 2010
100426/Oth/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Feldstrasse

Situation

1:500

02. Nov. 2009

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

~~2. März 2010~~

Vom Gemeinderat zugestimmt am

10. Nov. 2009

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

19. Mai 2010



Für die Baudirektion:






BDV-Nr.

48/10

Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich
	Baubereich
	Hof (schematisch)
	Durchgang
	Zu- / Wegfahrten
	Anlieferung
	Fussweg
	Richtungspunkte
	Parkplätze
	Kote gewachsener Boden

Information

	projizierte Baulinie
	Fussweg ausserhalb des Geltungsbereiches
	Richtprojekt

100 (EARTH)

Wehntalerstrasse (Route 17)

9306

Neuhardstrasse (Route 597)

Osting (Route 300)

Feldstrasse (Route 597)



RRB 1970 A

8178

1303

9294

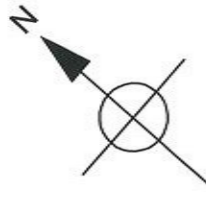
440.50 m.ü.M.

2169

10

9301

RRB 3684 / 1956



Privater Gestaltungsplan Feldstrasse

Bestimmungen

02. Nov. 2009

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

~~2. März 2010~~



Vom Gemeinderat zugestimmt am

10. Nov. 2009

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

19. Mai 2010

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

48/10



1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Feldstrasse bezweckt im Sinne von Ziffer 6.7 der Bauordnung:

- den bahnhofnahen Bereich von Regensdorf mit attraktiven Nutzungen zu ergänzen,
- eine Überbauung von guter städtebaulicher und architektonischer Qualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sicherzustellen,
- attraktive Fussgängerverbindungen offen zu halten,
- den Lärmschutz längs der Wehntalerstrasse zu gewährleisten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

3.1 Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf massgebend.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Bebauung

¹ Die Lage und äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

² Die Zahl der Bauten innerhalb des Baubereiches ist frei.

³ Das Richtprojekt vom 07.04.2009, wie es im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt ist, gilt bezüglich Stellung, Lage und Anzahl der oberirdischen Hauptgebäude als wegleitend.

4.2 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

5. Nutzweise

- 5.1 Grundsatz Die zulässige Nutzweise richtet sich nach Ziffer 6.7.4 der Bauordnung Regensdorf.
- 5.2 Verkauf Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1'000 m² sind zulässig, insgesamt jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2'000 m². In Analogie zu § 4 BBV II kann die Verkaufsfläche für sperrige Güter, wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, die aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen, angemessen erhöht werden.
- 5.3 Wohnen¹ Der zulässige Anteil Wohnen darf nur in den Obergeschossen angeordnet werden. Nebennutzungen wie Bastelräume, Gemeinschaftsräume, Waschküchen, Kinderhort usw. sind auch im Erdgeschoss möglich.
- ² Flächen für Hotelnutzung sind sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen zulässig.

6. Gestaltung

- 6.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 6.2 Hof¹ Die im Plan schematisch bezeichnete Fläche ist als aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Hof auszugestalten.
² Seine minimale Grösse beträgt 1'500 m², in Anordnung und Form ist er jedoch frei.
- 6.3 Durchgänge An den im Plan bezeichneten Stellen sind auf dem jeweiligen Strassenniveau Durchgänge für Anlieferung, Fussgänger usw. zu erstellen. Diese Durchgänge müssen eine Mindestbreite von 6.0 m aufweisen.
- 6.4 Flachdächer Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.
- 6.5 Begrünung¹ Die unbebauten Flächen sind je nach Funktion platzartig zu gestalten oder zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein Freiraumkonzept einzureichen.
² Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7. Erschliessung

- 7.1 Zu- und Wegfahrten Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Feldstrasse. Zu- und Wegfahrten sind nur an der schematisch bezeichneten Stelle zulässig.
- 7.2 Anlieferung Die Anlieferung hat im gemäss Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- 7.3 Parkierung¹ Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Regensdorf.
² Oberirdische Parkplätze, namentlich für Besucher und Kunden, dürfen nur in den bezeichneten Bereichen erstellt und nur über die Zu- und Wegfahrt gemäss Ziffer 7.1 erschlossen werden.
³ Die übrigen Parkplätze für die Überbauung sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen.
⁴ An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, sind Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.
- 7.4 Fusswege¹ Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 3.0 m aufweisen und dauernd öffentlich benutzbar sein.
² Zwischen den Richtungspunkten ist eine Fusswegverbindung vorzusehen, deren Linienführung auf die Hofgestaltung abzustimmen ist.

8. Lärmschutz

- 8.1 Empfindlichkeitsstufen Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 8.2 Massnahmen an den Gebäuden Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind aus Rücksicht auf das Ortsbild nicht zulässig. Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- 8.3 Lärmschutznachweis¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass bei lärmempfindlichen Räumen für Wohnnutzungen die Immissionsgrenzwerte der ES III um 5 dB(A) unterschritten werden.
² Für die anderen Nutzungen mit lärmempfindlichen Räumen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

9. Energie

9.1 Energiekonzept

Der primäre Energiebedarf der Überbauung darf nicht grösser sein als bei einer baulichen Lösung im Minergie-Standard. Ein entsprechendes Projekt ist vor der Baufreigabe einzureichen.

10. Schlussbestimmung

10.1 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Feldstrasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Feldstrasse

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	4
	2. Bebauungskonzept	6
	3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans	10
	3.1 Zweck und Geltungsbereich	10
	3.2 Zweck und Geltungsbereich	10
	3.3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	10
	3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude	10
	3.5 Nutzweise	11
	3.6 Gestaltung	12
	3.7 Erschliessung	12
	3.8 Lärmschutz	13
3.9 Energie	13	
3.10 Etappierung	13	
	4. Mitwirkung	14
	5. Verfahrensablauf	15
Anhang	• Grundkonzept Industriegebiet (Teilgebiet Hardhölzli)	

