



Referenz-Nr.: ARE 15-1358

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Bülach**

Massgebende Teilrevision Richtplanung

Unterlagen

- Text zum Richtplan; Verkehrsplan; Gebiet Bülach Nord vom 30. Juni 2015
- Verkehrsplan, Fuss- und Wanderwege, Gebiet Bülach Nord vom 30. Juni 2015
- Verkehrsplan; Radwege, Gebiet Bülach Nord vom 30. Juni 2015
- Aufhebung des Teilrichtplans Siedlung (Text und Karten) vom 30. Juni 2015

Teilrevision Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2015
 - Gültiger Zonenplan mit Änderungen; Gebiet Bülach Nord vom 30. Juni 2015
 - Gültiger Zonenplan mit Änderungen; Gebiet Lindenhof vom 30. Juni 2015
 - Teilrevision Waldabstandslinie „Im Steinhof-Niederflachs“, Grundstück Kat.-Nr. 7867 vom 30. Juni 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2015
- Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Bülach setzte mit Beschluss vom 18. Mai 2015 eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 30. Juni 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juli 2015 ersucht die Stadt Bülach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung steht zum grössten Teil in Zusammenhang mit der Neuausrichtung des bisherigen Industrie- und Arbeitsplatzgebiets Bülach Nord. Bülach Nord ist Teil eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung, das mit folgenden Entwicklungszielen im kantonalen Richtplan festgelegt wurde: Entwicklung gemischter Nutzungen im Bereich Bülach Nord, Umstrukturierung der Areale Vetropack und Bülachguss zu einem städtischen Quartier mit gemischten Nutzungen, in Koordination mit bestehendem Güterumschlag sowie Aufwertung der Gleisquerung zwischen Altstadt und Bülach Nord für den Fuss- und Veloverkehr. Die genannten Entwicklungsziele werden mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung planungsrechtlich ermöglicht. Darüber hinaus werden kleinere Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan vorgenommen.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Revision des kommunalen Verkehrsplans wird vor allem die Durchwegung und Erschliessung des neu zu gestaltenden Mischgebiets Bülach Nord für die verschiedenen Verkehrsarten gesichert. Weiterhin wird der Teilrichtplan Siedlung (Text und Karten) aufgehoben, da er in der vorliegenden Form bereits nutzungsplanerisch umgesetzt wurde und somit keine Wirkung mehr entfaltet.

Mit der Vorlage der Teilrevision Nutzungsplanung werden Teile der Industriezone im Gebiet Bülach Nord vorwiegend in Zentrumszone und Wohn- und Gewerbezone mit Mischnutzungen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen umgewandelt. Die hierfür notwendige Revision des regionalen Richtplans, die das bis anhin bestehende reine Arbeitsplatzgebiet verkleinert hat, wurde bereits vorgenommen und mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1317 vom 12. Dezember 2012 festgesetzt. Der überwiegende Teil des Areals ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine hohe städtebauliche Qualität an dem sehr gut erschlossenen Standort zu ermöglichen. Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord, mit dem die Gestaltungsplanpflicht umgesetzt wird, wird in einem separaten Verfahren genehmigt.

Der bestehende Güterumschlag am Bahnhof Bülach, der mit Eintrag im kantonalen Richtplan gesichert ist, bleibt erhalten und ist mit der vorliegenden Planung abgestimmt.

Darüber hinaus wird im Gebiet Lindenhof statt einer Freihaltezone eine Erholungszone mit dazugehörigen Zonenvorschriften festgelegt, da diese Zonenzuordnung der innerstädtischen Parkanlage besser gerecht wird.

Schliesslich wird die Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7867 aufgrund veränderter Verhältnisse angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Oktober 2012 und vom 7. Oktober 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Bülach mit Beschluss vom 18. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.



- II. Der Teilrichtplan Siedlung (Text und Karten) wird aufgehoben.
- III. Die Stadt Bülach wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
- Stadt Bülach (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Richtplanung

■ **Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung / Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord Inkrafttreten**

Bülach. Der Gemeinderat Bülach hat am 18.05.2015 beschlossen:
die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord festzusetzen.
Die Baudirektion Kanton Zürich hat die Pläne mit Verfügungen vom 7. und 13. Oktober 2015 genehmigt.
Gegen den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats und die Genehmigungsent-
scheidung der Baudirektion Kanton Zürich sind keine Rechtsmittel erhoben worden.
Die Pläne treten mit dieser öffentlichen Be-kanntmachung in Kraft.

-
Stadt Bülach
Planung und Bau

00137025