

Teilrevision der Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Beschluss des Gemeinderates vom
7. Februar 2012

Fassung für die Gemeindeversammlung vom
19. März 2012

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	2. Erläuterungen zur BZO	4
	2.1 Gemeinsame Bestimmungen	4
	2.2 Kernzonen	5
	2.3 Zentrumszone	6
	2.4 Wohnzonen	7
	2.5 Erholungszonen	9
	2.6 Weitere Festlegungen	9
	2.7 Abstellplätze	10
	3. Erläuterungen zum Zonenplan	11
	3.1 Aufhebung der Kernzone KII	11
	3.2 Neue Satteldachpflicht Unterdorf	14
	3.3 Industriegebiet	15
	3.4 Aufhebung Erholungszone Ec	16
	3.5 Einzonung Erschliessungsstrassen	17
	3.6 Umzonungen	19
	4. Kernzonenpläne	24
	5. Waldabstandslinie	28
	6. Auswirkungen	29
	7. Erste Öffentliche Auflage	31
	7.1 Einzonungen	31
	7.2 Umzonungen	33
	7.3 Kernzonenpläne	35
	7.4 Bauordnung	36
	8. Erste Anhörung	37
	9. Erste Kantonale Vorprüfung	37
	10. Zweite Öffentliche Auflage	43
	10.1 Zonenplan	43
	10.2 Kernzonenpläne	49
	10.3 Bauordnung	50
	11. Zweite Anhörung	54
	12. Zweite kantonale Vorprüfung	54

1. Einleitung

Ausgangslage	<p>Die Gemeinde Regensdorf hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahre 1994 mit kleinen Teilrevisionen in den Jahren 2003, 2007 und 2008.</p>
Ziele, Grundsätze	<p>Obschon sich die BZO gut bewährt hat, sollte sie nach Meinung der Baubehörde in einigen Punkten modernisiert und neuen Anforderungen angepasst werden.</p> <p>Hauptanliegen dieser Modernisierung sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vereinfachungen, um für Behörden und Bauwillige die Anwendung zu erleichtern• Erfahrungen aus dem Vollzug in die BZO einzubringen• Moderate Verdichtungen zu erleichtern <p>Ziel ist es, die Änderungsvorschläge in Form einer politisch mehrheitsfähigen und rechtlich genehmigungsfähigen Revisionsvorlage aufzuarbeiten.</p> <p>Dem Mitwirkungsprozess der Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen ist gebührend Rechnung zu tragen.</p>
Bestandteile der Teilrevision	<p>Die Teilrevision umfasst folgende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bau- und Zonenordnung• Zonenplan 1: 5'000• Kernzonenplan 1: 1'000, Altburg• Kernzonenplan 1: 1'000, Regensdorf• Kernzonenplan 1: 1'000, Watt• Ergänzungsplan 1:1'000, Hardhölzli
Mitwirkung	<p>Die Stellungnahmen zu den Einwendungen wurden nach der öffentlichen Auflagen im vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.</p> <p>Zudem wurden die Inputs aus den Anhörungen der Nachbargemeinden sowie der ersten kantonalen Vorprüfung behandelt.</p>

2. Erläuterungen zur BZO

Im Sinne einer Modernisierung und Vereinfachung der Bau- und Zonenordnung werden folgende punktuelle Anpassungen vorgeschlagen:

2.1 Gemeinsame Bestimmungen

Zusammenfassung Gemeinsame Bestimmungen
Art. 1a.1 – 1a.9

In der gültigen Bauordnung werden zahlreiche Regelungen in jedem Zonenkapitel wiederholt, obschon sie wortwörtlich gleich lauten. Folgende Bestimmungen sollen daher zusammengefasst werden:

- zusätzliche Baumassenziffer
- Abstände gegenüber Strassen und Plätzen
- Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude
- Bauweise
- Gebäudehöhe
- Gebäudelänge
- Freilegung von Untergeschossen
- Dachform
- Aussenantennen

Die Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen aller Zonen in einem eigenen Kapitel stellt daher sowohl eine Vereinfachung als auch eine Entschlackung der Bauordnung dar. Dadurch wird die Handhabung der Bauordnung deutlich vereinfacht.

Bei dieser Massnahme handelt es sich grösstenteils um eine redaktionelle Anpassung der Bauordnung. Die bestehenden Bestimmungen werden, ausser in den unten erläuterten Fällen der zusätzlichen Baumassenziffer und der Geschossfläche nicht verändert.

Zusätzliche Baumassenziffer
Art. 1a.1 Absatz 2

Um die Erstellung von verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten zu erleichtern, wird neu eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Damit wird es beispielsweise auch an einem Gebäude, das bereits die gesamte Baumasse ausschöpft, möglich einen Wintergarten zu erstellen.

Geschossfläche
Art. 1a.6

Der Begriff der Geschossfläche wird in der BZO wiederholt verwendet. Neu wird dieser Begriff in den gemeinsamen Bestimmungen in Übereinstimmung mit den Begriffen des PBG und der Parkplatzverordnung definiert. Diese Definition entspricht auch der langjährigen Praxis in Regensdorf.

2.2 Kernzonen

Aufhebung Kernzone KII
Art. 2.3, Abs. 1 und 2

Einzelne Gebiete in Regensdorf, Watt, Adlikon und Oberdorf sind der Kernzone KII zugeordnet. Die Hintergründe dieser Unterteilung sind oft nicht mehr erkennbar. In Sinne einer Vereinfachung wird die Kernzone KII aufgehoben. Die entsprechenden Gebiete werden einer anderen zweckmässigen Zone zugeordnet. Es verbleibt eine einzige Kernzone.

Einige Gebiete der heutigen Kernzonen KII werden dabei der neuen Kernzone zugeordnet. In der Folge müssen die entsprechenden Kernzonenpläne angepasst werden. Die anderen Gebiete werden einer Wohnzone zugeordnet.

Dachaufbauten
Art. 2.4a

Die in der gültigen Bauordnung angegebenen Massvorschriften für Schleppgauben und Giebellukarnen haben immer wieder zu Verwirrung geführt. Neu wird die maximale Höhe resp. Breite festgelegt und mit Skizzen erläutert. Die Grösse der realisierbaren Dachaufbauten bleibt gegenüber heute gleich.

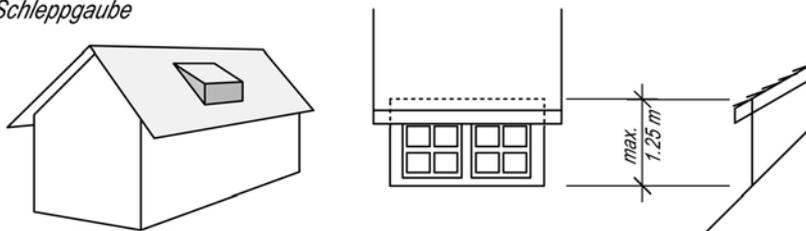
Altburg
Art. 2.4a, Abs. 4

Die Kernzone Altburg ist ein schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung. Im Gegensatz zu den anderen Kernzonen gelten daher verschärfte Bestimmungen. Für Schleppgauben gilt gemäss der in der Skizze dargestellten Messweise neu eine maximale Höhe von 90 cm und für Giebellukarnen eine maximale Breite von 1.20 cm.

Schleppgauben
Art. 2.4a, Abs. 5

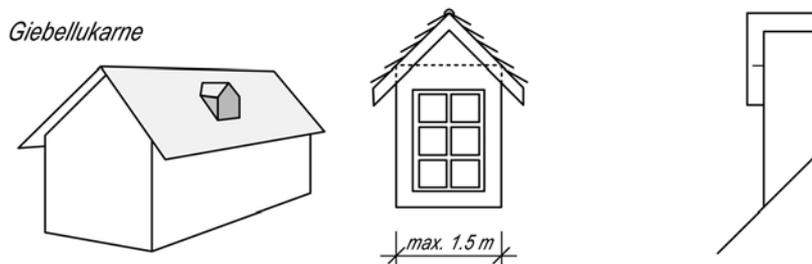
In allen Kernzonen, ausser in der Altburg, dürfen Schleppgauben neu eine maximale Höhe von 1.25 m, vom Ziegel des Hauptdaches bis zum Ziegel der Schleppgaube, haben und müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen.

Schleppgaube



Giebellukarnen
Art. 2.4b, Abs. 5

Für Giebellukarnen gilt eine maximale Breite von 1.5 m. Sie müssen in Form eines stehenden Rechtecks erstellt werden.



Gesamtbreite
Art. 2.4a, Abs. 7

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf heute in der Kernzone KI höchstens 1/3 der betreffenden Fassade und in der Kernzone KII 2/5 betragen. Neu ist in der Kernzone eine Gesamtbreite von 2/5 zulässig.

In der Kernzone Altburg wird jedoch im Hinblick auf das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung die heute zulässige Gesamtbreite von 1/3 beibehalten.

Dachflächenfenster
Art. 2.4a, Abs. 8

Die Massvorschriften für Dachflächenfenster sind heute sehr detailliert und daher auch verwirrend. Sie werden vereinfacht. Die Grösse der realisierbaren Fensterfläche bleibt gleich.

Fassadengestaltung
Art. 2.4b, Abs. 4

Die gültigen Fassadenvorschriften entsprechen hauptsächlich den Anforderungen traditioneller Wohngebäude. Bei umgenutzten Ökonomiegebäuden kann ein hochrechteckiges Fenster mit Sprossen und Fenstereinfassung jedoch auch störend wirken. Bei Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind daher auch andere Fensterformate zulässig. Auf Gewände, Läden und Sprossen kann verzichtet werden.

2.3 Zentrumszone

Dachform
ehemals Art. 4.3.1

In der Zentrumszone erscheint die Beschränkung von Dachaufbauten auf die untere Dachhälfte als nicht mehr zeitgemäss. Im Sinne einer Modernisierung sollen Dachaufbauten auf allen Bereichen des Daches zugelassen werden.

Artikel 4.3.1 wird daher gestrichen.

Nutzweise
Art. 4.4, Abs. 2

In der Zentrumszone Z5.0 musste bis anhin je eine Hälfte der Geschossflächen für Wohnnutzung und eine Hälfte für übrige Nutzungen ausgebildet werden. Diese Regelung lässt dem Bauwilligen keinen Spielraum. Neu wird wie in der Zentrumszone Z3.5 mindestens ein Drittel Wohnen und ein Drittel übrige Nutzungen festgelegt. Der restliche Drittel kann frei zugeordnet werden.

Gestaltungsplanpflicht
Bahnhof Süd
Art. 4.5

Für das Gebiet der Zentrumszone Z5.0 südlich des Bahnhofes wird eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan verankert. Der Artikel 4.5 der Bau- und Zonenordnung umschreibt den Zweck des Gestaltungsplanes.

2.4 Wohnzonen

Baumassenziffern
Wohnzonen
Art. 5.1, Abs. 1a

Eine Erhöhung der Baumassenziffern wurde im Sinne der inneren Verdichtung geprüft. Dabei zeigte es sich, dass zwar zahlreiche Bauten die zonengemässe Nutzung ausschöpfen aber immer noch eine grosse Zahl von Grundstücken unternutzt sind. Eine Erhöhung der Baumassenziffer, würde das Erscheinungsbild der gewachsenen Quartierbilder stören und kann auch zu Konflikten zwischen Nachbarn führen. Von einer Erhöhung wird daher im Rahmen dieser Teilrevision abgesehen. Analoge Überlegungen betreffend den Höhen und Abständen führten die Kommission dazu, im Grundsatz an den bisherigen Werten festzuhalten.

Grundabstand W2.2
Art. 5.1, Abs. 1a

Die Gebiete der heutigen Kernzone KII werden mehrheitlich der Wohnzone W2.2 zugeordnet. In der Kernzone KII galt ein grosser Grundabstand von 8 m und ein kleiner Grundabstand von 5 m. Um die Anzahl Bauten, welche durch die Umzonung baurechtswidrig werden, zu verringern, werden die Grundabstände in der Wohnzone W2.2 reduziert. Sie werden analog der Wohnzone W1.8 auf 9 m, resp. 5 m festgelegt. Durch diese Reduktion der Grundabstände wird zudem ein Beitrag an die Innere Verdichtung geleistet.

Gesamtlänge bei
geschlossener Bauweise in
der W1.0
Art. 5.1, Abs. 1a

In der Wohnzone W1.0 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Sofern das Grundstück dies zulässt, lassen sich dadurch lange Gebäudezeilen realisieren, die als Riegel wirken und das Quartierbild belasten. Die Gesamtlänge solcher zusammengebauter Gebäude wird daher auf eine Gesamtlänge von 25.0 m begrenzt.

Offene Bauweise W0.8
Art. 5.3, Abs. 2

Die Wohnzone W0.8 ist für Landhäuser vorgesehen. Bauten, welche nach der geschlossenen Bauweise erstellt werden, würden sich in dieser Zone störend auswirken. Es wird daher ein neuer Absatz eingeführt, welcher die geschlossene Bauweise in der Wohnzone W0.8 verbietet.

Dachform
ehemals Art. 5.4.1

In den Wohnzonen erscheint die Beschränkung von Dachaufbauten auf die untere Dachhälfte nicht mehr zeitgemäss. Im Sinne einer Modernisierung sollen Dachaufbauten auf allen Bereichen des Daches zugelassen werden.