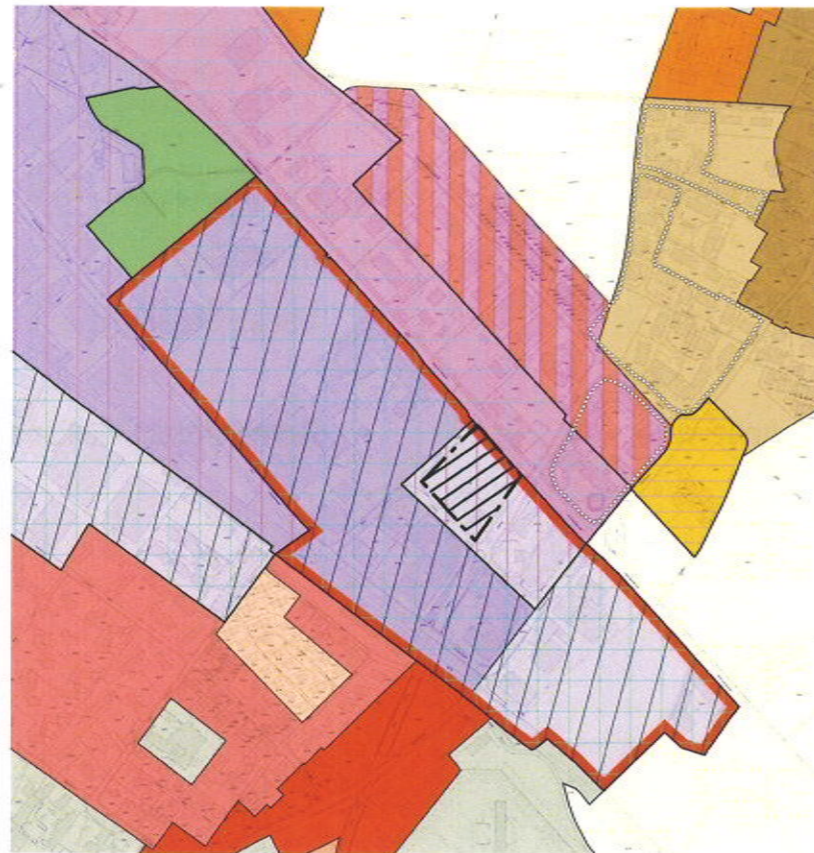
1. Einleitung

Ausgangslage

Das Areal des Privaten Gestaltungsplanes Feldstrasse liegt an der Feldstrasse in der Industriezone I5. Es umfasst die Parzellen Kat. Nr. 9293 und 9298.

Zonenplanausschnitt

Kantonale Nutzungszonen:	Empfindlichkeitsstufe (ESI)
Landwirtschaftszone § 36 PBG	II
Kommunale Nutzungszonen:	
K I Kernzone I	III
K II Kernzone II	III
W 1.8 Wohnzone	II
W 2.2 Wohnzone	II
W 2.5 Wohnzone	II
Z 3.5 Zentrumzone	III
QU Quartierhaltungzone	II
Mässig störende Betriebe in Wohnzonen zulässig	
WG 2.5 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
G 4 Gewerbezone	III
I 5 Industriezone	III
I 8 Industriezone	III
In Gewerbe- und Industriezonen:	
Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie auch stark störende Betriebe zulässig	IV
Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig	III
OeB Zone für öffentliche Bauten	III
Mischnutzung gemäss Sonderbauvorschriften zulässig	
Gestaltungsplan kommunal	
Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	



Für das Gebiet gilt gemäss Ziffer 6.7 der BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Ziffer 6.7.1 hält dazu fest:

6.7.1 Aufstellung

Im speziell bezeichneten Gebiet Bahnhof Nord sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bausonenfläche umfassen. Sie müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein. Gestaltungspläne für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen von Betrieben, die im Gebiet oder direkt angrenzend ansässig sind, dürfen von diesem Grundkonzept abweichen.

Das Gebiet soll mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und zentral gelegenen Wohneinheiten aufgewertet werden.

Der Private Gestaltungsplan Feldstrasse bezweckt

- den bahnhofnahen Bereich von Regensdorf mit attraktiven Nutzungen zu ergänzen,
- eine gute städtebauliche und architektonische Qualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sicherzustellen,
- attraktive Fussgängerverbindungen offen zu halten,
- den Lärmschutz längs der Wehntalerstrasse zu gewährleisten.

Grundlage

Für das Areal liegt ein Bauungskonzept des Architekturbüros rené schmid architekten vor, das als Grundlage für den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan dient (vgl. Ziffer 2 dieses Berichtes).

Grundkonzept Gemeinderat vgl. Anhang

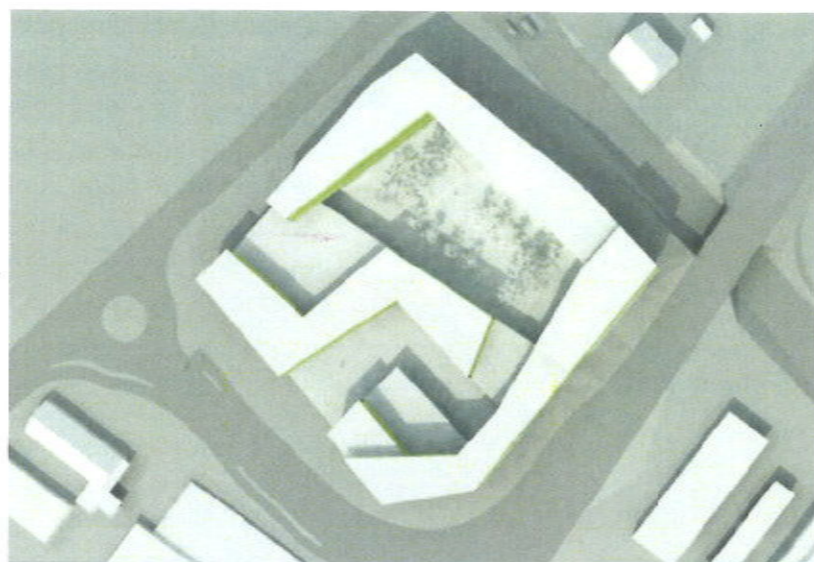
Für die Industriezonen liegen Grundkonzepte vor. Das Bauungskonzept entspricht den Grundsätzen des gemeinderätlichen Grundkonzeptes Hardhölzli:

- Randbebauung längs den lärmbelasteten Achsen
- Wohnhöfe
- Bauungsstruktur

Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da der Rahmen der Bau- und Zonenordnung eingehalten wird, muss die Zustimmung zum Gestaltungsplan nicht der Gemeindeversammlung, sondern lediglich dem Gemeinderat vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Bebauungskonzept



Grundideen

Das Bebauungskonzept sieht vor

- das Thema Blockrandbebauung dynamisch zu lösen und mit Durchbrüchen und Zwischenräumen aufzulockern,
- einen Wohnungsmix aus eher kleinen bis mittelgrossen Wohnungen anzubieten,
- durch Begrünung des Innenhofes ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima zu schaffen und
- auf Strassenniveau attraktive Gewerbenutzungen wie Läden zu realisieren.

Erschliessung und Lärmschutz

Der Baubereich wird über die bestehende Zufahrt an der Feldstrasse erschlossen, in diesem Bereich soll auch die Anlieferung erfolgen.

Im Sinne des Lärmschutzes ist ein durchgehendes Gebäude entlang der Wehntalerstrasse zu erstellen. Die sonstigen Lärmschutzmassnahmen müssen sich gut in das bauliche Konzept und das Ortsbild einfügen. Dabei muss gemäss BZO 6.6.5 für Wohnen der Planungswert eingehalten werden.

Architektur

Vorgesehen sind modern gehaltene Baukörper, welche ineinander verschachtelt sind.

