

VERFÜGUNG

vom 25. Februar 2011

Bülach. Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Genehmigung der unbestrittenen Punkte)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 18. Juni 1997 (RRB Nr. 1256/1997) die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Bülach genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 14. August 2006 (ARV/119/2006). Der Gemeinderat Bülach hat am 6. April 2009 eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung festgesetzt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde beim Bezirksrat Bülach Beschwerde eingereicht, welche mit Beschluss Nr. 251 vom 18. August 2009 abgewiesen wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 2010 wurde gegen diesen Entscheid des Bezirksamts kein Rechtsmittel eingelegt. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2009 wurden bei der Baurekurskommission Rechtsmittel eingelegt. Die Baurekurskommission IV hat am 24. Februar 2010 verfügt (G.-Nrn. R4.2009.00193b und R4.2009.00196b), dass nur den streitbetroffenen Punkten aufschiebende Wirkung zukommt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2010 ersucht die Stadt Bülach um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Rekurse betreffen die Umzonung im Gebiet Schaubächer/Erachfeld (namentlich die Parzellen Kat.-Nrn. 5631 und 5632, die in der Erholungszone EC liegen), den gleichzeitig vom Gemeinderat Bülach festgesetzten öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ und die damit zusammenhängende neue Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse (namentlich Kat.-Nrn. 6980, 7039, 7164, 7192, 7967, 8200, 8459, 8460, 8587 bis 8593) sowie neu Art. 12.12 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung. Diese Punkte werden von der Genehmigung einstweilen ausgenommen. Da ein enger Bezug zwischen der vorgesehenen neuen Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse und den Änderungen bzw. Streichungen in alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1 besteht, werden auch letztere von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

Ausgangslage

In den Industrie- und Gewerbegebieten von Bülach Süd und Bachenbülach hat in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit stattgefunden, die auch mehrere verkehrsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren umfasste. Aufgrund dieser Entwicklung hat der Verkehr in diesem Gebiet und insbesondere auf der Grenzstrasse stark zugenommen. Da in den bestehenden Bauzonen noch rund 290'000 m² unüberbaute Siedlungsfläche vorhanden sind, ist mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs zu rechnen, welcher mit der bestehenden Infrastruktur nicht mehr bewältigt werden kann. Die Stadt Bülach und die Gemeinde Bachenbülach haben deshalb die Baudirektion um Erlass einer Planungszone ersucht, um die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur aufeinander abstimmen zu können. Die Baudirektion hat die Planungszone mit Verfügung Nr. ARV/409/2005 erlassen. Sie wurde mit Verfügung vom 1. Februar 2008 (ARV/17/2008) um 2 Jahre, d.h. bis am 28. April 2010 verlängert.

Als Grundlage für die Planungen wurden ein Entwicklungskonzept, sowie Masterpläne für die Bereiche Erachfeld/Gringlen und entlang der Grenzstrasse erarbeitet. Die Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Bachenbülach sowie der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ auf Gemeindegebiet Bachenbülach wurden von der Baudirektion am 14. Juli 2009 (ARV/95/2009) genehmigt.

Verkehrsplan und Erschliessungsplan

Mit der Teilrevision des kommunalen Verkehrsplans Bülach und sowie des Erschliessungsplanes werden die Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Verkehrsinfrastrukturen insbesondere im Gebiet Bülach Süd geschaffen. Es sind dies namentlich der Bau einer neuen Sammelstrasse „Ifangstrasse“ sowie verschiedene neue Vorhaben für Fuss- und Radwege. Der Erschliessungsplan sieht zudem den hochwassersicheren Ausbau eines Teilabschnitts des Furtbachs vor.

Revision der Bau- und Zonenordnung entlang der Feldstrasse

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden im Wesentlichen die Nutzweisen in den Gewerbebezonen und Industriezonen angepasst. Verkaufsflächen sowie Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sind in den Zonen I 6.0, I 7.0, I 8.0A und IC nur bis zu einer Grösse von 500 m² zulässig. Zudem wurden die Parkplatzverordnung sowie die Sonderbauvorschriften Rietbach West in einzelnen Punkten revidiert. Letztere gelten für ein Gebiet entlang der Feldstrasse, dessen Umzonung von der Zentrumszone in die Zone I 6.0 strittig und deshalb einstweilen von der Genehmigung

ausgenommen ist. In Art. 1, 3, 4 der Sonderbauvorschriften wird auf die neue Zone I 6.0 Bezug genommen. Aus dem dazugehörenden Plan geht deren Geltungsbereich jedoch klar hervor, weshalb kein ausreichender Grund besteht, aufgrund der durch den dargelegten Sachverhalt entstehenden formellen Mängeln, die erwähnten Artikel der Sonderbauvorschriften ebenfalls von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Revision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Erachfeld