Artikel 5.4.1 wird daher gestrichen.

Satteldachvorschrift
Art. 5.4

Für gewisse Gebiete der heutigen Kernzone KII wird nach der Umzonung in die Wohnzone W2.2 eine Satteldachpflicht vorgeschrieben um die heutige Dachlandschaft zu erhalten. Es wird daher ein neuer Artikel eingefügt. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Gestaltungsplanpflicht
Stocken
Art. 5.7

Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplanes Stocken regelt neben der Hauptzufahrt auch die mögliche Lage der Tiefgaragen- und Notzufahrten. Es ist jedoch zweckmässig diese Zufahrten am konkreten Projekt zu beurteilen. Einzelne Lösungen sollen nicht bereits im Vorfeld favorisierend vorgeschlagen werden. Der entsprechende Absatz wird daher gestrichen.

Gestaltungsplanpflicht
Steinächer
Art. 5.8

Das Gebiet Steinächer ist heute noch unüberbaut. Da das Gebiet direkt an die Katzenseschutzzone und Rebflächen grenzt, ist es sehr sorgfältig zu bebauen, sodass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Vorgeschlagen wird eine geringere Dichte und damit eine Umzonung in die Wohnzone W0.8. Um die Einordnung noch besser sicherstellen zu können, wird das Gebiet zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Das Ziel des Gestaltungsplanes wird in Artikel 5.8 festgehalten: „Der in der Wohnzone W0.8 im Gebiet Steinächer vorgeschriebene Gestaltungsplan hat eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen an dieser exponierten Lage sicherzustellen.“

Gestaltungsplanpflicht
Oberdorf
Art. 5.9

Die vorgesehene Wohnzone W2.2 im Oberdorf ist heute noch unüberbaut. Sie grenzt unmittelbar an das weitgehend intakte Ortsbild von Oberdorf und befindet sich an landschaftlich wichtiger Lage. Um dieser speziellen Lage gerecht zu werden, wird eine Gestaltungsplanpflicht in der Bauordnung verankert.

Der Artikel 5.9 regelt den Zweck des zu erstellenden Gestaltungsplanes.

Aufhebung Erholungszone Ec
Art. 8.4

2.5 Erholungszonen

In der heutigen Erholungszone Ec im Linden und Harlachen sind sowohl Gebäude und Anlagen für Sport, als auch Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig. Die Gemeinde hat das Bedürfnis, diese Nutzungsvielfalt zu bereinigen und ordnet die jeweiligen Bereiche den Erholungszonen Ea (Sport) und Eb (Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude) zu.

Die Erholungszone Ec wird aufgehoben.

Arealüberbauungen
Art. 9.1, Abs. 1, 2, 4 und 6

2.6 Weitere Festlegungen

Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W0.8 heute nicht zulässig, da sie in dieser lockeren Bebauung störend wirken würden. Dies gilt auch für die Wohnzone W1.0. Arealüberbauungen sind daher neu auch in der Wohnzone W1.0 nicht zulässig.

Da sich die Mindestfläche für eine Arealüberbauung für die Gebiete, welche sich heute in der Kernzone KII befinden und neu in die Wohnzone W2.2 umgezogen werden, von 4'000 m² auf 6'000 m² erhöht, wurde die vorgeschriebene Mindestfläche für alle Zonen überprüft. Aus Gründen einer besseren Nachvollziehbarkeit und im Sinne einer Vereinfachung der Vorschriften, soll die Mindestfläche für alle Zonen, in welchen eine Arealüberbauung zulässig ist, auf 4'000 m² festgelegt werden.

Durch die Reduktion der vorgeschriebenen Mindestfläche erhöht sich die Chance, dass eine Arealüberbauung realisiert wird. Dies wirkt sich positiv auf die gestalterische Qualität der Bauten aus und liefert zudem einen Beitrag an die innere Verdichtung.

Um Arealüberbauungen in der Wohnzone W3.5 eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, wird auch in dieser Zone ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Damit erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W3.5 bei einer Arealüberbauungen um 2.5 m auf 16 m.

Begrünung von Flachdächern
Art. 9.3, Abs. 2

Flachdächer, welche nicht als Terrasse genutzt werden, sind unabhängig von Grösse und Zone zu begrünen. Der entsprechende Artikel wird angepasst.

Spiel- und Ruheflächen
Art. 9.4

Spielflächen tragen massgeblich zur Kinderfreundlichkeit einer Überbauung bei. Bei Überbauungen, die nicht für Familien mit Kindern konzipiert werden, beispielsweise Alterssiedlungen, ist die Erstellung von Spielflächen jedoch nicht zweckmässig. Bei solchen Überbauungen soll darauf verzichtet werden können. Um bei einer Änderung der Nutzer die erforderlichen Spielflächen jedoch nachträglich erstellen zu können, sind die benötigten Freiflächen immer auszuscheiden.

2.7 Abstellplätze

Normbedarf

Die heutige Bestimmung zum Parkplatzbedarf lässt wenig Spielraum offen. In Abstützung auf die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997 wird neu abhängig von der massgeblichen Geschossfläche ein minimaler und ein maximaler Parkplatzbedarf in der Bauordnung festgeschrieben.

Für Bewohner sind pro 80 m² massgeblicher Geschossfläche mindestens 0.8 und maximal 1.1 Parkplätze zu erstellen. Für Besucher muss pro 4 Wohnungen ein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Die massgebliche Geschossfläche entspricht allen, dem Wohnen dienenden Räumen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

3. Erläuterungen zum Zonenplan

3.1 Aufhebung der Kernzone KII

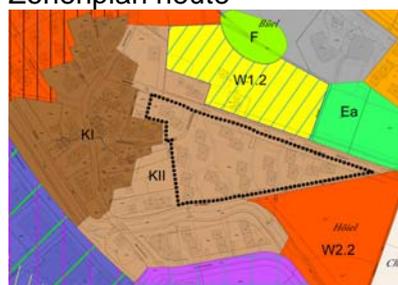
Grundsatz

Die Kernzone KII soll im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung aufgehoben werden. Die betroffenen Flächen werden der neuen Kernzone oder einer geeigneten Wohnzone, gegebenenfalls mit Zulässigkeit für mässig störende Betriebe oder Satteldachpflicht, zugeordnet.

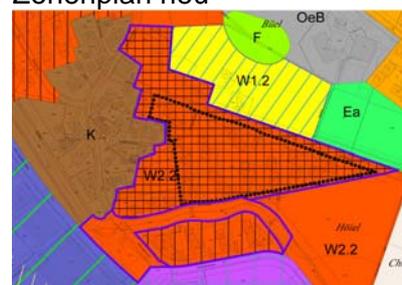
Im Rahmen der Aufhebung der Kernzone KII müssen die Kernzonenpläne allenfalls angepasst werden.

Kernzone KII Adlikon

Zonenplan heute



Zonenplan neu



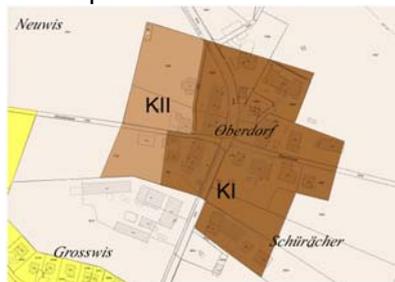
Die Gebäude der heutigen Kernzone KII in Adlikon sind mehrheitlich neueren Datums und entsprechen lediglich in ihrer Bauweise Kernzonenbauten. Eine Umzonung in die Wohnzone W2.2 wird daher als zweckmässig erachtet.

Die an die Kernzone angrenzenden Teile nördlich des Büelkanals sollen mit einer Schrägdachpflicht belegt werden, was den heutigen Bauten entspricht.

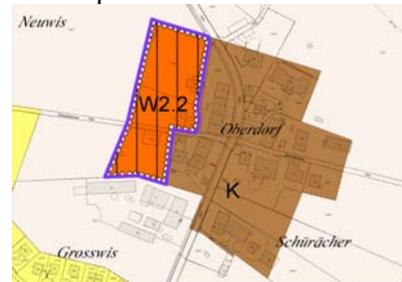
In den Gebäuden zwischen Trockenloostrasse und Furtbach sind einige Betriebe angesiedelt, was in unmittelbarer Nähe zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung auch zweckmässig erscheint. Um dies beizubehalten, werden in diesem Gebiet mässig störende Betriebe zugelassen.

Kernzone KII Oberdorf

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Die Kernzone KII Oberdorf ist noch nicht überbaut. Einer Umzonung in die Wohnzone W2.2 steht demnach nichts entgegen. In Anbetracht der angrenzenden produzierenden Landwirtschaftsbetriebe, sollen mässig störende Betriebe auch in der neuen Wohnzone W2.2 zulässig sein.

Um eine hohe bauliche Qualität an dieser landschaftlich wichtigen und unmittelbar an das bestehende Ortsbild von Oberdorf angrenzenden Lage zu gewährleisten, wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben.

Kernzone KII Watt

Zonenplan heute



Zonenplan neu



In der Kernzone KII Watt finden sich Gebiete mit neuer Bebauung.

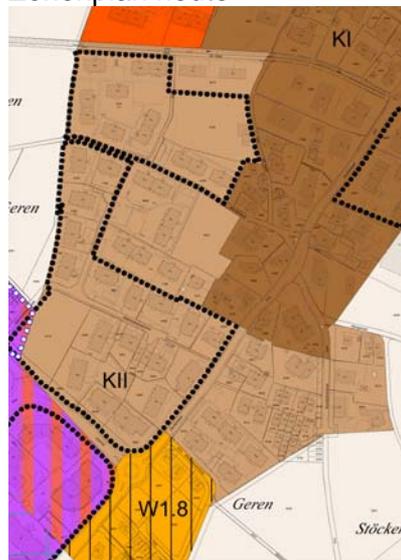
Die Gebiete nördlich der Rümlanger- resp. Unterdorfstrasse sind mit neueren Überbauungen überbaut. Eine grössere Parzelle ist noch unüberbaut. Der Bereich südlich der Rümlangerstrasse, der das Postgebäude beherbergt, ist ebenfalls neueren Datums. Ein Verbleib dieser Gebiete in der Kernzone ist nicht zweckmässig, sie werden der Wohnzone W2.2 zugeordnet.

Um die ruhige Dachlandschaft zu erhalten, welche von der Anhöhe gut einsehbar ist, gilt für alle diese Wohnzonen eine Satteldachpflicht.

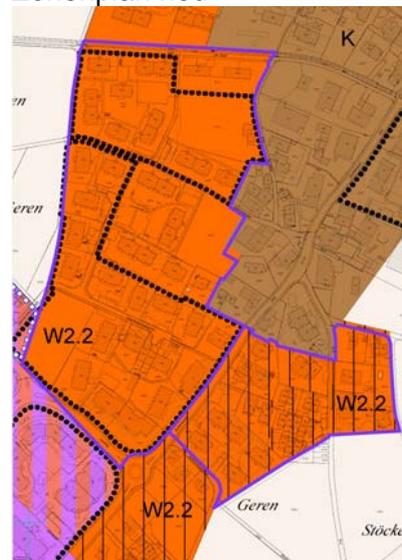
Einzig der schmale Bereich der heutigen Kernzone KII im Dorfeingangsbereich wird der Kernzone zugeordnet, um der speziellen Situation gerecht zu werden.

Kernzone KII Unterdorf

Zonenplan heute



Zonenplan neu

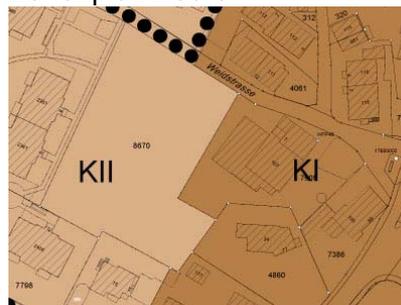


Die Gebiete der heutigen Kernzone KII, welche im Süden und Westen an die Kernzone Watt angrenzen, sind mehrheitlich mit neueren Überbauungen überbaut. Diese sind zum Teil mit privaten Gestaltungsplänen geregelt. Einige grössere Parzellen sind zudem noch unüberbaut. Diese Flächen werden von der Kernzone KII in die Wohnzone W2.2 umgezont.

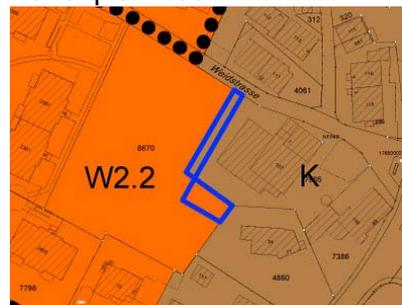
Östlich der Dorfstrasse sollen, analog der nördlich angrenzenden Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig bleiben (Schraffur im Zonenplan).

Parzellen Kat. Nrn. 7905
und 8670

Zonenplan heute



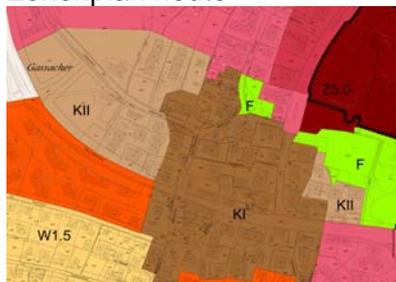
Zonenplan neu



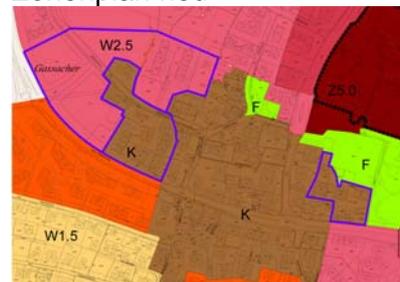
Zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Parzelle Kat. Nr. 8670 wird ein Teil der Parzelle Kat. Nr. 7905 in die Wohnzone W2.2 umgezont. Im Gegenzug wird ein flächengleicher Teil der Parzelle Kat. Nr. 8670 in die Kernzone umgezont.