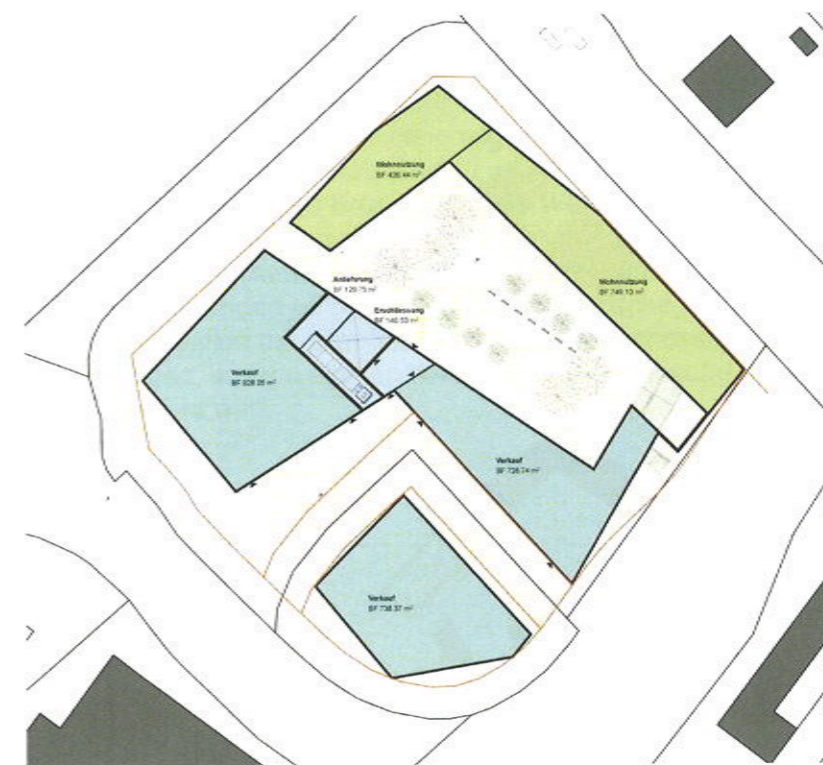
Energie

Der primäre Energiebedarf wird nicht höher sein, als bei einer baulichen Lösung nach Minergie-Standard.

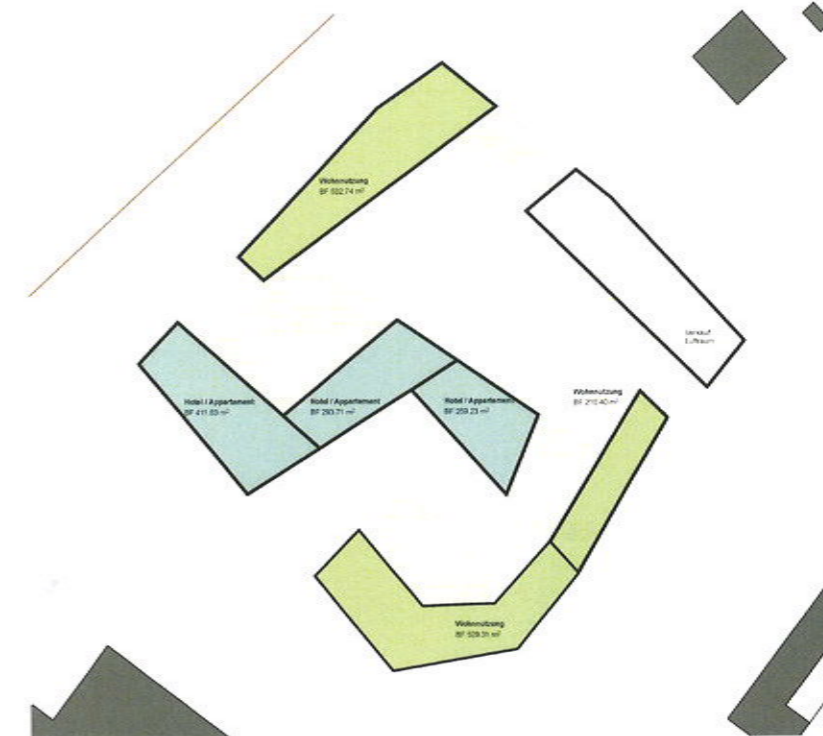
Hofraum

Zwischen den Gebäuden ist ein nutzungsneutraler, aufenthaltsfreundlicher Hof mit standortgerechter Begrünung vorgesehen, der eine Mindestgrösse von 1'500 m² haben muss. Seine Form ergibt sich aufgrund der definitiven baulichen Lösung.

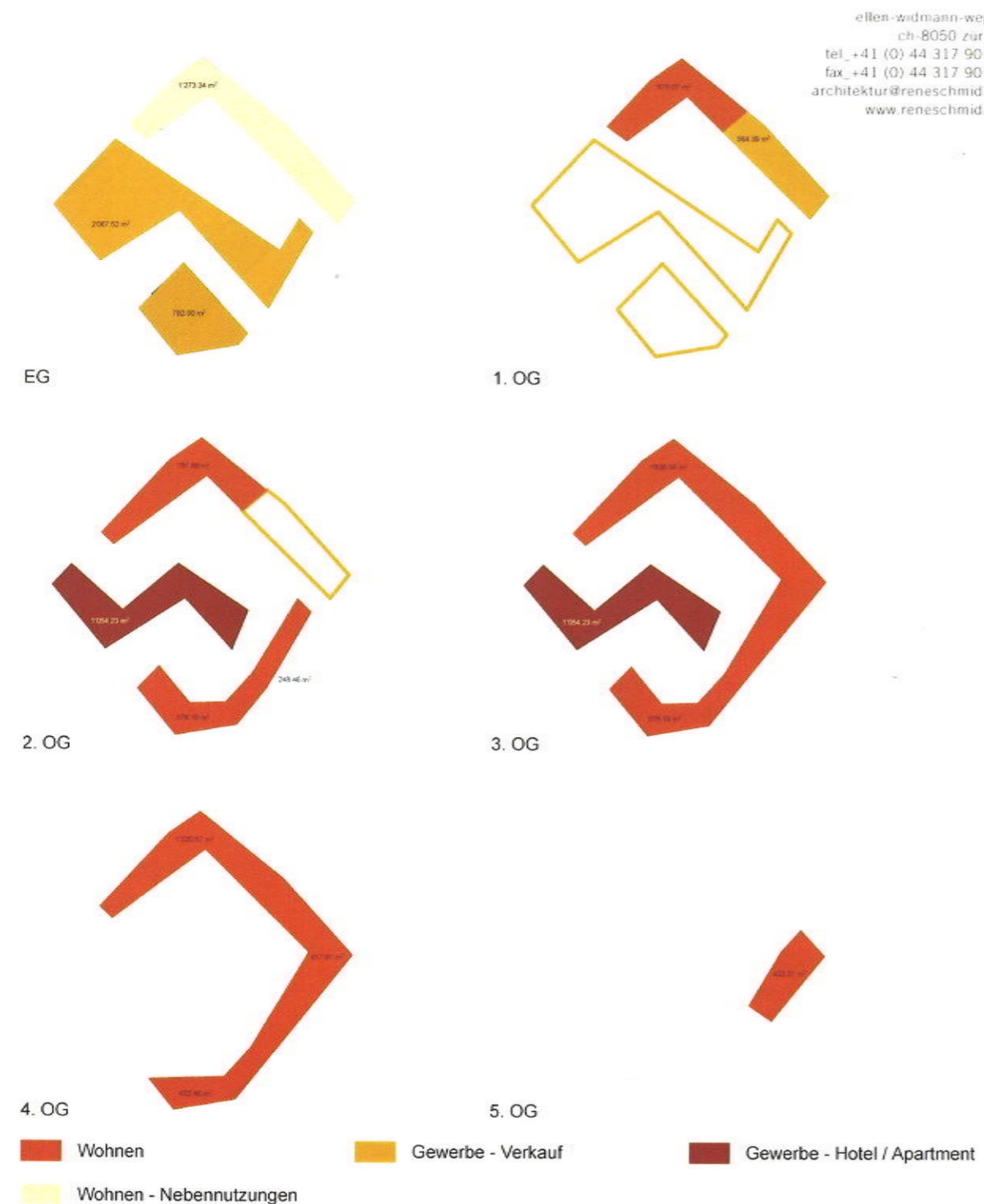
Richtprojekt Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Nutzungsaufteilung