Mit den vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen der Zonierungen im Erachfeld wurde die Voraussetzung für die Realisierung eines Sportparks geschaffen. Der südöstliche Teil des Erachfelds soll – mitsamt dem bisher der Reservezone zugewiesenen Bereich zwischen Leeweg und Ifangstrasse – neu der Erholungszone EB (Sport- und Freizeit-anlage) angehören. Die bisher an die Grenzstrasse anstossende Zone für öffentliche Bauten wird mehr oder weniger in ihrer bisherige Grösse an die Ifangstrasse verlegt. Diese beiden Zonen nehmen knapp zwei Drittel des Erachfelds in Anspruch. Der nordwestliche Drittel wird – unter Aufhebung der bisher für die vom Rekurs betroffenen Grundstücke geltenden Erholungszone EC - der Reservezone zugewiesen. Das Gebiet Erachfeld liegt nach kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets im Bauentwicklungsgebiet. Die Stadt Bülach konnte glaubhaft nachweisen, dass für die geplanten Sportplätze ein Bedarf ausgewiesen ist und dass hierfür keine Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verfügung gestellt werden können. Die Voraussetzungen für eine «Durchstossung» im Sinne von Pt. 2.2.2 bzw. Pt. 3.2.3 des kantonalen Richtplans, d.h. für die Umzonung der Reservezone in eine Erholungszone bzw. in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlage sind erfüllt. Die im nordwestlichen Drittel ausgeschiedene Reservezone soll einer allfällig späteren Erweiterung der Erholungszone im Sinne des Masterplans „Erachfeld/Gringgen“ dienen. Eine spätere Zuweisung dieser Fläche kommt aufgrund der fehlenden Grundlage im kantonalen Richtplan sowie der Fluglärmbelastung nicht in Betracht. Die Ausscheidung einer Reservezone im Hinblick einer möglichen Erweiterung des Sportparks ist zweckmässig.

Die Akten, bestehend aus der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, dem revidierten Erschliessungsplan mit Plan 1:10'000, der Teilrevision Zonenplan (Planausschnitt Bülach Süd 1:5000), der Teilrevision der Parkplatzverordnung (Auszug), der Teilrevision der Sonderbauvorschriften Rietbach West mit Plan 1:5000, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

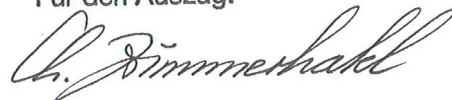
- I. Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Bülach am 6. April 2009 festgesetzt hat, wird genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen sind im Sinne der Erwägungen die von Rekursen betroffenen und die damit im Zusammenhang stehenden Punkte:
 - die Umzonung im Gebiet Schaubächer/Erachfeld,
 - die mit dem Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ zusammenhängende Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse,
 - neu Art. 12.12 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung,
 - Änderungen bzw. Streichungen von alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung.


- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- III. Mitteilung an die Stadt Bülach (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

Zürich, den 25. Februar 2011
100827/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Stadt Bülach 

Teilrevision 2008

**Sonderbauvorschriften
Rietbach West**

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 6. April 2009

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

A. Spycher

Die Ratssekretärin:

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: **25. Feb. 2011**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **25**

A. Zimmermann

Der Gemeinderat Bülach erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und 1. September 1992 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