Kernzone KII Regensdorf

Zonenplan heute



Zonenplan neu



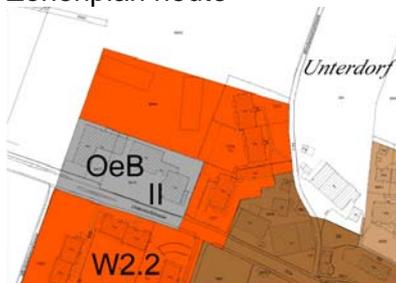
In der Kernzone KII Regensdorf finden sich Gebiete mit unterschiedlicher Bebauung.

Im Nordwesten sind grosse Flächen noch nicht überbaut. Sie grenzen an ebenfalls unüberbaute und überbaute Flächen der Wohnzone W2.5. Eine Umzonung dieser Flächen in die Wohnzone W2.5 erscheint daher zweckmässig.

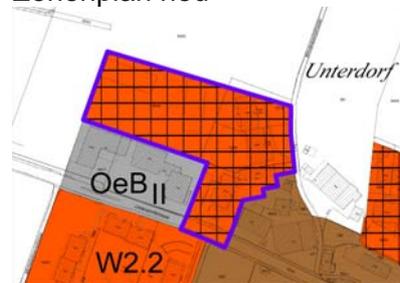
Direkt angrenzend an die heutige Kernzone KI finden sich einige teils ältere Gebäude traditioneller Bauweise. Diese Gebäude sollen auch weiterhin in einer Kernzone bleiben und werden daher der neuen Kernzone (ehemals KI) zugeordnet.

3.2 Neue Satteldachpflicht Unterdorf

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Um die ruhige, traditionelle Dachlandschaft der Kernzone Watt und deren angrenzenden Gebiete zu erhalten, welche von der Anhöhe gut einsehbar ist, gilt neu für die Wohnzone W2.2 nördlich der Unterdorfstrasse Satteldachpflicht.

Die bestehenden Gebäude weisen alle bereits ein Satteldach auf, sodass die neue Festlegung zu keinen Baurechtswidrigkeiten führt.

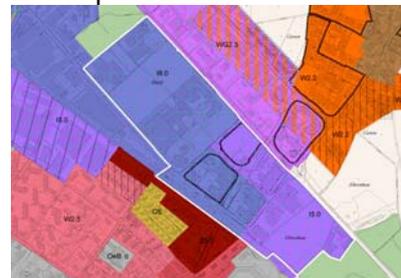
3.3 Industriegebiet

Mischnutzung gemäss
Sonderbauvorschriften

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Im an den Bahnhof angrenzenden Industriegebiet I8 und I5 zwischen Althard- und Wehntalerstrasse und dem Industriegebiet I5 zwischen Bahnhof und Riedhofstrasse besteht gemäss gültiger Bauordnung die Möglichkeit mittels Erstellung eines Gestaltungsplanes eine Mischnutzung zuzulassen.

Für das Industriegebiet I8 und I5 zwischen Althard- und Wehntalerstrasse gilt gemäss Bauordnung Art. 6.7 die Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord. Die Sonderbauvorschriften sind für dieses Gebiet daher hinfällig. Ebenso für das Gebiet der Industriezone I5, welches an die Schulstrasse angrenzt und in die Wohnzone W2.5 umgezont wird.

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird daher reduziert und beschränkt sich neu nur noch auf die Parzellen Kat. Nrn. 7779, 8978, 8979 und 9022.

Aufhebung Schraffur „stark
störende Betriebe“

Der heutige Zonenplan bezeichnet sowohl die Gebiete mit einer Schraffur, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind, als auch jene Gebiete, in welchen stark störenden Betriebe zulässig sind.

Gemäss Bauordnungstext sind in allen Gebieten, die im Zonenplan nicht mit der Schraffur „mässig störende Betriebe zulässig“ bezeichnet sind, stark störende Betriebe zulässig.

Demnach müssen die Gebiete, in welchen stark störende Betriebe zulässig sind, nicht im Zonenplan bezeichnet sein. Auf die entsprechende Schraffur kann verzichtet werden.

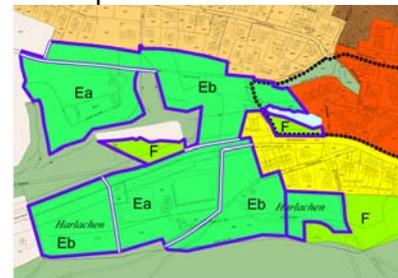
3.4 Aufhebung Erholungszone Ec

Aufhebung Erholungszone Ec

Zonenplan heute



Zonenplan neu



In der heutigen Erholungszone Ec im Linden und Harlachen sind sowohl Gebäude und Anlagen für Sport, als auch Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig. Diese Nutzungsvielfalt soll bereinigt werden.

Die Schiessanlage oberhalb des Schützenweges und die Tennisanlage oberhalb der Weinigerstrasse werden der Erholungszone Ea (Sport) zugeordnet. Die natürliche, unmittelbare Umgebung der beiden Weiher wird der Freihaltezone zugeordnet. Die restlichen Flächen sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung in die Erholungszone Eb (Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude) umzuzonen. Zudem wird der Teil der heutigen Freihaltezone zwischen der Glaubeneich- und der Buchenstrasse ebenfalls der Erholungszone Eb zugewiesen, da dieser Bereich bereits heute als Familiengartenareal genutzt wird.

3.5 Einzonung Erschliessungsstrassen

Die Zonengrenzen sind gemäss der kantonalen Mehranforderungen im Planwerk der amtlichen Vermessung (AV 93) darzustellen. Aufgrund dieser sehr präzisen Plangrundlagen und der Forderung, dass die Erschliessung einer eingezonten Parzelle über die Bauzone zu erfolgen hat, ergeben sich kleinere Anpassungen der Zonengrenzen. Diese Anpassungen sind technischer Natur und haben auf die Siedlungsentwicklung oder die jeweilige Grundstücksnutzung keinen oder nur einen marginalen Einfluss.

Dorfstrasse

Zonenplan heute



Zonenplan neu

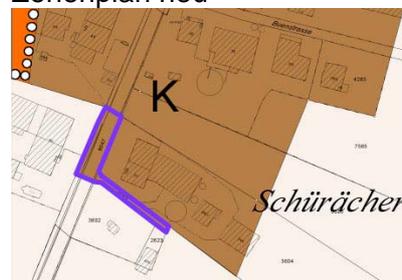


Niederhaslistrasse

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Altburgstrasse

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Riedgasse

Zonenplan heute

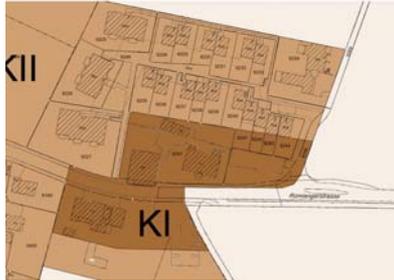


Zonenplan neu

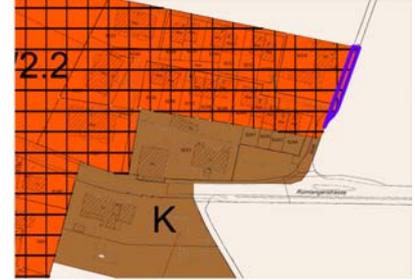


Flurweg Watt

Zonenplan heute

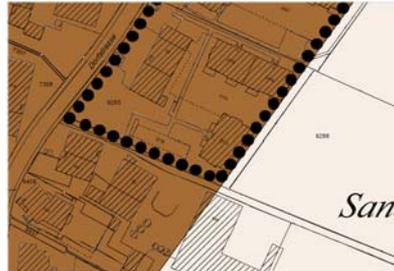


Zonenplan neu



Notzufahrt

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Geleise

Zonenplan heute



Zonenplan neu



3.6 Umzonungen

Auszonung Grenzweg

Zonenplan heute



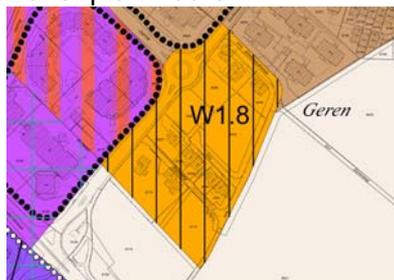
Zonenplan neu



Der Grenzweg Kat. Nr. 7942 befindet sich in der Wohnzone W0.8. Da er nicht für Erschliessungszwecke benötigt wird, muss er keiner Bauzone zugeordnet sein. Er wird daher der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Umzonung Geren von W1.8 in W2.2

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Die heutige Wohnzone W1.8 grenzt an Gebiete mit deutlich höherer Dichte. Eine Aufzoning ist nicht zuletzt wegen der zentralen Lage des Gebiets zweckmässig. Das Gebiet wird daher wie die angrenzenden Gebiete der heutigen Kernzone KII in die Wohnzone W2.2 umgezont. Die Zulässigkeit für störende Betriebe bleibt bestehen.

Umzonung Steinächer

Zonenplan heute



Zonenplan neu

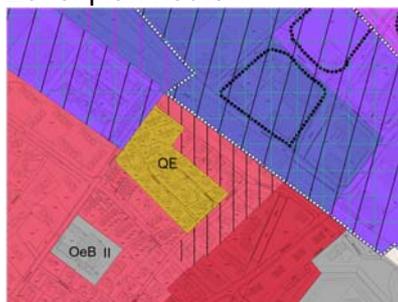


Die Überbauung des Gebiets Steinächer kann eine starke negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich bringen. Das Gebiet grenzt direkt an die Katzenseeschutzzone und Rebflächen und ist daher sehr sorgfältig zu bebauen.

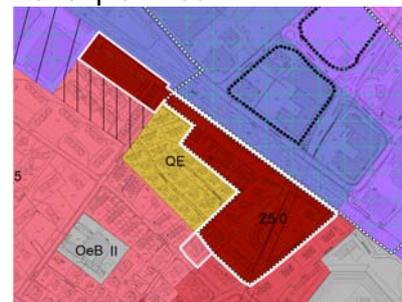
Vorgeschlagen wird eine geringere Dichte und damit eine Umzonung in die Wohnzone W0.8. Um die Einordnung noch besser sicherstellen zu können, wird das Gebiet zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Bahnhof Süd

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Der Bahnhof Regensdorf gewinnt dank dem Ausbau der S-Bahn und der Aufwertung des Industriegebietes an Bedeutung. Die heutigen Nutzungsmöglichkeiten sind für eine zukunftsorientierte Nutzung zu wenig attraktiv. Das Bahnhofsumfeld soll daher neu der Zentrumszone Z 5.0 zugeordnet und damit ein Entwicklungsschub ausgelöst werden.

Zur Qualitätssicherung der künftigen Zentrumsbebauung am Bahnhof wird eine Gestaltungsplanpflicht verankert. Diese umfasst die gesamte Zentrumszone Z5.0 südlich des Bahnhofes mit Ausnahme der Parzellen Kat. Nrn. 9023 und Kat. Nr. 9024. Durch die Gestaltungsplanpflicht wird eine vorgängige parzellenübergreifende Konzeptstudie angeregt. Diese hat insbesondere zu den folgenden Themen Aussagen zu beinhalten:

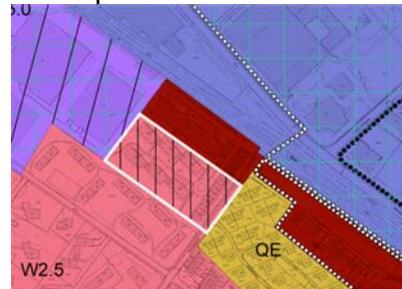
- Bebauung
- Einfügung in die bauliche Umgebung / Nahtstelle zur Quartiererhaltungszone
- Erschliessung
- Freiräumen
- Aufwertung Bahnhofsplatz
- Lärm

Schulstrasse

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Für die Parzellen Kat. Nr. 9024 soll mittels Umzonung der heute bewilligte und gebaute Zustand legalisiert werden.

Die Parzelle ist mehrheitlich mit Wohnbauten überbaut, befindet sich gemäss Regionalem Richtplan aber in einem Mischgebiet. Dieser Bereich soll der Wohnzone W2.5 zugeordnet werden. Zudem soll mässig störendes Gewerbe zulässig sein. Unter Beanspruchung des Arealüberbauungsbonus von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ entspricht dies in etwa der heute gebauten Dichte.

Der restliche Bereich der Parzelle Kat. Nr. 9024 wird wie die angrenzenden Flächen in die Zentrumzone umgezont.

Erweiterung Sportanlagen

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Die Sportanlage Wisacher soll langfristig ausgebaut und erweitert werden. Im Sinne einer langfristigen Landsicherung möchte die Gemeinde die Parzellen Kat. Nrn. 2405, 5339 und 5340 erwerben. Dazu werden diese Parzellen von der Landwirtschafts- in die Erholungszone Ea umgezont.