Mengengerüst

Gemäss aktuellem Projektierungsstand sind bei einer angenommenen, durchschnittlichen Grösse der Wohnungen von 120 m² rund 37 Wohnungen realisierbar.

Veränderungen im Strassenraum

Im Rahmen einer Testplanung, die die Gemeinde durchgeführt hat, wurde eine bedeutsame Veränderung der Verknüpfung von Ostring und Wehntalerstrasse aufgezeichnet. In dieser noch sehr unverbindlichen Ideenskizze wird eine Möglichkeit dargestellt, den Ostring mit einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung à Niveau mit der Wehntalerstrasse zu verknüpfen. Dies hätte zur Folge, dass die heutige Brücke über die Wehntalerstrasse entfallen könnte. Dies würde zu einer erheblichen Veränderung der Bezüge zwischen Gebäude und Strasse führen. Es wird den Projektierenden empfohlen, diese theoretische Möglichkeit in der Konzeption der allenfalls betroffenen Geschosse zu berücksichtigen, sodass eine spätere bauliche Anpassung nicht verunmöglicht wird.

3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans

3.1 Zweck

Qualitätsvolle Weiterentwicklung

Der Private Gestaltungsplan Feldstrasse bezweckt die Sicherstellung einer guten gestalterischen und architektonischen Qualität der ganzen Überbauung und der einzelnen Gebäude sowie den bahnhofnahen Bereich von Regensdorf mit attraktiven Nutzungen zu ergänzen.

Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

3.2 Geltungsbereich

Gestaltungsplanareal

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzellen Kat. Nrn. 9293 und 9298.

Die Arealfläche beträgt ca. 10'000 m².

3.3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf.

3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Baubereiche

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches zulässig.

Die rechtskräftigen Baulinien von 1956 basieren auf einem überholten Ausbaustandard der Wehntalerstrasse. Mit Schreiben vom 24. April 2008 hat die Volkswirtschaftsdirektion den Projektverfassern projektierte Baulinien übermittelt, welche nun bei der Definition der Baubereiche berücksichtigt sind.

Anzahl oberirdische Hauptgebäude

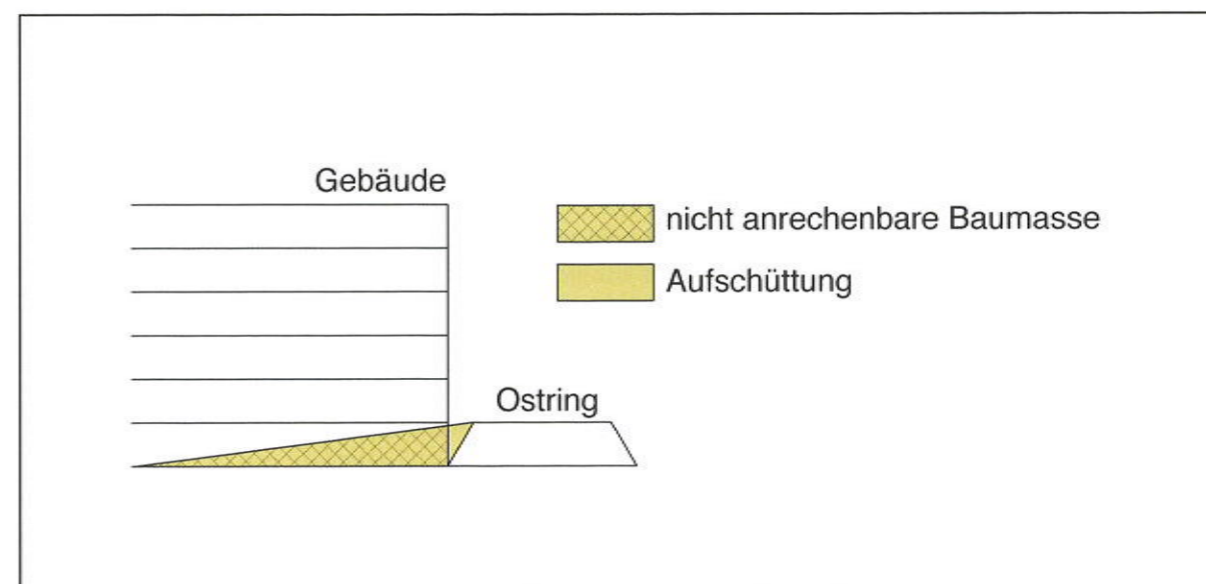
Die Anzahl der Gebäude im Baubereich ist frei, im Richtprojekt sind zwei vorgesehen.

Bauvolumen

Im Richtprojekt wurde die zulässige Baumassenziffer ausgeschöpft. Es sind ca. 51'000 m³ Bauvolumen vorgesehen.

Gewachsener Boden

Im Baubereich sind Höhenkoten definiert, welche als gewachsener Boden gelten. Der so definierte gewachsene Boden dient der Berechnung der Baumassenziffer und der Gebäudehöhen. Weil die Koten im Bereich des Ostringes ungefähr auf Strassenniveau liegen, muss das schlecht nutzbare Geschoss im Böschungsbereich nicht zur Baumasse gerechnet werden. Dies ist vor allem zweckmässig, wenn der Zwischenraum von Gebäude und Strasse aufgefüllt wird.



3.5 Nutzweise

Wohnen

Gemäss der Bauordnung wird ein Wohnanteil von höchstens 50% realisiert. Die Wohneinheiten werden nur in den Obergeschossen erlaubt. Nebennutzungen, wie zum Beispiel Bastelräume, Waschküchen oder ein Kinderhort, sind auch im Erdgeschoss zulässig.

