



VERFÜGUNG

vom 22. Juni 2010

Regensdorf. Privater Gestaltungsplan «ASSR»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Regensdorf hat am 14. Dezember 2009 dem privaten Gestaltungsplan «ASSR» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Dielsdorf vom 1. Februar 2010 und der Baurekurskommissionen vom 16. Februar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. März 2010 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. September 1966 und, mit Zustimmung der Verkehrspolizei, mittels Verfügung der Baudirektion Nr. 1777 vom 2. August 1966 wurde die Antischleuderschule mit Piste als Provisorium für eine Dauer von 10 Jahren bis zum 31. Dezember 1976 unter Auflagen bewilligt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 25. April 1978 wurde die befristete Bewilligung um weitere 10 Jahre bis zum 31. Dezember 1988 unter dem Vorbehalt eines grundbuchamtlichen Beseitigungsrevers verlängert. Am 12. November 1985 bewilligte der Gemeinderat eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes und verlängerte mit dem Beschluss auch die provisorische Betriebsbewilligung für weitere 10 Jahre und am 17. Mai 1994 nochmals um 10 Jahre bis zum 31. Dezember 2004.

Mit Verfügung ARV/154/2005 erteilte die Baudirektion eine „befristete Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG im Sinne der Erwägungen bis zur Einrichtung des Betriebs in einer Industrie- und Gewerbezone, jedoch längstens für die Dauer von 5 Jahren bis zum 31. Dezember 2009“. In den Erwägungen zu dieser Verfügung wurde die Standortgebundenheit der Anlage eingehend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben in einer Gewerbe- oder Industriezone angesiedelt werden könnte und deshalb grundsätzlich nicht als negativ standortgebunden bezeichnet werden kann. Es seien zudem keine weiteren Gründe ersichtlich, weshalb die Anlage auf den konkret vorliegenden Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sein soll.

Die eingehende Prüfung hat ergeben, dass das vorliegende Vorhaben weder nach Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; Bewilligung für einen zonenkonformen Betrieb) noch nach Art. 24 RPG (Ausnahmebewilligung) noch nach Art. 37a RPG bewilligt werden kann. Es stellte sich daher die Frage, ob mit einer Planung die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung der ASSR geschaffen werden können. Dies bedingt für eine solche Anlage einerseits eine entsprechende Standortfestlegung im regionalen Richtplan sowie einen Gestaltungsplan.

Der Regierungsrat hat am 5. Mai 2010 (RRB Nr. 670/2010) eine Ergänzung des regionalen Richtplans Furttal betreffend Antischleuderschule Regensdorf festgesetzt. Damit wurde die Grundlage für den Erlass eines entsprechenden Gestaltungsplans geschaffen.

Der private Gestaltungsplan «ASSR» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und für eine angemessene Erweiterung der Anlage. Namentlich werden Baubereiche für die Erweiterung der Fahrpiste sowie die Erstellung von Hauptgebäuden festgelegt. Für letztere gilt eine zulässige Gesamthöhe von max. 5 Metern.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1000, 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 :

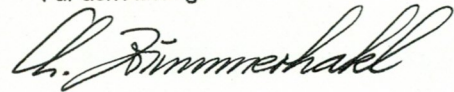
- I. Der private Gestaltungsplan «ASSR», welchem die Gemeindeversammlung Regensdorf am 14. Dezember 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'600.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen, Dispositiv 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 Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Suter, von Känel, Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 22. Juni 2010
100425/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan ASSR

Situation

1:1'000

Vom den Grundeigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 6880 festgesetzt am: ~~5.3.2010~~ 01. Okt. 2009

Paul Badr

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom: 14. Dez. 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