Der Bereich der Erweiterung befindet sich nicht im Siedlungsgebiet gemäss Regionalem Richtplan. Das hohe öffentliche Interesse an der Einzonung rechtfertigt jedoch eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes. Die durch das Bevölkerungswachstum bedingten zusätzlichen Sportflächen sollen angrenzend an die bestehende Sportanlage erstellt werden.

Die erforderlichen Fruchtfolgeflächenkompensationsmassnahmen werden zu dem Zeitpunkt detailliert erarbeitet, wenn die Flächen beansprucht werden. Im Grundbuch ist eine Rückbaupflicht einzutragen, für den Fall dass die neu eingezonte Fläche nicht mehr für Sportnutzungen mehr genutzt wird.

Grosswis

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Im Gebiet Grosswis verläuft die Zonengrenze quer durch bestehende Parzellen. Dadurch entstehen Schwierigkeiten bei der Erstellung von Bauten.

Da die Parzellen unterhalb der Grundstrasse mehrheitlich übernutzt sind, werden diese von der Wohnzone W1.0 in die Wohnzone W1.5 umgezont.

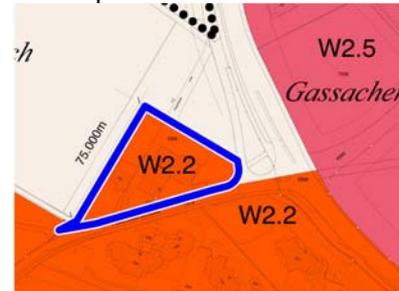
Die Zonengrenze verläuft in diesem Bereich neu entlang der Parzellengrenzen.

Parzelle Kat. Nr. 7004

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Um für die Umnutzung der ehemaligen Landwirtschaftsbauten auf der Parzelle Kat. Nr. 7004 einen angemessenen baulichen Spielraum zu ermöglichen, wird ein Teil der Parzelle in die angrenzende Wohnzone W2.2 eingezont.

Parzelle Kat. Nr. 7752

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Die ehemaligen Landwirtschaftsbauten auf der Parzelle Kat. Nr. 7752 werden im Sinne einer Gleichbehandlung analog der Parzelle Kat. Nr. 7004 in die angrenzende Wohnzone W2.2 eingezont.

Altburg

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Die betroffenen Grundstücke befinden sich heute in der Landwirtschaftszone und werden als Lager genutzt. Diese Nutzung hat immer wieder zu Problemen insbesondere hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen in der Kernzone Altburg geführt.

Infolge des Wegganges des bisherigen Mieters möchte die Gemeinde eine emissions- und verkehrsrärmere gewerbliche Nutzung ermöglichen. Die Parzellen Kat. Nrn. 6871 und 8870 sowie ein Teilbereich der Parzelle Kat. Nr. 8869 werden daher in die Kernzone eingezont.

4. Kernzonenpläne

Kernzonenplan Regensdorf

Durch die Umzonung gewisser Teilbereiche der heutigen Kernzone KII in die neue Kernzone, muss der Kernzonenplan Regensdorf erweitert und um gewisse Inhalte ergänzt werden.

Zudem wird im Sinne einer Korrektur die Mantellinie auf Parzelle Kat. Nr. 590 geringfügig dem heutigen Bestand angepasst.

Die Gebäudefassaden entlang der Dällikerstrasse werden mittels Fassadenlinien (BZO 2.1 Abs. 2 und 2.2 Abs. 2) und der Firstrichtung (BZO 2.4a Abs. 1) gesichert. Für die restlichen Gebäude werden lediglich Mantellinien festgelegt (BZO 2.2 Abs. 1 und 2.2 Abs. 3).

Für die Parzelle Kat. Nr. 587 wird ein grösserer Baubereich und eine maximale Baumassenziffer festgelegt, um genügend Spielraum für einen möglichen Um- resp. Neubau zu gewährleisten.



Legende

	Erhalt der kubischen Erscheinung (Ziffer 2.1 Abs. 1 BZO)		Mantellinie (Ziffer 2.2 Abs. 1 / 2.2 Abs. 3 BZO)
	Fassadenlinie (Ziffer 2.1 Abs. 2 / 2.2 Abs. 2 BZO)		Kernzongrenze
	Firstrichtung (Ziffer 2.4a Abs. 1 BZO)		von der Revision betroffenes Gebiet
	maximal zulässige Baumasse (Ziffer 2.2 Abs. 4 / 2.5 Abs. 3 BZO)		
	maximal zulässige Gebäudehöhe / Voll- und Dachgeschosse (Ziffer 2.2 Abs. 7 BZO)		

Kernzonenplan Watt

Durch die Umzonung gewisser Teilbereiche der heutigen Kernzone KII in die neue Kernzone muss der Kernzonenplan Watt erweitert und um gewisse Inhalte ergänzt werden.

Parzelle Kat. Nr. 5013

Der Bereich der Parzelle Kat. Nr. 5013, welcher der ehemaligen Kernzone KII angehörte, wird neu der Kernzone zugeteilt.

Um einen möglichst grossen Spielraum für eine künftige Bebauung zu lassen, werden die Mantellinien über Abstände zur ehemaligen Zonengrenze definiert.



Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Erhalt der kubischen Erscheinung (Ziffer 2.1 Abs. 1 BZO) |  | Mantellinie (Ziffer 2.2 Abs. 1 / 2.2 Abs. 3 BZO) |
|  | Fassadenlinie (Ziffer 2.1 Abs. 2 / 2.2 Abs. 2 BZO) |  | Kernzonengrenze |
|  | Firstichtung (Ziffer 2.4a Abs. 1 BZO) |  | von der Revision betroffenes Gebiet |
|  | maximal zulässige Baumasse (Ziffer 2.2 Abs. 4 / 2.5 Abs. 3 BZO) | | |
|  | maximal zulässige Gebäudehöhe / Voll- und Dachgeschosse (Ziffer 2.2 Abs. 7 BZO) | | |

Parzellen Kat. Nrn. 4860 und 7905

Im Sinne einer Korrektur werden die Mantellinie auf der Parzelle Kat. 7905 geringfügig dem heutigen Bestand angepasst.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 4860 ist die nördliche und die nordöstliche Mantellinie dem heutigen Bestand angepasst. Um eine bessere Bebauung dieser Parzelle zu ermöglichen, umfassen die Mantellinien neu eine Rechtecksfläche.



Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Erhalt der kubischen Erscheinung (Ziffer 2.1 Abs. 1 BZO) |  | Mantellinie (Ziffer 2.2 Abs. 1 / 2.2 Abs. 3 BZO) |
|  | Fassadenlinie (Ziffer 2.1 Abs. 2 / 2.2 Abs. 2 BZO) |  | Kernzonen­grenze |
|  | First­richtung (Ziffer 2.4a Abs. 1 BZO) |  | von der Revision betroffenes Gebiet |
|  | maximal zulässige Baumasse (Ziffer 2.2 Abs. 4 / 2.5 Abs. 3 BZO) | | |
|  | maximal zulässige Gebäudehöhe / Voll- und Dachgeschosse (Ziffer 2.2 Abs. 7 BZO) | | |

Kernzonenplan Altburg

Durch die Einzonung der Parzelle Kat. Nrn. 6871 und 8870 sowie Teilbereiche der Parzelle Kat. Nr. 8869 muss der Kernzonenplan Altburg um diese Bereiche ergänzt werden.

Für die bestehenden Gebäude werden Mantellinien festgelegt, im Rahmen derer die Bauten um- oder neugebaut werden können.

Um auf der Parzelle Kat. Nr. 8869 auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, welche befestigte Flächen beispielsweise für Ausläufe oder Lagerflächen benötigt, wird auch ein Teil der unbebauten Fläche in die Kernzone einzont. In diesen Bereichen dürfen jedoch keine Bauten erstellt werden, weshalb keine Mantellinien ausgeschieden werden.



Legende

	Erhalt der kubischen Erscheinung (Ziffer 2.1 Abs. 1 BZO)		Mantellinie (Ziffer 2.2 Abs. 1 / 2.2 Abs. 3 BZO)
	Fassadenlinie (Ziffer 2.1 Abs. 2 / 2.2 Abs. 2 BZO)		Kernzongrenze
	Firstichtung (Ziffer 2.4a Abs. 1 BZO)		von der Revision betroffenes Gebiet
	maximal zulässige Baumasse (Ziffer 2.2 Abs. 4 / 2.5 Abs. 3 BZO)		
	maximal zulässige Gebäudehöhe / Voll- und Dachgeschosse (Ziffer 2.2 Abs. 7 BZO)		

5. Waldabstandslinie

Hardhölzli

Waldabstandslinie heute



Waldabstandslinie neu



Entlang des Hardhölzliwaldes wurde mit Baudirektionsbeschluss Nr. 2184 im Jahr 1987 eine Waldabstandslinie festgesetzt.

Gegen Südosten hin, beträgt der Waldabstand beinahe auf der gesamten Länge 8.40 m. Auf der Parzelle Kat. Nr. 3863 vergrössert sich der Waldabstand am nördlichen Ende des bestehenden Gebäudes auf 15 m.

Die bestehende Waldabstandslinie würde in diesem Bereich das für das Industriegebiet vorgesehene Grundkonzept verunmöglichen. Die Waldabstandslinie wird in diesem Bereich daher ebenfalls auf einen Abstand von 8.40 m reduziert.

6. Auswirkungen

Vereinfachung und Straffung BZO

Durch die Zusammenfassung der Regelungen, welche in jedem Zonenkapitel wiederholt werden, in einem neuen Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“, wird die Handhabung der Bau- und Zonenordnung deutlich vereinfacht.

Die Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen sowie die Streichung der Kernzone KII bewirken zudem eine deutliche Straffung der Bau- und Zonenordnung.

Vereinfachung Zonenplan

Durch die Streichung der Kernzone KII und der Schraffur für Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie stark störende Gewerbe wird der Zonenplan vereinfacht. Hinzu kommt lediglich eine Schraffur für Gebiete mit Satteldachvorschrift.

Die restlichen Inhalte bleiben unverändert.

Baulich

Die Zuordnung der heutigen Kernzone KII in die Wohnzone W2.2 resp. W2.5 gewährleistet den Erhalt des heutigen Bestandes. An sensiblen Lagen wird die heutige Dachlandschaft mittels Satteldachpflicht gesichert.

Die Ergänzung der Fassadenvorschriften ermöglicht modernere Interpretationen bei der Umnutzung von ehemaligen Ökonomiebauten.

Weniger Einschränkungen gelten künftig auch für Dachaufbauten und Dachflächenfenster.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Regensdorf beherbergt heute über rund 16'500 Einwohner. Die heutige Bauzonenfläche beträgt rund 4'275'000 m².

Diese Bauzonenfläche vergrössert sich mit der vorliegenden Teilrevision nur um rund 5'000 m². Die Einwohnerkapazität innerhalb der Bauzone verändert sich daher mit der vorliegenden Teilrevision ebenfalls nur geringfügig. Sowohl die heutige als auch die künftige Bauzonenflächen bieten Wohnraum für rund 23'000 Einwohner. Davon könnten durch Nachverdichtung rund 3'500 Einwohner in der bereits überbauten Bauzone untergebracht werden. Die unüberbauten Bereiche der Bauzone bieten Platz für rund 3'000 zusätzliche Einwohner.

Der Gemeinderat hält nach wie vor am Entwicklungsziel des Leitbildes fest, bis 2030 eine Bevölkerungszahl von 20'000 Einwohnern zu erreichen. Bei einer moderaten Nachverdichtung im Rahmen der vorliegenden Bau- und Zonenordnung und der Bebauung der heute noch unüberbauten Parzellen kann dieses Ziel ohne zusätzliche Ein- oder Aufzonungen erreicht werden.

Die vorliegende Teilrevision sieht daher keine Neueinzonungen von unüberbauten Gebieten vor, sondern nimmt lediglich Anpassungen im Sinne des heutigen Bestandes vor.

Bauzonenreserve

Die heutige sowie die künftige Bauzone nach der Teilrevision vermag rund 23'000 Einwohner zu fassen. Die Bevölkerungszahl hat in den letzten 10 Jahren jährlich um rund 240 Einwohner zugenommen. Bei einer gegenüber den letzten Jahren leicht abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung von 230 zusätzlichen Einwohner pro Jahr werden wie im Leitbild angestrebt, bis im Jahr 2030 rund 20'000 Einwohner in Regensdorf leben können. Die Bauzonen würden bei gleichbleibendem Wachstum noch ca. bis ins Jahr 2038 ausreichen.

Arbeitsplätze

In der Gemeinde Regensdorf sind heute rund 10'000 Arbeitsplätze angesiedelt. Sowohl die aktuelle als auch die künftige Bauzone bietet Platz für rund 23'000 Arbeitsplätze. Rund 8'000 zusätzliche Arbeitsplätze können durch Nachverdichtung in der bereits überbauten Bauzone erstellt werden und rund 5'000 Arbeitsplätze könnten in den noch unüberbauten Bereichen der Bauzone angesiedelt werden.

Es besteht daher kein Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Teilrevision neue Arbeitsplatzzonen auszuscheiden.