Hotel

Hotelnutzung darf sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen realisiert werden.

Verkauf und Dienstleistungen

Die Verkaufsflächen sind zum grössten Teil im Erdgeschoss zu realisieren. Gemäss Bauordnung darf ein Verkaufsgeschäft höchstens eine Verkaufsfläche von 1'000 m² aufweisen. Aus Rücksicht auf die Lage, wird die Verkaufsfläche auf insgesamt 2'000 m² begrenzt. In Analogie zur Regelung gemäss § 4 BBV II, kann für Geschäfte mit sperrigen Gütern eine angemessene Erhöhung dieser Zahl zugelassen werden. Dienstleistungen sind sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen geplant.

3.6 Gestaltung

Gestaltung

Die Bebauung sowie der Umschwung sollen für sich und in ihrer Umgebung so gestaltet sein, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Freiraum Begrünung

Die unbebauten Flächen und der Hof werden je nach Funktion platzartig gestaltet oder begrünt. Für die Gestaltung des gesamten Freiraumes ist ein Freiraumkonzept vorgeschrieben.

3.7 Erschliessung

Fahrverkehr

Die Erschliessung wurde so gelegt, dass der heute bestehende Linksabbieger auf der Feldstrasse genutzt werden kann.

Parkierung

Die genaue Anzahl Parkplätze, wie auch eine allfällige Bewirtschaftung, wird im Baubewilligungsverfahren gemäss der BZO Regensdorf festgelegt.

Die oberirdische Parkierung beschränkt sich auf die im Plan bezeichneten Stellen, der restliche Anteil Parkplätze wird in Tiefgaragen zweckmässig zusammengefasst.

In der Nähe von Hauseingängen sind ausserdem Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorgesehen.

Fusswege

Die Fusswege vom Bahnhof sollen durch das Areal geführt werden. Für die Fussgänger entsteht so eine interessante Verbindung vom Bahnhof in Richtung Watt.

Mit dem Bezeichnen von Richtungspunkten kann die Linienführung dem baulichen Konzept und dem Freiraum angepasst werden.

Grundwasser Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Bereich des Furtalgrundwasserstroms. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Die Planung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren zusammen mit den GEP-Verantwortlichen.

Empfindlichkeitsstufe Lärmschutzmassnahmen

Um eine gute Wohnqualität zu erreichen, muss für Wohnnutzungen gemäss BZO 6.6.5 der Planungswert eingehalten werden. Daher wird in den Bestimmungen verlangt, dass der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung um 5 dB unterschritten werden muss. Für andere Nutzungen sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Längs der Wehntalerstrasse dürfen aus Lärmschutzgründen keine Fenster zur Belüftung von lärmempfindlichen Wohnräumen, wie zum Beispiel Schlafzimmer, angeordnet werden.

Im Interesse eines angemessenen Projektierungsspielraums wird offen gelassen, mit welchen Massnahmen der Lärmschutz überdies gewährleistet wird. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Mit den Vorschriften wird sichergestellt, dass die Massnahmen ortsbildverträglich in die Baustruktur integriert werden.

3.9 Energie

Vorgesehen ist eine energiesparsame Bauweise. Die Bauherrschaft ist der Auffassung, dass der Minergie-Standard nicht in allen Fällen zielführend sei, will aber eine entsprechend sparsame Lösung vorsehen.

3.10 Etappierung

Zwei Etappen

Die Überbauung umfasst zwei Grundstücke, wobei auf einem momentan noch eine Tankstelle steht. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück in einer zweiten Etappe in das Bauprojekt zu integrieren.

4. Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes fand zwischen dem 22. Mai 2009 und 22. Juli 2009 statt.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden.

Vorprüfung

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 25. August 2009 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Die kantonalen Anliegen sind in die nun vorliegende Fassung eingeflossen.

5. Verfahrensablauf

Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümer an die Gemeinde Regensdorf

1. Lesung in der Baukommission

Anpassen der Planvorlage

2. Lesung in der Baukommission
Verabschiedung zuhanden des Gemeinderates

Beratung im Gemeinderat
Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung
und öffentliche Auflage

Publikation öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Anpassen der Planvorlage aufgrund der Vorprüfung und
von berücksichtigten Einwendungen

Einreichen des überarbeiteten, aufgestellten Gestaltungsplanes
an den Gemeinderat zuhanden der formellen Zustimmung

Abschliessende Beratung durch die Baukommission,
Zustimmung durch den Gemeinderat

Publikation der Zustimmung

Rekursfrist

Rechtskraftbescheinigung

Genehmigung durch die Baudirektion

Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

April 2009

September 2009

Anhang

Grundkonzept Industriegebiet (Teilgebiet Hardhölzli)



Kanton Zürich
Gemeinde Regensdorf

Grundkonzept Industriegebiet (Teilgebiet Hardhölzli)

Inhalt:

1. Anlass und Problemstellung
2. Bestandteile des Grundkonzeptes
3. Mögliche Umsetzung

1. Anlass und Problemstellung

Sonderbauvorschriften mit Gestaltungsplanpflicht

In der Industriezone Regensdorf ist ein Bereich ausgeschieden, in welchem gemäss gültiger Bauordnung von Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht werden kann. In diesen Sonderbauvorschriften werden Erleichterungen der Nutzweise gewährt, insbesondere kann das Wohnen zugelassen werden.

In Ziffer 6.6.1 der Sonderbauvorschriften ist festgehalten, dass für die bezeichneten Bereiche eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Solche Gestaltungspläne haben jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von min. 10'000 m² zu umfassen und müssen auf ein vom Gemeinderat festgelegtes Grundkonzept abgestimmt sein.

Inhalt und Zweck des Grundkonzeptes

Dieses Grundkonzept Industriegebiet ist ein Koordinationshilfsmittel für den Gemeinderat, welches im Sinne eines Richtplanes Aussagen macht

- zur Nutzungsverteilung und damit verbunden zum Lärmschutz,
- zum Bebauungsprinzip und zur Freiraumgestaltung sowie
- zur Erschliessung

Das Grundkonzept wird vom Gemeinderat festgesetzt und bildet die Beurteilungsgrundlage von Gestaltungsplänen.