E. Luepke

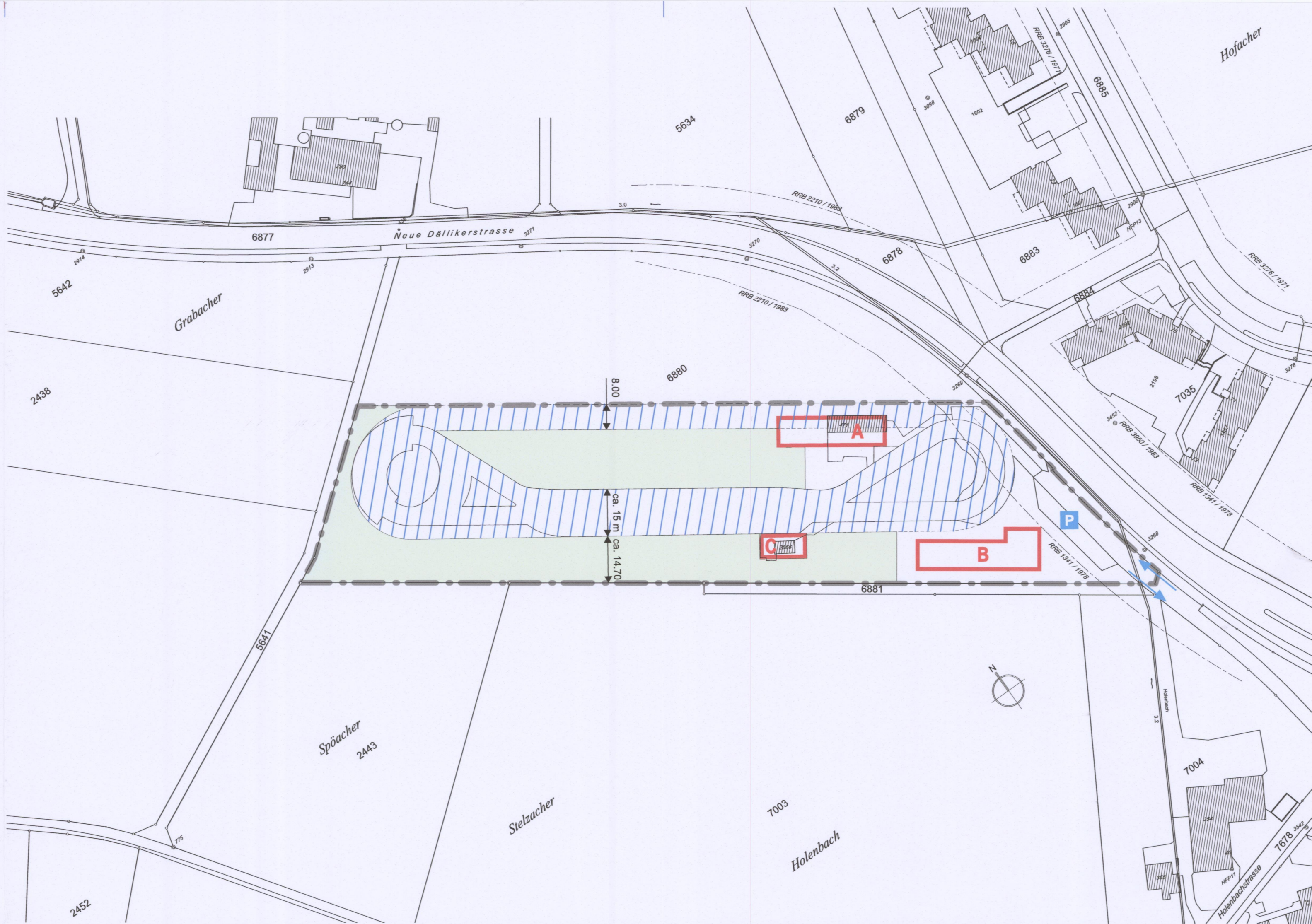
J. B. Müller

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Juni 2010

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 65/10

Ch. Dummerhall

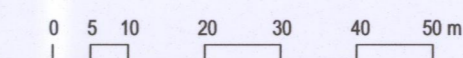


Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich
- Fahrpiste
- Parkplätze
- Freifläche
- Ein- / Ausfahrt

Informationsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Baulinie neue Dällikerstrasse



Privater Gestaltungsplan ASSR

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern des Grundstücks Kat.Nr. 6880

festgesetzt am: ~~5.13.2010~~ 01. Okt. 2009

Paul Bach

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom: 14. Dez. 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

E. Lutz

Der Schreiber:

J. Kati

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Juni 2010

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

BDV-Nr.

65/10

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan ASSR bezweckt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb und eine angemessene Erweiterung der Antischleuderschule Regensdorf (ASSR).
- die Sicherstellung einer hohen gestalterischen und architektonischen Qualität der Bauten sowie deren besonders guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.

1.3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

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

2. Nutzweise

Grundsatz

Zulässig sind ausschliesslich Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Antischleuderschule Regensdorf stehen und für deren Betrieb erforderlich sind.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

3.1 Baubereiche für Hauptgebäude

Die Zahl, Lage und maximalen äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

In den Baubereichen A, B und C ist je ein Hauptgebäude zulässig.

3.2 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe beträgt höchstens 5.0m.

3.3 Bauliche Dichte

Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt höchstens 400 m².

3.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind bis zu einer maximalen Grundfläche von je 10m² auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Insgesamt sind höchstens 5 solcher

Gebäude zulässig.

4. Aussenanlagen

4.1 Gliederung

Die Aussenanlagen umfassen namentlich folgende Teilflächen:

- Fahrpiste
- Parkplätze
- Freiflächen

4.2 Fahrpiste

Die im Plan bezeichnete Fahrpiste dient als Fahrfläche für die Fahrübungen und als Warteraum für Fahrzeuge während den einzelnen Übungen.

4.3 Parkierung

Im bezeichneten Bereich dürfen höchstens 30 Fahrzeuge für Kursteilnehmer und Personal abgestellt werden.

4.4 Freiflächen

Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist als begrünter Freiraum zu erhalten, naturnah zu gestalten und mit einzelnen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

5. Gestaltung

5.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5.2 Flachdächer

Die Bauten haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen und dürfen nicht als Terrasse benutzt werden.

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt hat an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen.

6. Erschliessung

7. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

8. Betriebszustände

Zulässig sind folgende Betriebszustände:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Möglichkeit A | Der heutige Bestand wird um einen Theorieraum im Baubereich A erweitert. Der Baubereich B wird nicht bebaut. |
| Möglichkeit B | Der heutige Bestand wird mit einem Theorieraum im Baubereich B ergänzt. Der heutige Bestand im Baubereich A bleibt unverändert. |
| Möglichkeit C | Der heutige Bestand wird abgebrochen und durch einen Neubau im Baubereich B ersetzt. |
| Realisierung Pistenrundlauf | Die Realisierung des Pistenrundlaufs setzt den Abbruch der Bauten im Baubereich A voraus. |

9. Schlussbestimmung

- | | |
|----------------------|--|
| Rückbauverpflichtung | Wird der Betrieb der Antischleuderschule aufgegeben, sind alle Bauten und Anlagen zurück zu bauen und das gesamte Areal zu urbanisieren. |
| Inkrafttreten | Der private Gestaltungsplan ASSR tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. |