Finanziell

Bei einem Bevölkerungswachstum auf 23'000 Einwohner und einer Zunahme auf 23'000 Arbeitsplätze werden sicherlich Ausbaumassnahmen an den momentanen Infrastrukturanlagen wie beispielsweise Schulen ein Thema. Dieser Ausbau wird jedoch nicht durch die vorliegende Teilrevision ausgelöst. Der potenzielle Bedarf besteht bereits gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung. Für die Gemeinde ergeben sich daher aus dieser Teilrevision keine zusätzlichen Kosten.

Umwelt

Weil keine Neueinzonungen vorgesehen sind, bleibt der Bodenverbrauch begrenzt.

Durch die Begrünung aller Flachdächer, welche nicht als Terrasse genutzt werden, wird eine positive Auswirkung auf die Umwelt erwartet.

Ebenfalls positive Auswirkungen hat die neue Regelung der Abstellplätze, welche einen minimalen und maximalen Parkplatzbedarf definiert. Dadurch kann die Zahl der Abstellplätze auf die vorherrschenden Bedürfnisse angepasst werden.

Die zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen trägt zudem zur inneren Verdichtung bei.

7. Erste Öffentliche Auflage

Einwendungen

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lag zwischen dem 10. Juni 2011 und dem 9. August 2011 öffentlich auf. Während dieser Frist sind 8 Schreiben eingegangen, in welchen mehrere Einwendungen formuliert sind.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, wurden die Unterlagen angepasst, andernfalls wird die Ablehnung begründet, soweit darauf einzutreten ist.

Im vorliegenden Bericht werden alle Eingaben behandelt.

7.1 Einzonungen

1) Einzonung Kat. Nr. 7004



Die Einwendung ersucht um eine Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 7004 an der Hohenbachstrasse mit einer Fläche von 6'000 m² in die Wohnzone W2.5. Die Bestandsliegenschaft befinde sich baulich und energetisch in einem sehr schlechten Zustand. Eine weitere Renovation sei angesichts der Gebäudeanordnung und der Substanz nicht vertretbar. Die betroffene Parzelle sei nicht mehr dem Landwirtschaftsgesetz unterstellt, eine landwirtschaftsfremde Nutzung sei daher möglich. Die Infrastruktur und die Erschliessung der Parzelle seien bereits vorhanden.

Haltung Gemeinderat

Einer Einzonung der Parzelle kann im Sinne einer Erhöhung der baulichen Möglichkeiten grundsätzlich zugestimmt werden. Einer Einzonung der gesamten Parzelle in die Wohnzone W2.5 wie in der Einwendung gefordert, kann jedoch nicht zugestimmt werden, da sonst gegenüber dem heutigen Bestand mehr als die doppelte Baumasse realisiert werden könnte.

Es wird einer Teileinzonung der Parzelle in die Wohnzone W2.2 zugestimmt. Dieser Wohnzone ist auch das angrenzende Gebiet nördlich der Hohenbachstrasse zugeteilt. Mit dieser Teileinzonung kann auf dem eingezonten Bereich etwas mehr Baumasse realisiert werden als der heutige Bestand.

Die Einwendung in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

2) Einzonung Im Spannrain



Haltung Gemeinderat

Die Einwendung beantragt eine Einzonung der Strasse „Im Spannrain“ in die angrenzende Bauzone, um eine private Erschliessung der Parzelle Kat. Nr. 9027 zu ermöglichen.

Mit der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehenen Umzonung des Gebiets Steinächer von der Wohnzone W1.0 in die W0.8 mit Gestaltungsplanpflicht könne man sich einverstanden erklären.

Das Gebiet Steinächer befindet sich sowohl gemäss vorläufigem Betriebsreglement des Flughafens Zürich als auch gemäss SIL-Objektblatt innerhalb des Perimeters, für welchen die Planungswerte bei Tagbetrieb nicht eingehalten werden können. Eine Neueinzonung ist daher nicht möglich. Die Erschliessung der Parzelle über die Bauzone (Parz. Kat. 8098) ist bereits heute möglich.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

3) Einzonung Parzelle Kat. Nr. 4908



Haltung Gemeinderat

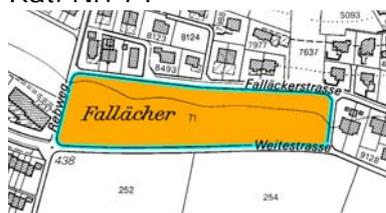
Die Einwendung beantragt die Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 4908 im Gässliäcker entlang der Gheidstrasse auf einer Bautiefe der Wohnzone W0.8 zuzuweisen.

Die Gheidstrasse sei seit Jahren fertig ausgebaut. Es sei zweckmässig diese Erschliessungsanlage auch zu nutzen. Die Gemeinde könne von zukünftigen kapitalkräftigen Steuerzahlern nur profitieren.

Die vollständig ausgebaute Gheidstrasse spricht für die in der Einwendung beantragten Einzonung. Eine Einzonung ist aus Gründen des Lärmschutzes jedoch nicht möglich. Die betreffende Parzelle befindet sich sowohl gemäss vorläufigem Betriebsreglement des Flughafens Zürich als auch gemäss SIL-Objektblatt innerhalb des Perimeters, für welchen die Planungswerte im Tagbetrieb überschritten werden. Eine Neueinzonung ist daher nicht möglich.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

4) Einzonung Parzelle Kat. Nr. 71



Die Einwendung beantragt die Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 71 in eine Wohnzone.

Das Grundstück sei erschlossen und könnte ohne weiteres überbaut werden. Bei einer früheren Nutzungsplanänderung wurde der Einzonungsantrag abgelehnt, das benachbarte Grundstück jedoch eingezont. Mit der Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 71 könnte die Gleichbehandlung der Grundeigentümer wieder hergestellt werden.

Haltung Gemeinderat

Die Parzelle Kat. Nr. 71 ist über die Fällackerstrasse und den Rebweg vollständig erschlossen. Eine Einzonung ist aus Gründen des Lärmschutzes jedoch nicht möglich. Die betreffende Parzelle befindet sich sowohl gemäss vorläufigem Betriebsreglement des Flughafens Zürich als auch gemäss SIL-Objektblatt innerhalb des Perimeters, für welchen die Planungswerte im Tagbetrieb überschritten werden. Eine Neueinzonung ist daher nicht möglich.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

5) Einzonung Parzelle Kat. Nr. 7765



Haltung Gemeinderat

Die Einwendung beantragt die Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 7765 in die Wohnzone W1.2

Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 1985 sei die Einzonung der Parzelle in die Bauzone vorgesehen worden. Der Eigentümer habe diese damals aber in der Landwirtschaftszone belassen wollen. In der Zwischenzeit seien auf angrenzenden Grundstücken diverse Bauvorhaben realisiert worden. Die Parzelle könne über die Krästelstrasse und Rechenbühl erschlossen werden.

Die Parzelle Kat. Nr. 7765 befindet sich sowohl gemäss vorläufigem Betriebsreglement des Flughafens Zürich als auch gemäss SIL-Objektblatt innerhalb des Perimeters, für welchen die Immissionsgrenzwerte im Tagbetrieb überschritten werden. Eine Einzonung ist aus Gründen des Lärmschutzes daher nicht möglich. Zudem ist eine Einzonung von solcher Dimension nicht möglich, wenn das entsprechende Gebiet im Kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet ist.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

6) Nutzweise Zentrumszone

Art. 4.4, Abs. 2



7.2 Umzonungen

Die Einwendung beantragt auf den minimalen Wohnanteil in der Zentrumszone Z5 zu verzichten.

Die Neuzonierung der Parzelle Kat. Nr. 9023 werde zwar begrüsst, die Festlegung eines minimalen Wohnanteils von einem Drittel schränke aber den Spielraum zu sehr ein. Es sei nachvollziehbar, dass man aufgrund der geltenden Vorgaben im regionalen Richtplan einen minimalen Gewerbe-/ Dienstleistungsanteil festlegen muss, eine analoge Festlegung des Wohnanteils sei jedoch nicht notwendig. Die für die Zuweisung zur Zentrumszone Z5 vorgesehenen Grundstücke im Bahnhofsgbiet würden bereits in ausreichendem Masse für Wohnen genutzt. Es bedürfe daher keiner Festlegung des minimalen Wohnanteils um eine Durchmischung zu erreichen. Auf die entsprechende Festlegung könne verzichtet werden.

Haltung Gemeinderat

Um den Bahnhofsbereich langfristig aufzuwerten, sollen die dorfseitig angrenzenden Gebiete in die Zentrumszone Z5 umgezont werden. Der Verzicht auf den Wohnanteil ist nicht möglich, da es sich beim entsprechenden Gebiet gemäss Regionalem Richtplan um ein Mischgebiet handelt.

Für die Parzelle Kat. Nr. 9024 soll mittels Umzoning der heute bewilligte und gebaute Zustand grösstenteils legalisiert werden. Dazu wird der Grossteil der Parzelle Kat. Nr. 9024, auf welchem heute Wohnnutzung stattfindet, in die Wohnzone W2.5 mit Gewerbebeerleichterung umgezont. Die Parzelle Kat. Nr. 9023 und ein Teil der Parzelle Kat. Nr. 9024 werden in die Zentrumszone Z5 umgezont.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

7) Umzoning Dällikerstrasse 55 und 62



Die Einwendung beantragt die Umzoning der beiden Gebäude Dällikerstrasse 55 und 62 in eine Wohnzone, anstatt wie vorgesehen in die Kernzone. Als Eventualantrag wird die Umzoning des Gebäudes Dällikerstrasse 55 in eine Wohnzone gefordert.

Die Kernzone sollte nach Auffassung der Einwendung den wirklichen Dorfkern umfassen. Beide Gebäude haben nie zum Dorfkern gehört. Zwischen dem eigentlichen Dorfkern und den beiden Gebäuden stehen neuere Bauten ohne erkennbaren Dorfkern-Charakter. Es werde befürchtet, dass die Umzoning in die Kernzone Auflagen mit sich bringe, die sowohl ästhetisch als auch wirtschaftlich stark einengen. Das Gebäude Dällikerstrasse 55 sei zudem gemäss Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte (Nr. 49) nicht besonders wertvoll und daher nicht schützenswert.

Haltung Gemeinderat

Die beiden Gebäude Dällikerstrasse 55 und 62 sind nach traditioneller Bauweise erstellt und verfügen eindeutig über einen Kernzonencharakter. Um den Charakter des Strassenraumes zu erhalten, sollen die Gebäude von der Kernzone KII in die Kernzone umgezont werden und nicht in eine Wohnzone.

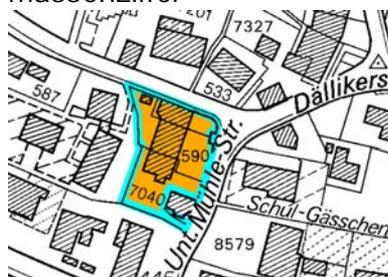
Die Kernzonenvorschriften stellen gegenüber den Vorschriften einer entsprechenden Wohnzone keine unververtretbaren Einschränkungen dar. Vielmehr kann gemäss Kernzonenvorschriften eine deutlich höhere Baumasse realisiert werden als in einer angrenzenden Wohnzone (W2.2 oder W2.5). Zudem erlaubend die im Kernzonenplan festgelegten Mantellinien eine Unterschreitung verschiedener Abständen (Strasse, Grund, Gewässer).

Im Zuge der Einwendungsüberprüfung wurden aber die vorgesehen Kernzongrenzen etwas angepasst, sodass für das Gebäude Dällikerstrasse 55 eine höhere Flexibilität entsteht.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

7.3 Kernzonenpläne

8) Anpassung Mantellinie und Belegung einer Baumassenziffer



Die Einwendung beantragt, dass die Liegenschaften Dällikerstrasse 35 (Kat. Nr. 7707) und untere Mühlestrasse 4 und 6 (Kat. Nrn. 590 und 7040) mit einer Baumassenziffer belegt und die Mantellinien an das bestehende Gebäude angepasst werden.

Es sollte möglich sein, mindestens die heute überbaute Grundfläche auch bei einem Neubau auszunutzen. Zudem sei der heutige Spielraum nach Westen zu gering, um sowohl aus gestalterischen, als auch wohnhygienischen Gründen eine zufriedenstellende Neubaulösung zu ermöglichen. Die Baumasse und die Mantellinien sollen daher so festgelegt werden, dass der westliche Anbau bei Objekt Kat. Nr. 590 mit einer gegenüber heute höheren Bauhöhe wieder erstellt werden könne.

Haltung Gemeinderat

In den Kernzonenplänen wurden nur unbebaute oder unternutzte Parzellen mit einer Baumasse versehen. Bei den übrigen Parzellen resp. Bauten wird der Bestand als massgebliche Baumasse betrachtet. Die Festlegung einer Baumassenziffer für die Liegenschaften Dällikerstrasse 35 (Kat. Nr. 7707) und untere Mühlestrasse 4 und 6 (Kat. Nrn. 590 und 7040) würde einem Einzelfall entsprechen. Dem kann daher nicht zugestimmt werden.

Die Mantellinien umfassen in der Regel die bestehenden Bauten mitsamt den Anbauten. Der westliche Anbau auf der Parzelle Kat. Nr. 590 wurde bei der ursprünglichen Festlegung der Mantellinien fälschlicherweise nicht integriert. Im Sinne einer Korrektur der seinerzeitigen Festlegung wird die Mantellinie entsprechend angepasst.