Teilgebiete

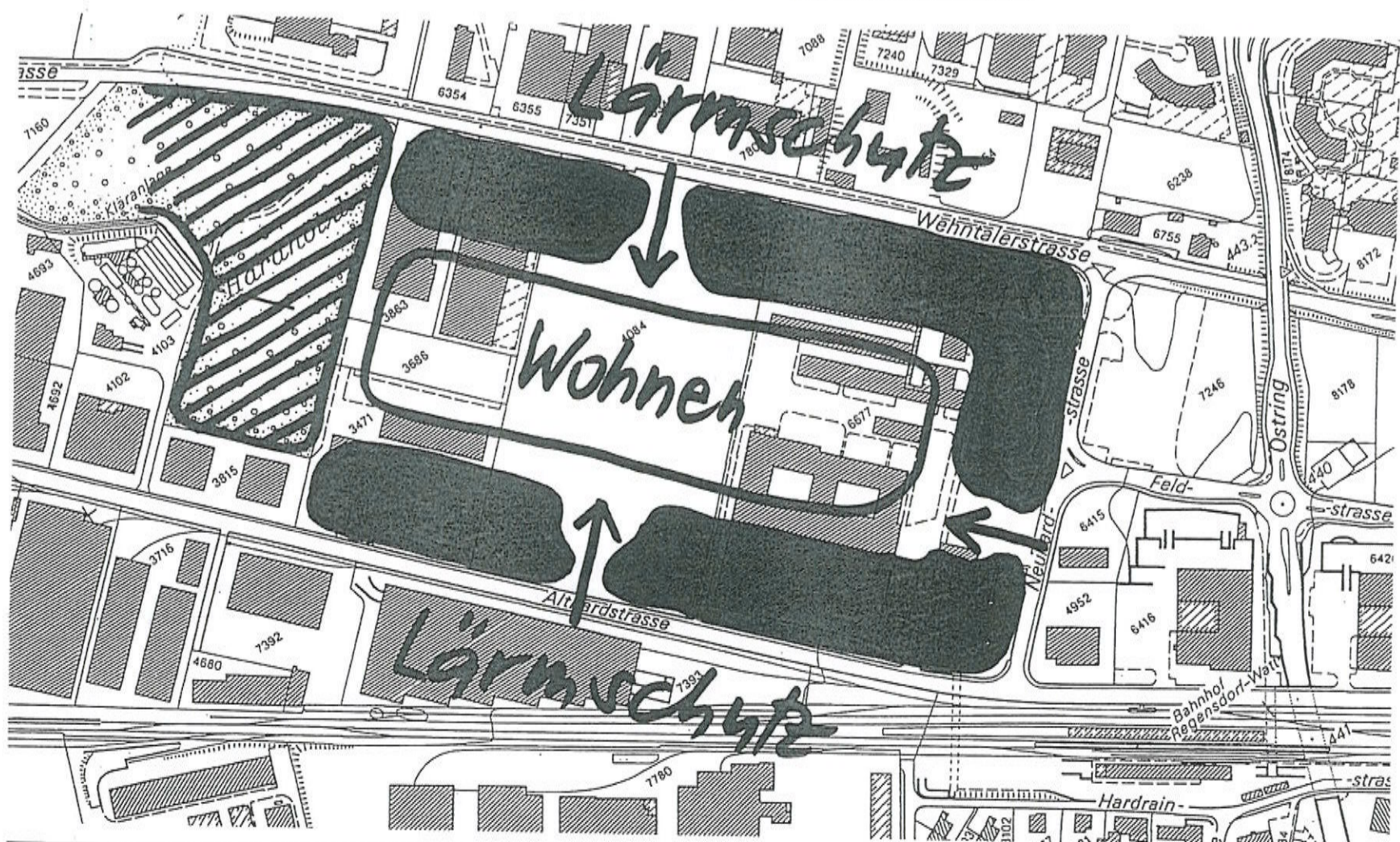
Das in der Bauordnung erwähnte Grundkonzept wird in die drei voneinander unabhängigen Teilgebiete Hardhölzli, Ehrenhau und Riedthof gegliedert. Der vorliegende Kurzbericht behandelt die Aspekte des Teilgebietes Hardhölzli.

Suter • von Känel • AG

Gemeinde Regensdorf
Grundkonzept Industriegebiet Hardhölzli

Grobstruktur des Grundkonzeptes





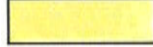


Die Grobstruktur des Grundkonzeptes für das Teilgebiet Hardhölzli lässt sich gemäss der folgenden Skizze illustrieren. Zur Ermöglichung von Wohnnutzungen kommt einer wirksamen Lärmabschirmung grosse Bedeutung zu.



2. Bestandteile des Grundkonzeptes

Grundsätze für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen

Das Grundkonzept Industriegebiet Hardhölzli enthält die konzeptionellen Vorgaben, die den allfälligen Gestaltungsplänen zugrunde zu legen sind. Diese Grundsätze sind im rechts abgebildeten Plan dargestellt. Verbale Zusätze ergänzen die Festlegungen.