Die Einwendung ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

7.4 Bauordnung

9) Definition Geschossfläche

Die Einwendung weist darauf hin, dass in der BZO wiederholt der Begriff der „Geschossfläche“ verwendet werde, ohne diesen zu definieren. Da die kantonale Baugesetzgebung diesen Begriff nicht kenne, sei dieser Begriff unklar und auslegungsbedürftig und müsse in der kommunalen Bau- und Zonenordnung bei den gemeinsamen Bestimmungen erklärt werden.

Haltung Gemeinderat

In der Vorlage der Bau- und Zonenordnung wird der Begriff der Geschossfläche im Kapitel 10.1 Normbedarf Abstellplätze erläutert. Diese Definition gilt sinngemäss auch für den in anderen Artikeln verwendeten Begriff der Geschossfläche.

Einer Verschiebung dieser Begriffsdefinition in die gemeinsamen Bestimmungen kann im Sinne einer einfacheren Handhabung der BZO zugestimmt werden.

Die Einwendung ist in der Vorlage berücksichtigt.

8. Erste Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden und der Region statt.

Nachbargemeinden

Die Interessen der Nachbargemeinden Dällikon, Zürich, Rüm- lang, Weiningen, Buchs, Oberengstringen und Unterengstringen werden von der Revision der Bau- und Zonenordnung nicht tangiert. Alle Nachbargemeinden haben daher auf eine detail- lierte Stellungnahme verzichtet und keine Einwendungen for- muliert.

Region

Von der Planungsgruppe Furtal ZPF sind keine Anmerkungen eingegangen.

9. Erste Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 13. September 2011 hat das Amt für Raum- entwicklung seine Beurteilung formuliert. Das Ziel, die geltende Bau- und Zonenordnung zu vereinfachen werde begrüsst. Die Auflösung der Kernzone KII sei grundsätzlich nachvollziehbar. Die mehrheitliche Umzonung der ehemaligen Kernzone KII in entsprechende Wohnzonen werde hingegen nicht in allen Ge- bieten als zweckmässig erachtet.

Es wird empfohlen die Vorlage zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Zu den einzelnen kantonalen Anliegen wird im folgenden Stel- lung genommen.

Haltung Gemeinderat

Da im Rahmen der öffentlichen Auflage massgebliche Ände- rungen an der Vorlage vorgenommen wurden, wird die Teilrevi- sion der Bau- und Zonenordnung ein zweites Mal öffentlich auf- gelegt. Parallel dazu wird sie auch dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenplanung wird an der Ge- meindeversammlung vom 19.3.2012 behandelt.

Umzonung Steinächer

Das Gebiet Steinächer sei heute noch unüberbaut. Da das Ge- biet direkt an die Katzenseschutzzone und an Rebflächen grenzt, sei es sehr sorgfältig zu bebauen. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht werde daher sehr begrüsst. Im Zonen- plan fehle jedoch eine entsprechende Signatur.

Sofern die bestehende Bauzone vor dem 1. Januar 1985 festgesetzt wurde, stehe einer Umzonung von der Wohnzone W1.0 in die Wohnzone W0.8 nichts entgegen. Da die Planungswerte am Tag (vBR) jedoch um 2 dB überschritten würden, sei eine Erschliessung und damit Bebauung der Parzelle, welche als nicht erschlossen erachtet werde, heute nicht möglich.

Haltung Gemeinderat

Die entsprechende Signatur wird im Zonenplan ergänzt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die betroffene Parzelle, welche bereits im Zonenplan von 1966 als Bauzone bezeichnet war, aufgrund der bestehenden Fluglärmbelastung heute nicht überbaut werden kann. Die Fluglärmbelastung gemäss künftig geplantem Betriebskonzept (SIL-Objektblatt) liesse jedoch zumindest die Bebauung eines Teilbereichs der Parzelle zu. Die Parzelle soll im Hinblick auf diese Veränderung des Betriebskonzeptes als Bauzone erhalten bleiben.

Umzonung KII Oberdorf

Die ehemalige Kernzone KII Oberdorf sei noch nicht überbaut. Einer Umzonung in die Wohnzone W2.2 stehe daher nichts entgegen. Die Bausubstanz und das Ortsbild des Weilers seien noch weitgehend intakt. Die ehemalige Kernzone KII befinde sich zwischen diesem weitgehend intakten Ortsbild und dem Landwirtschaftsland an exponierter Lage auf einer Hügelkuppe.

Um den Weilercharakter an dieser landschaftlich wichtigen Lage zu erhalten, sei für das Gebiet der ehemaligen Kernzone KII Oberdorf eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Mit der alleinigen Festlegung einer Satteldachpflicht werde der empfindlichen Lage nicht ausreichend Rechnung getragen.

Sofern die bestehende Bauzone vor dem 1. Januar 1985 festgesetzt wurde, stehe einer Umzonung von der Kernzone KII in die Wohnzone W2.2 nichts entgegen. Da die Planungswerte am Tag (vBR) jedoch um 3 dB überschritten würden, sei eine Erschliessung und damit Bebauung des Gebietes, welche als nicht erschlossen erachtet werde, heute nicht möglich.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist sich der empfindlichen, exponierten Lage des betroffenen Gebietes bewusst. Aus diesem Grund wurden in einer früheren Bau- und Zonenordnungsrevision freiwillig rund 20'000 m³ Bauland zugunsten eines Siedlungstrenngürtels ausgezont. Drei der vier Grundeigentümer der ehemalige Kernzone KII Oberdorf waren an dieser freiwilligen Auszonung beteiligt. Für die Überbauung des Gebietes ist die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vorgesehen.

Der Gemeinderat versteht jedoch auch die kantonalen Bedenken und stimmt einer Gestaltungsplanpflicht zu, um der speziellen Lage genügend Rechnung zutragen.

Das Anliegen ist in der Vorlage berücksichtigt.

Die ehemalige Kernzone KII war bereits im Zonenplan von 1966 als Bauzone bezeichnet und wird als erschlossen erachtet. Einer Überbauung des Gebietes steht daher auch mit der heutigen Fluglärmbelastung nichts entgegen. Im Hinblick auf die Veränderung des Betriebskonzeptes in den kommenden Jahren wird sich die Fluglärmbelastung zudem deutlich reduzieren.

Umzonung KII Watt

In der ehemaligen Kernzone KII Watt fänden sich Gebiete mit unterschiedlicher Bebauung. Mit Ausnahme der neueren Wohnüberbauungen östlich und westlich der Hubstrasse werde eine Umzonung in die Wohnzone W2.2 als zweckmässig erachtet. Diese Wohnüberbauung sei zwar ebenfalls neueren Datums, ordne sich aber ins Ortsbild der angrenzenden ehemaligen Kernzone KI ein. Eine Umzonung in die Wohnzone W2.2 werde daher nicht als zweckmässig erachtet. Das Gebiet sollte entweder der Kernzone zugeordnet werden oder mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

Nachtrag: Im Gespräch mit dem ARE wurde dargelegt, dass insbesondere das schmale Gebiet der Parzelle Kat. Nr. 5013, welches sich am Eingang zu Regensdorf befindet, der Kernzone zugeordnet werden solle. Einer Zuordnung der restlichen Bereiche der ehemaligen Kernzone KII zur Wohnzone W2.2 kann von Seiten des ARE zugestimmt werden.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat beurteilt die neueren Wohnüberbauungen in der ehemaligen Kernzone KII Watt alle gleich und möchte daher an der gleichen Behandlung dieser Gebiete festhalten. Die heutige Einfamilienhausbebauung östlich und westlich der Hubstrasse entspricht nicht einer Kernzonenbebauung.

Einer Zuordnung der Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 5013 in die Kernzone kann jedoch zugestimmt werden.

Das Anliegen ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

Umzonung KII Regensdorf

Durch die Umzonung der ehemaligen Kernzone KII entstünden zwei kleine Wohnzonen W2.2. Um diese kleinen Bauzonen zu verhindern, werde vorgeschlagen, die beiden vorgesehenen Wohnzonen W2.2 entweder der Kernzone oder der angrenzenden Wohnzone W2.5 zuzuschlagen.

<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Der Gemeinderat versteht die Bedenken hinsichtlich der Bildung von kleinen Bauzonen. Eine Umzonung der vorgesehene Wohnzonen W2.2 in die jeweils angrenzende Wohnzone W2.5 wird als zweckmässig erachtet.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist in der Vorlage berücksichtigt.</i></p>
Kernzonenplan Regensdorf	<p>Die neuen Festlegungen im Kernzonenplan Regensdorf für das von der Kernzone KII in die Kernzone umgezonte Gebiet, werden mehrheitlich begrüsst und als sinnvolle erachtet.</p> <p>Bemängelt werde einzig die sehr enge Führung der Kernzonen-grenze bei den Gebäuden Vers. Nrn. 352 und 363. Es werde befürchtet, dass diese beiden historischen Gebäude durch eine künftige Überbauung der angrenzenden Wohnzone W2.5 stark bedrängt würden.</p>
<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Zu den Kernzonenplaninhalten betreffend der Gebäude Vers. Nrn. 352 und 363 ist auch eine Einwendung eingegangen. Im Rahmen der Überprüfung dieser Einwendung wurden die Kernzonen-grenzen geringfügig angepasst. Eine weitere Anpassung ist nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.</i></p>
Wohnzonen W1 und W1.5 im Gebiet Grosswis / Grund	<p>Im Gebiet Grosswis bzw. Grund verlaufe die Zonengrenze auf den Parzellen Kat. Nrn. 8969, 8970 und 8961 über bestehende Grundstücke. Es werde empfohlen, die Zonierung dem Verlauf der Parzellengrenzen anzupassen.</p>
<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Da es sich bei der Vorlage um eine Teilrevision und nicht um eine Totalrevision der Bau- und Zonenordnung handelt, wurden die Zonengrenzen nicht flächendeckend überprüft. Der Wunsch, dass die Zonengrenzen wenn möglich entlang der Parzellengrenzen verlaufen, wird jedoch geteilt.</i></p> <p><i>Da die Teilrevision nochmals öffentlich aufgelegt werden soll, können die Wohnzonen grenzen in diesem Bereich angepasst werden.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist in der Vorlage berücksichtigt.</i></p>
Erholungszonen Ea und Eb	<p>Da es sich bei den Erholungszonen Ea und Eb um Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude handelt, werde von einem einfachen Lärmschutzbedürfnis gesprochen und könne eine ES III zugeordnet werden. Es müsse aber ersichtlich sein, ob für den Zonenteil ein spezielles Ruhebedürfnis bestehe und die ES daher für das ganze Gebiet gelte oder ob sich die ES Zuordnung nur auf Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen beziehe.</p>

<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Die Lärmempfindlichkeitsstufen der Zonen wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht bearbeitet.</i></p> <p><i>Auf das Anliegen wird daher nicht eingetreten.</i></p>
Gemeinsame Bestimmungen	<p>In den Kernzonen seien Mantel- und Fassadenlinien vorgesehen. Da sich Fassadenlinien auf das oberirdische Gebäude beziehen, werde empfohlen in den gemeinsamen Bestimmungen eine Regelung für unterirdische Bauteile zu prüfen.</p>
<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Im Rahmen der Teilrevision wurden die Kernzonenpläne und Kernzonenbestimmungen nicht ganzheitlich überprüft. Dies soll allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt geschehen. Es ist daher auch nicht vorgesehen, eine gemeinsame Bestimmung für unterirdische Bauteile zu erarbeiten.</i></p> <p><i>Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.</i></p>
Abstände gegenüber Strassen und Plätzen Art. 1a.3	<p><i>Es werde empfohlen im Titel anzugeben, worauf sich der Bestimmungstext Artikel 1a.3 beziehe. Allenfalls könne dieser Artikel auch mit dem nachfolgenden Artikel 1a.4 zusammengezogen werden.</i></p>
<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Da Hauptgebäude und Besondere Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen die gleichen Abstände einzuhalten haben, wird eine Zusammenfassung der beiden Artikel 1a.3. und 1a.4 als zweckmässig erachtet.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist in der Vorlage berücksichtigt.</i></p>
Gestaltung ehemaliger Ökonomiegebäude Art. 2.4b	<p>Grundsätzlich werde die Bestimmung, bei guter architektonischer Gestaltung ehemaliger Ökonomiegebäude auch andere Fensterformate zuzulassen und auf Fenstergewände, -läde und -sprossen zu verzichten, begrüsst. Es werde aber empfohlen, die Bestimmungen zu verschärfen, indem die Gestaltung als besonders gut bezeichnet werde.</p>
<i>Haltung Gemeinderat</i>	<p><i>Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Verzicht auf Fenstergewände, -läden und -sprossen beim Umbau ehemaliger Ökonomiegebäude in den allermeisten Fällen zu einer besseren gestalterischen Lösung führt. Ebenso können in den meisten Fällen andere Fensterformate zugelassen werden.</i></p> <p><i>Diese Erleichterungen für ehemalige Ökonomiegebäude sollen daher nicht von einer besonders guten Gestaltung abhängig gemacht werden, sondern bereits bei guter Gestaltung möglich sein.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.</i></p>

Nutzweise Zentrumszone
Art. 4.4 Abs. 2

Die Formulierung des Artikels sein unklar. Es werde empfohlen den Artikel wie folgt anzupassen:

Die Geschossflächen sind insgesamt zu mindestens je einem Drittel auf Wohnnutzung und übrige Nutzung aufzuteilen.

Ansonsten würden die Festlegung eines minimalen Wohn- und Gewerbeanteils begrüsst.

Haltung Gemeinderat

Das Anliegen wird als zweckmässig erachtet. Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.

Das Anliegen ist in der Vorlage berücksichtigt.

10. Zweite Öffentliche Auflage

Einwendungen

Infolge grösserer Anpassungen der Vorlage im Rahmen der ersten Öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zwischen dem 25. November 2011 und dem 23. Januar 2012 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind sieben Schreiben eingegangen, in welchen mehrere Einwendungen formuliert sind.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamt-haft Stellung zu nehmen. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, wurden die Unterlagen angepasst, andernfalls wird die Ablehnung begründet, soweit darauf einzutreten ist.

Im vorliegenden Bericht werden alle Eingaben behandelt.

10.1 Zonenplan

1) Einzonung Im Spannrain



Die Einwendung beantragt, die Strasse „Im Spannrain“ bis zur Kreuzung Punkt 462 in die angrenzende Bauzone zu integrieren.

Die Einzonung der Strasse „Im Spannrain“ bis zur Kreuzung Punkt 462 verfüge über die gleichen Voraussetzungen wie die vorgesehenen Einzonungen der Erschliessungsstrassen gemäss Kapitel 3.5 dieses Berichts. Zudem könne die in der Stellungnahme zur Einwendung vom 4. Juli 2011 erwähnte mögliche Erschliessung über die Parzelle Kat. Nr. 8098 nicht nachvollzogen werden.

Haltung Gemeinderat

Das Gebiet Steinächer befindet sich sowohl gemäss vorläufigem Betriebsreglement des Flughafens Zürich als auch gemäss SIL-Objektblatt innerhalb des Perimeters, für welchen die Planungswerte bei Tagbetrieb nicht eingehalten werden können. Neueinzonungen in diesem Perimeter sind nicht möglich. Dies gilt auch für Strassenabschnitte.

Bei den gemäss Kapitel 3.5 zur Einzonung vorgesehenen Strassenabschnitten handelt es sich um bestehende Zufahrten und nicht um Strassenabschnitte zur Erschliessung unüberbauter Grundstücke. Daher gelten für die Strasse „Im Spannrain“ und die Strassenabschnitte gemäss Kapitel 3.5 nicht dieselben Voraussetzungen.

Die Parzelle Kat. 9027 kann bereits heute über die Bauzone erschlossen werden. Beispielsweise über eine Verlängerung der Zufahrtstrasse der Parzellen Kat. Nrn. 7690, 7692 und 7693 über die Parzelle Kat. Nr. 8098 oder mittels neuem Zufahrtsweg über die Parzellen Kat. Nrn. 5739, 5740 oder 8097 und die Parzelle Kat. Nr. 8098.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

2) Ergänzung Bericht nach Art. 47 RPV

Eine Einwendung beantragt, dass im Bericht nach Art. 47 RPV die Auswirkungen der Ein- und Umzonungen aufzuzeigen seien. Insbesondere sei die Bauzonkapazität auszuweisen und der Bedarf des Baulandes für die nächsten 15 Jahre dazulegen.

3) Verzicht auf Neueinzonungen

Die Einwendung formuliert als weiteren Antrag, dass ohne Aufzeigen einer strategischen Entwicklungsabsicht der Gemeinde auf Neueinzonungen zu verzichten sei.

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV lege nicht dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Zudem sei nicht ersichtlich wie viel Land die Bauzone umfasse und wie viel in den nächsten 15 Jahren benötigt werde.

Zudem seien die beschriebenen finanziellen Auswirkungen nicht nachvollziehbar. Da keine Aussagen über die erwartete Bevölkerungszunahme bestünden, sei nicht ersichtlich, wie viele Kosten durch infrastrukturelle Investitionen wie z.B. Schulanlagen entstünden.

Im Leitbild 2030 „Rege Stadt, reges Dorf – Regensdorf“ sei vermerkt, dass sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Regensdorf bis ins Jahr 2030 auf 20'000 belaufen solle. Wie die Bau- und Zonenordnung dieser Bevölkerungsentwicklung gerecht werden könne, sei aus dem Bericht nach Art. 47 RPV nicht zu entnehmen.

Haltung Gemeinderat

Bei den vorgesehenen Einzonungen handelt es sich ausschliesslich um bereits überbaute Flächen und nicht um neue unüberbaute Gebiete. Daher ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung.

Die Auswirkungen der Umzonungen, namentlich der heutigen Kernzone KII in die Wohnzone W2.2, sind ebenfalls als sehr gering einzustufen, da die baulichen Möglichkeiten gleich bleiben.

Der Gemeinderat versteht jedoch das Bedürfnis nach einer Vertiefung des Berichts nach Art. 47 RPV. Dieser wird entsprechend ergänzt.

Die Einwendung ist in der Vorlage berücksichtigt.

Auf die vorgesehenen, kleinräumigen Einzonungen wird jedoch nicht verzichtet, da es sich nicht um Neueinzonungen im eigentlichen Sinn handelt.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

4) Umzonung Parzelle Kat. Nr. 7464



Die Einwendung beantragt, den Bereich der Parzelle Kat. Nr. 7464, welcher sich in der Kernzone befindet, aus Gründen der Gleichheit der Materie und um eine optimale Gestaltung des Gesamtgrundstückes zu gewährleisten, neu der Wohnzone W2.2 zuzuteilen.

Die unterschiedlichen Zonenvorschriften, welche nach der neuen Nutzungsplanung gelten würden, erschweren eine optimale Arealüberbauung unnötig. Es würden unterschiedliche Höhenvorschriften gelten, welche eine kompakte und Ressourcen schonende Lösung erschweren könnten. Es befindet sich gegenwärtig eine Gesamtüberbauung der Parzelle Kat. Nr. 7464 in Planung. Da sich kein Gebäude im kantonalen Heimat- und Denkmalschutzverzeichnis befindet, stehe einem Abriss und einer Integration des Restaurants Post und der hinterliegenden Scheunen nichts im Wege.

Haltung Gemeinderat

Für die Parzelle Kat. Nr. 7464 gelten auch gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung unterschiedliche Vorschriften. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird derjenige Bereich, welcher der ehemaligen Kernzone II zugeteilt ist, der Wohnzone W2.2 zugeteilt, da die Kernzone II für das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben wird.

Von einer Gleichheit der Materie kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, handelt es sich doch beim Restaurant Post um ein traditionelles Kernzonengebäude, welches die Kernzone von Watt massgeblich prägt. Der Bereich der Parzelle, welcher der Wohnzone zugeteilt wird, ist hingegen noch gänzlich unbebaut. Die Belassung einer unterschiedlichen Zonierung der beiden Bereiche erscheint daher gerechtfertigt und sachgerecht.

Da sich die Kernzonengebäude der Parzelle Kat. Nr. 7464 weder im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte noch im kantonalen Heimat- und Denkmalschutzverzeichnis befinden, steht einem Abriss wie vom Einwender angefügt, sowie einer Integration in eine Gesamtüberbauung nichts im Wege. Für die Bauten in der Kernzone gelten jedoch weiterhin die Kernzonenvorschriften. Dazu gehören insbesondere auch die Festlegungen im Kernzonenplan. Dieser definiert für das Restaurant Post die Stellung der Fassade, die Firstrichtung und einen Baubereich. Auch für die östliche Scheune ist ein Baubereich festgelegt. Für die hinterliegenden Scheunen hingegen bestehen keine Auflagen.

Der Gemeinderat ist sich sicher, dass auch unter den gegebenen Umständen eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung möglich ist, welche schonend mit den Landreserven umgeht.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

5) Umzonung Teil Parzelle Kat. Nr. 7905



Die Einwendung beantragt, eine Verschiebung der Bauzonengrenze zwischen der Wohnzone W2.2 und der Kernzone, so dass rund 125 m² der Parzelle Kat. Nr. 7905 von der Kernzone in die Wohnzone W2.2 umgezont werden.

Die Verschiebung würde eine deutlich bessere Überbaubarkeit der Parzelle Kat. Nr. 8670 erlauben. Die Freiflächen der Parzellen Kat. Nrn. 4860 und 7905 seien sehr grosszügig bemessen, sodass die Verschiebung nur eine geringe Auswirkung auf die Bebauungsdichte im Dorfteil habe. Der Verlauf der Zonengrenze auf der Parzellengrenze mache aus Sicht der heutigen Besitzverhältnisse keinen Sinn mehr, da sich beide Parzellen im gleichen Grundeigentum befänden.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat kann einer Umzonung der beantragten Fläche der Parzelle Kat. Nr. 7905 in die Wohnzone W2.2 zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Parzelle Kat. Nr. 8670 grundsätzlich zustimmen. Um jedoch nur einer besseren Bebaubarkeit nicht aber eine erhöhte Baumasse zu ermöglichen, fordert er im Gegenzug eine flächengleiche Umzonung von der Parzelle Kat. 8670 in die Kernzone. Diese Umzonung hat keine negativen Auswirkung auf die Bebaubarkeit der Parzellen Kat. 8670.



Die Einwendung ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

6) Verzicht der Umzonung
der Parzellen Kat. Nrn.
3067, 3481, 3482 und 3483



Haltung Gemeinderat

Eine Einwendung beantragt, dass auf die Umzonung der Parzellen Kat. Nrn. 3067, 3481, 3482 und 3483 in die Zentrumszone Z5.0 zu verzichten sei.

Die Parzellen, welche in die Zentrumszone Z5.0 umgezont werden sollen, grenzen unmittelbar an die Quartiererhaltungszone „Ringstrasse“. Durch die Umzonung würde ein extremer städtebaulicher Kontrast zwischen den beiden Zonen entstehen, woraus ein massiver Verlust an Siedlungsqualität für die Quartiererhaltungszone resultieren würde.

Die städtebaulichen Auswirkungen sollen vor einer allfälligen Umzonung aufgezeigt werden. Es werde dem Gemeinderat empfohlen, ein städtebauliches Richtprojekt über das gesamte Bahnhofareal zu erarbeiten, welches als Basis für die Umzonung und allfällige ergänzende Bestimmungen in der BZO dienen könne. Idealerweise bilde die Grundlage des Richtprojekts ein vorgängig durchgeführtes Konkurrenzverfahren.

Der Bericht nach Art. 47 RPV legitimiere die Umzonung in die Zentrumszone Z5.0 mit dem Ausbau der S-Bahn und der Aufwertung des Industriegebietes. Die Legitimation sei nicht nachvollziehbar, da kein Verweis auf allfällige Konzepte oder Projekte bestehe, die den Ausbau der S-Bahn sowie die Aufwertung des Industriegebietes belegen.

Der Gemeinderat kann die Zweifel, welche die Einwendung gegenüber einer Umzonung der betroffenen Parzellen in die Zentrumszone Z5.0 ohne vorgängige parzellenübergreifende Studie äussert, teilweise nachvollziehen.

Zur Qualitätssicherung der künftigen Zentrumsbebauung am Bahnhof soll daher eine Gestaltungsplanpflicht verankert werden. Diese umfasst die gesamte Zentrumszone Z5.0 südlich des Bahnhofes mit Ausnahme der Parzellen Kat. Nrn. 9023 und Kat. Nr. 9024. Diese Parzellen verfügen betreffend der Bebauung über einen äusserts geringen Spielraum, sodass eine Gestaltungsplanpflicht unzweckmässig erscheint. Die Umzonung in eine Zentrumszone Z5.0 wird im Bericht Art. 47 RPV ausführlicher begründet.

Die Einwendung ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

Die Zweckbestimmung für den Gestaltungsplan Bahnhof Süd in der Bau- und Zonenordnung lautet wörtlich:

Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd

Der in der Zentrumszone Z 5.0 südlich des Bahnhofs vorgeschriebene Gestaltungsplan dient der Aufwertung dieses zentralen Gebietes. Der Gestaltungsplan hat eine hohe städtebauliche Qualität mit öffentlichen Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität und eine standortgerechte Nutzungsdurchmischung sicherzustellen.

7) Sonderbauvorschriften für Gebiet Allmend I8.0



Haltung Gemeinderat

Eine Einwendung beantragt, dass die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 6.6 der BZO auch für das Gebiet „Allmend“ in der Industriezone I8.0 angewendet werden können.

Ein städtebauliches Konzept, welches der Einwendung beiliegt, zeige auf, dass an dieser Lage eine Überbauung von hoher Wohnqualität möglich sei, vergleichbar mit den Überbauungen im südwestlichen Siedlungsteil von Adlikon. Zwischen diesen Überbauungen und dem Gebiet Allmend könne eine Grünzunge greifen, welche vom Furtbach durchflossen werde. Dieser Raum habe das Potenzial, als Landschaftspark entwickelt zu werden, wie beispielsweise der Glattpark in Opfikon.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das betroffene Gebiet für die Erstellung einer Wohnüberbauung nicht geeignet ist. Der gemäss städtebaulichem Konzept vorhandene Bezug zu den Wohnüberbauungen in Adlikon ist nicht gegeben. Die Zäsur durch die Buchser- und die Wehntalerstrasse ist dafür viel zu gross.