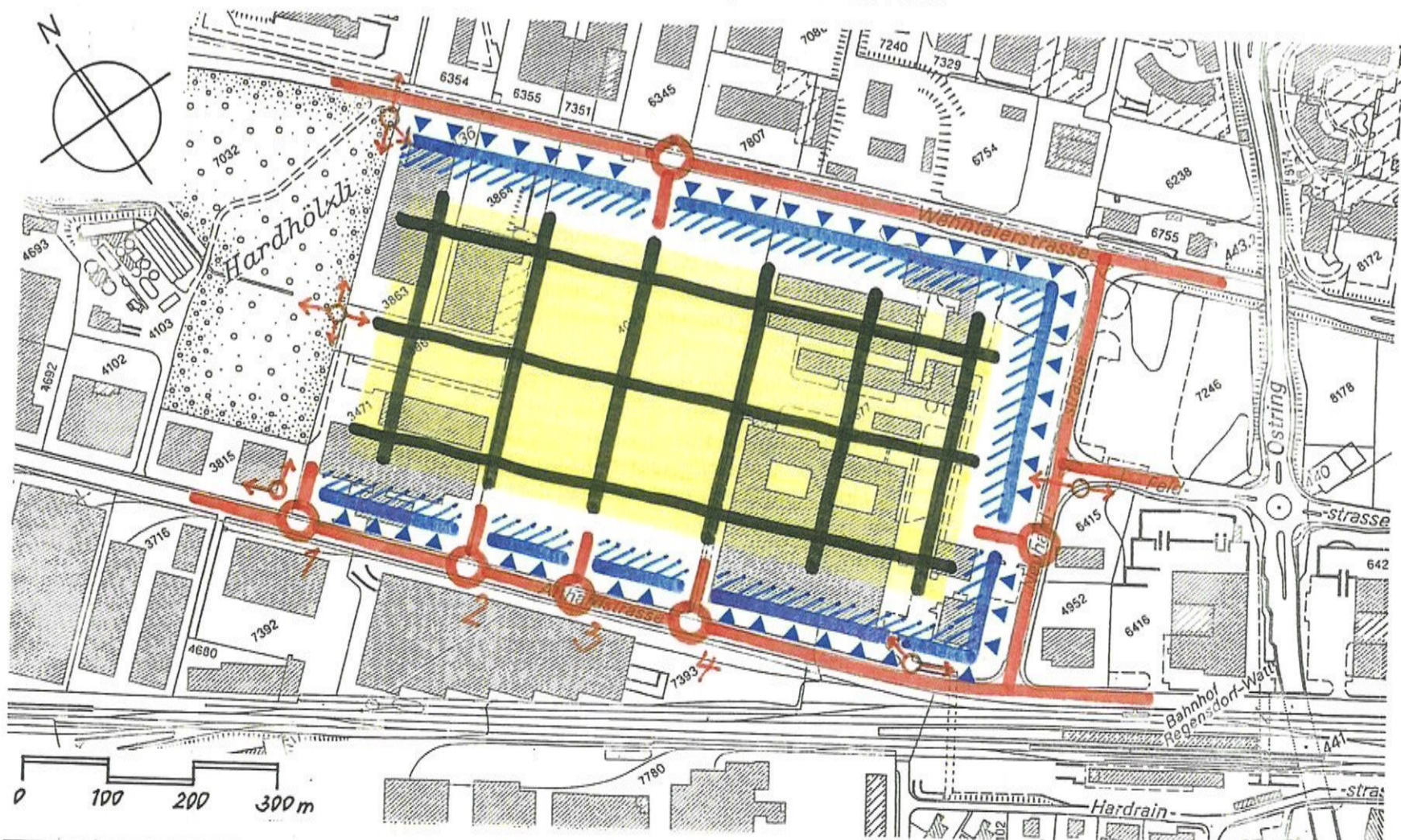
Lärm	  	<p>Lärmquellen (Wehntalerstrasse, Neuhardstrasse, Althardstrasse).</p> <p>Bereiche für Lärmschutzmassnahmen (entlang der Lärmquellen).</p> <p>Mögliche Anschlussstellen an das Strassennetz.</p>
Erschliessung	  	<p>Es sind nur zwei der bezeichneten Anschlusspunkte 1, 2, 3 und 4 zulässig; diese können frei gewählt werden. Bei einem Direktanschluss an die Wehntalerstrasse ist zu gewährleisten, dass die Durchfahrt via Industriegebiet Hardhölzli zur Althardstrasse und zum Ostring nicht attraktiver ist als über die bestehenden Zufahrten ("Kleeblatt").</p> <p>Die Anschlusspunkte an das Fusswegnetz sind zu beachten (Richtungspfeile).</p> <p>Für Wohnnutzungen geeignete Bereiche (lärmabgeschirmtes Gebiet).</p> <p>Für Wohnnutzungen mit speziellen Massnahmen denkbare Bereiche (Lärmriegel).</p>
Nutzung		<p>Werden Wohnnutzungen vorgesehen, die über den Rahmen von § 56 Abs. 3 PBG hinausgehen, ist ein minimaler Wohnanteil von 1.5 m³/m² auszuweisen. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht erwünscht (Sockelgeschosse für Arbeitsnutzungen). Es ist anzustreben, die Wohnnutzungen möglichst kompakt zusammenzufassen und nicht über das ganze Gebiet zu verteilen.</p> <p>Vorgegebene orthogonale Struktur für Strassenführung und Bebauung (Raster).</p>
Bebauungsstruktur		<p>Der interne Strassenraum ist mit einer begleitenden Baumbepflanzung zu gestalten.</p>
Freiraum		

Suter • von Känel • AG

Gemeinde Regensdorf
Grundkonzept Industriegebiet Hardhölzli

Darstellung des Grundkonzeptes

Das Grundkonzept für das Teilgebiet Hardhölzli beschränkt sich auf die wesentlichen Aussagen zu Lärm, Erschliessung, Nutzung, Bebauungsstruktur und Freiraum in abstrahierter, aber genügend konkreter Form.



3. Mögliche Umsetzung

Machbarkeitsnachweise

Die Konzeptvorgaben lassen sich in unterschiedlicher Form umsetzen. Es besteht genügend Spielraum für bedarfsorientierte Erschliessungs- und Bebauungslösungen.

In den nachfolgenden drei schematischen Lösungsansätzen wird die Flexibilität des Grundkonzeptes illustriert und die konzeptionellen Vorgaben konkretisiert. Dabei werden die bestehenden Hauptbauten der bereits ansässigen Betriebe respektiert, was nicht ausschliesst, dass sie längerfristig innerhalb der vorgegebenen Strukturen auch durch andere Gebäude ersetzt werden können.

Die zonengemäss zulässige Baumassenziffer beträgt $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei dieser baulichen Dichte ist ein hoher Wohnanteil nicht realistisch, zumal dies ja auch nicht dem primären Zweck der Industriezone entspricht. Die Sonderbauvorschriften begrenzen den zulässigen Wohnanteil denn auch auf einen Viertel der zulässigen Baumassenziffer, d.h. auf $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

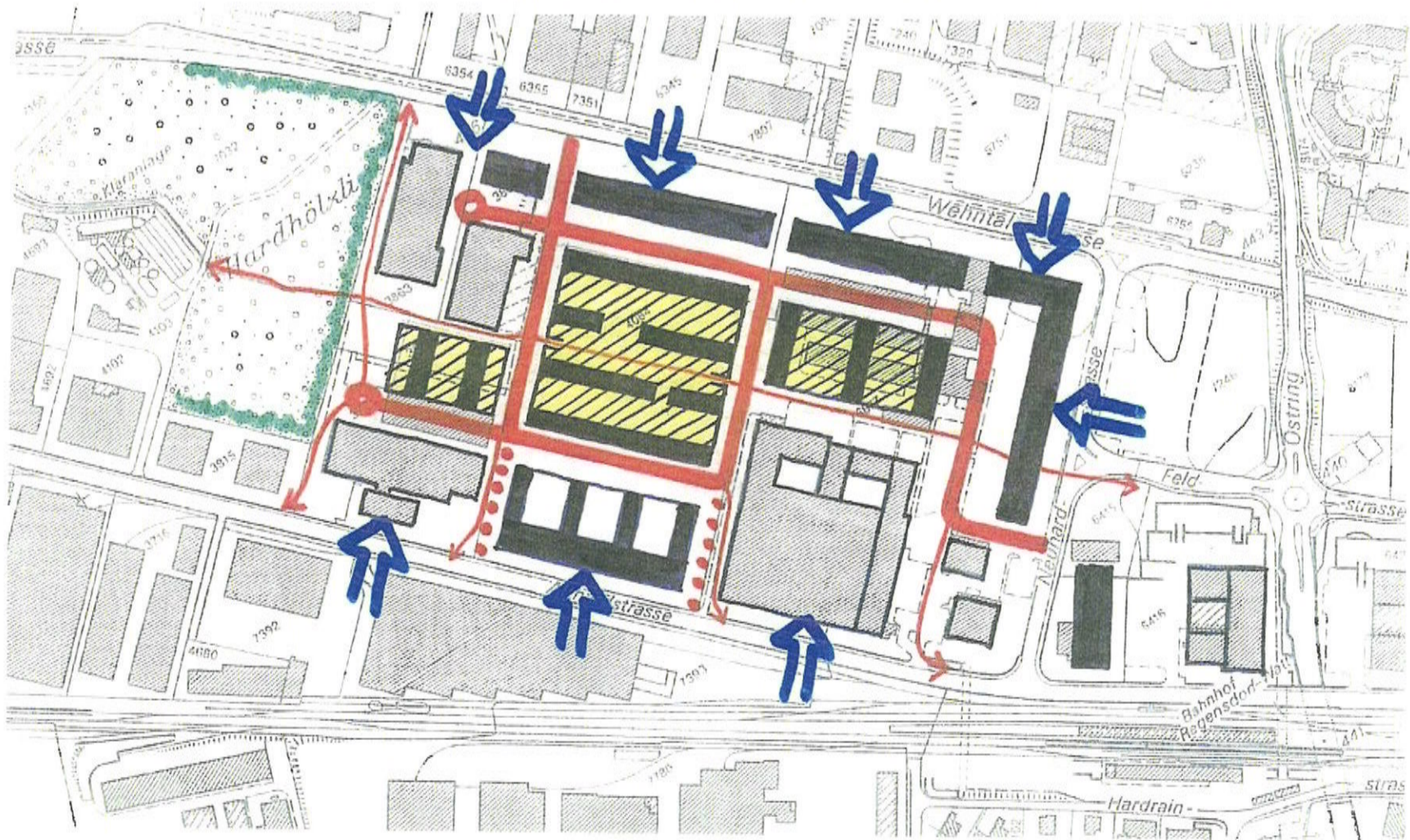
Eine Ausschöpfung der zulässigen Baumasse in Verbindung mit nutzungsflexiblen Gebäudebreiten von max. 15 m dürfte in der Regel ein vollflächiges Sockelgeschoss mit Arbeitsnutzungen voraussetzen. Den Machbarkeitsnachweisen wird deshalb die Annahme zugrundegelegt, dass Wohnnutzungen nicht in Erdgeschossen, sondern nur in Ober- und Dachgeschossen erstellt werden dürften.