Das Gebiet liegt am Rande der Industriezone und des Siedlungsgebietes von Regensdorf. Das Gebiet befindet sich daher sowohl weit weg vom Zentrum als auch vom Bahnhof als Drehpunkt der Erschliessung mittels öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

8) Mässig störende Betriebe Oberdorf



Haltung Gemeinderat

Eine Einwendung beantragt, in der Wohnzone W2.2 im Oberdorf mässig störende Betriebe zuzulassen.

Ansonsten würden Schwierigkeiten zwischen der Wohnnutzung und den benachbarten produzierenden Landwirtschaftsbetrieben befürchtet. Dies betrifft insbesondere mögliche Lärm- und Geruchsemissionen.

Der Gemeinderat versteht die Befürchtungen der Einwendung. Einer Zulassung von mässig störenden Betrieben in der Wohnzone W2.2 im Oberdorf steht nichts entgegen. Mässig störende Betriebe waren in der ehemaligen Kernzone K11 zulässig. Zudem grenzt die Wohnzone an allen Seiten an Zonen, in denen mässig störende Betriebe ebenfalls zulässig sind.

Die Einwendung ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

10.2 Kernzonenpläne

9) Vergrößerung Mantellinie Parzelle Kat. Nr. 7905



Haltung Gemeinderat

Eine Einwendung beantragt eine Vergrößerung der Mantellinie auf der Parzelle Kat. Nr. 7905 in zwei Teilbereichen um je ca. 30 m².

Das bestehende nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude bedeckt bereits heute die beantragte Flächenerweiterung mit Gebäudeteilen. Die Erweiterungen gewährleisten die notwendige Flexibilität bei einer späteren Umnutzung des Bauernhauses in Wohnräume.

Die Mantellinien umfassen in der Regel die bestehenden Bauten mitsamt den Anbauten. Die betroffenen Gebäudeteile auf der Parzelle Kat. Nr. 7905 wurden bei der ursprünglichen Festlegung der Mantellinien fälschlicherweise nicht integriert. Im Sinne einer Korrektur der seinerzeitigen Festlegung wird die Mantellinie entsprechend angepasst.

Die Einwendung ist in der Vorlage berücksichtigt.

10) Anpassung Mantellinien Parzelle Kat. Nr. 4860



Haltung Gemeinderat

Eine Einwendung beantragt eine Anpassung der Mantellinien auf der Parzelle Kat. Nr. 4860. Die Mantellinien sollen nicht mehr auf das heutige Gebäude abgestützt werden, sondern eine Rechtecksfläche beschreiben. Die Fläche innerhalb der Mantellinien reduziert sich dadurch um ca. 20 m².

Die rechteckige Fläche ermögliche eine deutlich bessere Überbaubarkeit der Parzelle. Der Verlauf der Mantellinie parallel zur Grundstücksgrenze mache aus Sicht der heutigen Besitzverhältnisse keinen Sinn mehr, da sich beide Parzellen im gleichen Grundeigentum befinden.

Der Gemeinderat sieht keine öffentlichen Gründe, welche der beantragten Anpassung der Mantellinien widersprechen würden, wenn dadurch die Bebaubarkeit der Parzelle verbessert wird.

Da sich alle relevanten, angrenzenden Parzellen im gleichen Eigentum befinden, sind auch keine abstandsrechtlichen Probleme zu erwarten.

Die Einwendung ist in der Vorlage berücksichtigt.

10.3 Bauordnung

11) Ausnahmen von Loggien und Balkonen von der Baumassenberechnung

Eine Einwendung beantragt, für eine gute, architektonisch ansprechende Siedlungsentwicklung Balkone und Loggien von der Baumassenberechnung auszunehmen.

In der heutigen Berechnung der Baumasse würde Balkone und Loggien je nach Ausgestaltung mehr oder weniger in die anrechenbare Ausnutzung einfließen. Dies führe oft zu seltsamen und technisch aufwendigen Gestaltungslösungen, die nicht nachhaltig und einem qualitativ hochwertigen Nutzen abträglich seien. Die Nachfrage nach gut gestalteten privaten Aussenräumen und eine technisch und wirtschaftlich optimale Umsetzung von Balkonen und Loggien stünden in einem Zielkonflikt mit der Anrechnung an die Baumasse. Erfolge die Ausnutzungsberechnung über die Geschossfläche seien private Aussenräume schliesslich auch nicht zu berücksichtigen. Diese Massnahme würde letztlich auch den Kontrollprozess vereinfachen.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat versteht das Anliegen der Einwendung. Die Definition der Baumassenberechnung ist aber auf kantonaler Stufe geregelt. Auf kommunaler Stufe können daher keine Änderungen vorgenommen werden.

Die Einwendung kann in der Vorlage nicht berücksichtigt werden.

12) Erhöhung Gebäudehöhe Wohnzone W3.5

Art. 5.1 Abs. 1a

Die Einwendung beantragt eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in der Wohnzone W3.5 von 13.5 m auf 20.0 m.

Bei einer Gebäudehöhe von 13.5 m seien nur drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss möglich. Bei einer Baumassenziffer von $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ resp. $3.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bei Arealüberbauung würde eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe, die Erstellung von vier oder fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ermöglichen und damit die nötige Flexibilität schaffen, eine städtebaulich attraktive und zentrale Wohnüberbauung zu realisieren.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 13.5 m problemlos vier Vollgeschosse und darüber ein Dachgeschoss (Attika) erstellt werden können.

Um eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, soll jedoch bei einer Arealüberbauung ein zusätzliches Geschoss erstellt werden können, wie das bereits für andere Wohnzonen der Fall ist. Artikel 9.1, Abs. 6 wird entsprechend um die Wohnzone W3.5 ergänzt, sodass sich bei einer Arealüberbauung die zulässige Gebäudehöhe um 2.5 m auf 16 m erhöht.

Die von der Einwendung gewünschte Flexibilität wird aus Sicht des Gemeinderates damit gewährleistet.

Die Einwendung ist in der Vorlage teilweise berücksichtigt.

13) Gestaltungsplan Pflicht
Stocken
Art. 5.7

Eine Einwendung beantragt, in der Gestaltungsplanpflicht Stocken lediglich die Hauptzufahrt zu regeln, nicht aber die Tiefgaragen- und Notzufahrten.

Es solle am konkreten Projekt beurteilt werden, wo Tiefgaragen- und Notzufahrten zu liegen kommen. Einzelne Lösungen sollen nicht bereits im Vorfeld favorisierend vorgeschlagen werden.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat unterstützt den Antrag. Der Artikel 5.7 wird entsprechend angepasst.

Die Einwendung ist in der Vorlage berücksichtigt.

14) Erhöhung Baumasse
Industriezone I 8.0
Art. 6.1

Eine Einwendung beantragt die Anhebung der für die Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Baumassen. Für die Industriezone I 8.0 sei eine Anhebung von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorzusehen.

Im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem raren Gut Bauland sei eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Mit dem beantragten Mass von $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ würde die Grenze des Zulässigen für eine Arbeitsplatzzone noch lange nicht überschritten. In der Stadt Zürich gelte für eine vergleichbare Zone eine Baumasse von $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Haltung Gemeinderat

Die Industriezone I 8.0 verfügt nach wie vor über grosse unausgeschöpfte Arbeitsplatzkapazitäten. Eine Anhebung der zulässigen Baumassenziffer auf $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist aus diesem Grund und auch mit Rücksicht auf den zusätzlichen Verkehr, welcher eine solche Aufzonung mit sich bringen würde, nicht gerechtfertigt.

Eine Aufzonung des gesamten Industriegebietes würde als unverhältnismässige Verdichtung erachtet und eine Aufzonung einzelner Teilbereiche kann nicht als zweckmässig erachtet werden.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

15) Erhöhung Baumasse
für Gebiete mit Sonderbau-
vorschriften
Art. 6.6

Eine Einwendung beantragt, dass die Sonderbauvorschriften, welche in den speziell markierten Teilen der Gewerbe- und Industriezonen angewendet werden können, dahingehend angepasst werden, dass mittels Gestaltungsplan eine Baumasse von mindestens $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ermöglicht werde.

Diese bauliche Verdichtung sei im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem raren Gut Bauland zu ermöglichen.

Haltung Gemeinderat

Städtebauliche Studien haben gezeigt, dass eine Dichte von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für Mischnutzungen in der Umsetzung bereits sehr anspruchsvoll ist. Mit Rücksicht auf die Wohnqualität kann einer Erhöhung der Baumasse im Rahmen der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Bahnhof Nord nicht zugestimmt werden.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

16) Erhöhung Wohnanteil
für Gebiete mit Sonderbau-
vorschriften
Art. 6.6

Eine Einwendung beantragt, dass die Sonderbauvorschriften, welche in den speziell markierten Teilen der Gewerbe und Industriezonen angewendet werden können, dahingehend angepasst werden, dass mittels Gestaltungsplan die Hälfte des Bauvolumens über dem gewachsenen Terrain für Wohnungen genutzt werden könne.

Der Anteil Wohnen im Verhältnis zum Arbeiten ist in Regensdorf deutlich tiefer als im kantonalen Mittel. Die Gemeinde sollte daher die Anstrengungen, Wohnen in Arbeitsplatzzonen zuzulassen und zu fördern, weiter verstärken, indem sie den möglichen Wohnanteil zweckmässig erhöhe.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass sich insbesondere diejenigen Gebiete der Industriezone zum Wohnen eignen, welche zentral gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen sind. Aus diesem Grund wurde der zulässige Wohnanteil im Gestaltungsplangebiet Bahnhof Nord, welches sich unmittelbar am Bahnhof befindet, auf einen Drittel für die Industriezone 18.0 und die Hälfte für die Industriezone 15.0 festgelegt.

Die Kapazitäten an Wohnraum innerhalb der Industriezonen sind damit noch lange nicht ausgeschöpft. Eine zusätzliche Erhöhung des Wohnanteils für weitere Gebiete erscheint daher nicht zweckmässig.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

17) Sonderbauvorschriften für Zentrumszone Z5.0

Eine Einwendung beantragt, dass die Bestimmungen über die Zentrumszone mit Sonderbauvorschriften ergänzt werden, sodass in bestimmten Gebieten, darunter für die Parzelle Kat. Nr. 9023, bei Erlass eines Gestaltungsplanes von den gemäss gültiger Bauordnung zulässigen Mindestnutzungsanteilen abgewichen werden könne.

Die geltende Bauordnung sehe vor, dass in der Gewerbe- und Industriezone alternativ zur Bauordnung auch nach Sonderbauvorschriften gebaut werden könne. Eine analoge Regelung erscheine dem Einwender auch für die Zentrumszone sinnvoll. Mit Hilfe entsprechender Sonderbauvorschriften liessen sich verschiedene Vorteile erreichen. So läge die Zustimmung zu einem solchen Gestaltungsplan in der Kompetenz des Gemeinderates und die Durchführung einer Gemeindeversammlung würde sich erübrigen. Dies ermögliche eine einfachere und zugleich bedeutend schnellere Umsetzung.

Mittels eines Gestaltungsplanes könne die zulässige Nutzung massgeschneidert an die Marktbedürfnisse angepasst werden. Der Gestaltungsplan biete dabei ausreichend Gewähr, dass die Behörden die Interessen der Öffentlichkeit einerseits und die Vorgaben des Regionalen Richtplans einbringen können.

Haltung Gemeinderat

In der Zentrumszone Z5.0 muss mindestens ein Drittel der Geschossflächen zum Wohnen und mindestens ein Drittel für andere Nutzungen genutzt werden. Dadurch wird aus Sicht des Gemeinderates bereits die grösstmögliche Nutzungsflexibilität gewährleistet, welche in einer Mischzone gemäss regionalem Richtplan sinnvoll möglich ist.

Zudem besteht innerhalb aller Bauzonen die Möglichkeit einen privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher von der Nutzung gemäss BZO abweicht. Diesem muss die Gemeindeversammlung zustimmen.

Eine Verschiebung der Kompetenz zur Zustimmung eines Gestaltungsplanes, welcher eine andere Nutzungsverteilung vorsieht, von der Gemeindeversammlung zum Gemeinderat erscheint in diesem Fall nicht als zweckmässig.

Die Einwendung ist in der Vorlage nicht berücksichtigt.

11. Zweite Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die zweite Anhörung der Nachbargemeinden und der Region statt.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Dällikon, Buchs, Rümlang, Weiningen, Oberengstringen und Niederhasli haben auf eine detaillierte Stellungnahme verzichtet und keine Einwendungen formuliert, da ihre Gemeindeinteressen von der Revision der Bau- und Zonenordnung nicht tangiert werden.

Von den Gemeinden Zürich und Unterengstringen sind keine Anmerkungen eingegangen.

Region

Bezüglich der redaktionellen Vereinfachung der BZO, der Aufhebung der Kernzone II sowie den verschiedenen kleineren Um- und Einzonungen bestehen aus Sicht der Planungsgruppe Furttal ZPF keine Einwendungen.

Es wird jedoch als Vorbehalt angefügt, dass durch regionale Anliegen und künftige Festlegungen der regionalen Richtplanung zusätzliche Änderungen der BZO nötig würden.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Zuge der Revision des regionalen Richtplanes eine Koordination von Regional- und Ortsplanung erfolgen muss.

12. Zweite kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde dem Kanton parallel zur Öffentlichen Auflage zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Die kantonale Stellungnahme ist noch ausstehend.