Suter • von Känel • AG

Gemeinde Regensdorf
Grundkonzept Industriegebiet Hardhölzli

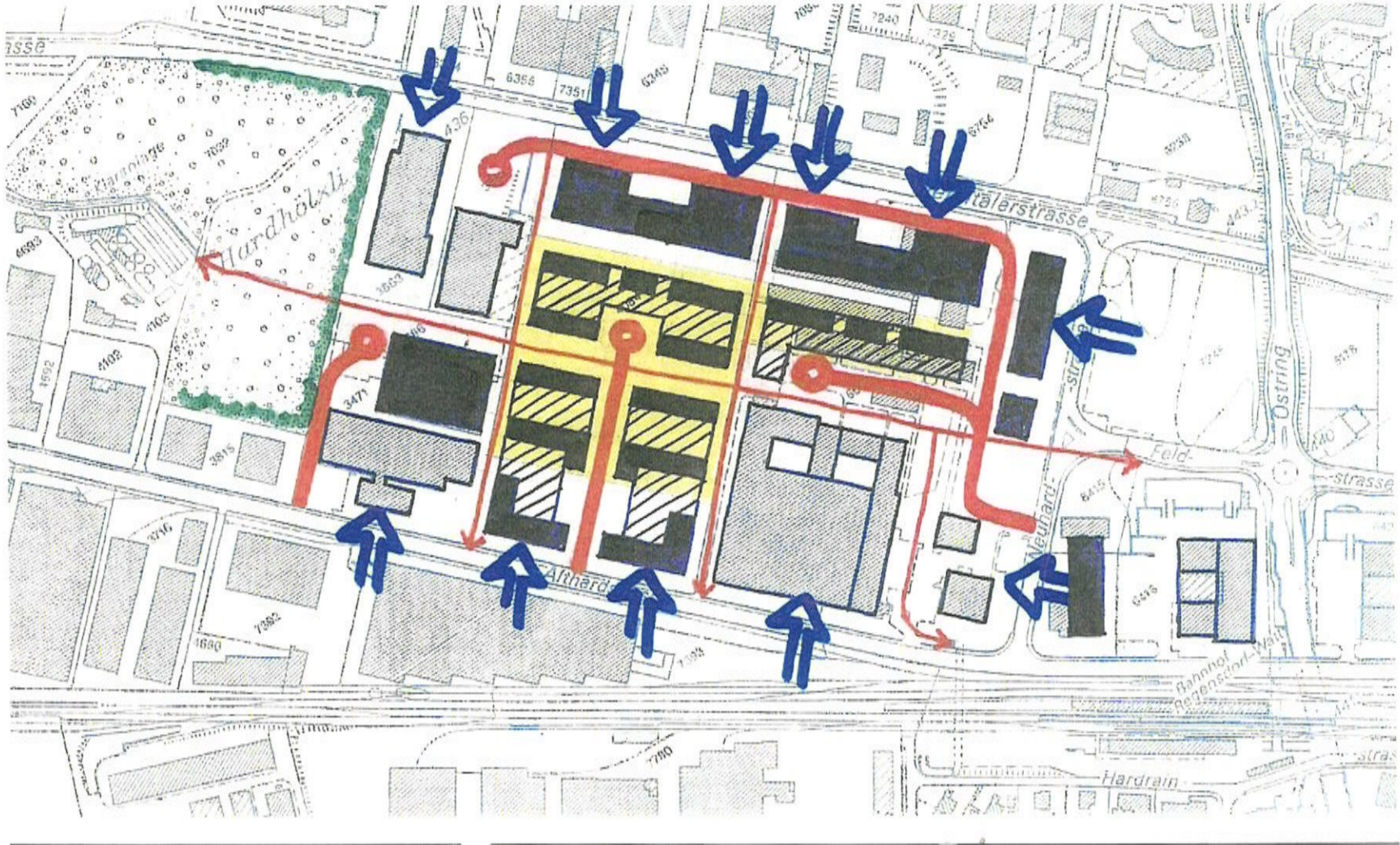
Beispiel 1

Das gesamte Areal wird mit einem orthogonalen Raster überzogen, welcher gleichzeitig die Erschliessungsachsen definiert. Die dargestellte Bebauungsstruktur ist auf einen relativ hohen Wohnanteil ausgerichtet.



Beispiel 2

Das Areal ist in unabhängige Erschliessungs- und Etappierungseinheiten aufgeteilt, was eine etappenweise Realisierung begünstigt. Die Gliederung der Baukörper ist auf einen kleineren Wohnanteil ausgerichtet als beim Beispiel 1.



Suter • von Känel • AG

Gemeinde Regensdorf
Grundkonzept Industriegebiet Hardhölzli

Beispiel 3

Das Areal ist weitgehend von der Wehntalerstrasse her erschlossen, wobei die bestehenden Betriebe mit kleinem Aufwand angebunden werden können. Dieser Ansatz geht von einem eher kleinen Wohnanteil aus.