- Art. 1
Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach. Sie gelten für die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Flächen der Zentrumszone ZD im Gebiet Nebelwinkel/Engelwiesen/Ifang westlich des Rietbaches.
- Art. 2
Zweck Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Ausdehnung des Wohnens auf die westliche Rietbachseite.
Es sollen Voraussetzungen für Wohnüberbauungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden, welche besonders gut gestaltet, sorgfältig in die Umgebung eingepasst sowie zweckmässig erschlossen, ausgestattet und ausgerüstet sind.
Das vom Stadtrat Bülach am 24. März 1999 beschlossene Leitbild Bülach-Süd dient als Richtlinie und Beurteilungsgrundlage.
- Art. 3
Wirkung und Mindestfläche Bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften kann von den Vorschriften über die Zentrumszone ZD der allgemeinen Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 1996 gemäss den nachstehenden Bestimmungen abgewichen werden.
Im Sinne von § 81 PBG können Baubewilligungen aufgrund der Sonderbauvorschriften nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Überbauung für eine Mindestfläche von 8000 m² rechtlich gesichert ist.
- Art. 4
Nutzungsart in ZD In dem im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereich der Zone ZD sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen.
- Art. 5
Gebäudehöhe Es gilt eine Gebäudehöhe und grösste Höhe von max. 13.50m.
- Art. 6
übrige Grundmasse und Vorschriften Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W 3.0 Art. 4.1.1 bis 4.1.5 BZO.
- Art. 7
Umgebungsgestaltung Es sind zusammenhängende Spiel- und Ruhebereiche anzulegen, die sich zum Rietbach hin öffnen. Der Aussenraum ist für die private und gemeinschaftliche Nutzung klar zu gliedern.

Der Gemeinderat Bülach erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und 1. September 1991 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

- Art. 1
Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach. Sie gelten für die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Flächen der Industriezone I 6.0 im Gebiet südlich der Erachfeldstrasse sowie westlich des Rietbaches.
- Art. 2
Zweck Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Ausdehnung des Wohnens auf einer Tiefe von 120m südlich der Erachfeldstrasse und westlich des Rietbaches.
Es sollen Voraussetzungen für Wohnüberbauungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden, welche besonders gut gestaltet, sorgfältig in die Umgebung eingepasst sowie zweckmässig erschlossen, ausgestattet und ausgerüstet sind.
Das vom Stadtrat Bülach am 24. März 1999 beschlossene Leitbild Bülach-Süd dient als Richtlinie und Beurteilungsgrundlage.
- Art. 3
Wirkung und Mindestfläche Bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften kann von den Vorschriften über die Industriezone I 6.0 der allgemeinen Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 1996 (Fassung inkl. Teilrevision 2008) gemäss den nachstehenden Bestimmungen abgewichen werden.
Im Sinne von § 81 PBG können Baubewilligungen aufgrund der Sonderbauvorschriften nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Überbauung für eine Mindestfläche von 6000 m² rechtlich gesichert ist.
- Art. 4
Nutzungsart in I 6.0 In dem im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereich der Zone I 6.0 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen.
- Art. 5
Gebäudehöhe Es gilt eine Gebäudehöhe und grösste Höhe von max. 13.50m.
- Art. 6
übrige Grundmasse und Vorschriften Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W 3.0 Art. 4.1.1 bis 4.1.5 BZO.
- Art. 7
Umgebungsgestaltung Es sind zusammenhängende Spiel- und Ruhebereiche anzulegen, die sich zum Rietbach hin öffnen. Der Aussenraum ist für die private und gemeinschaftliche Nutzung klar zu gliedern.

Es ist auf eine gute Durchgrünung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie eine naturnahe Gestaltung zu achten

Die Versiegelung der Böden ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 8
Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist über die Feldstrasse, Froschauerstrasse oder Erachfeldstrasse ohne Beanspruchung der vorgesehenen Fussgänger- und Veloachse zwischen Feldstrasse und Schritwislen (südlich Parz. 5145) für den Motorfahrzeugverkehr zu erschliessen. Die Erschliessung soll möglichst flächensparend erfolgen.

Die nicht für Besucher vorgesehenen Motorfahrzeugabstellplätze sind zu überdecken oder unterirdisch anzulegen.

Art. 9
weitere Bestimmungen

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

Art. 10
Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Es ist auf eine gute Durchgrünung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie eine naturnahe Gestaltung zu achten

Die Versiegelung der Böden ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 8
Erschliessung
und Parkierung

Das Areal ist über die Feldstrasse, Kaffeestrasse oder Erachfeldstrasse ohne Beanspruchung des Schritwislenweges zwischen Feldstrasse und Rietbach für den Motorfahrzeugverkehr zu erschliessen. Die Erschliessung soll möglichst flächensparend erfolgen.

Die nicht für Besucher vorgesehenen Motorfahrzeugabstellplätze sind zu überdecken oder unterirdisch anzulegen.

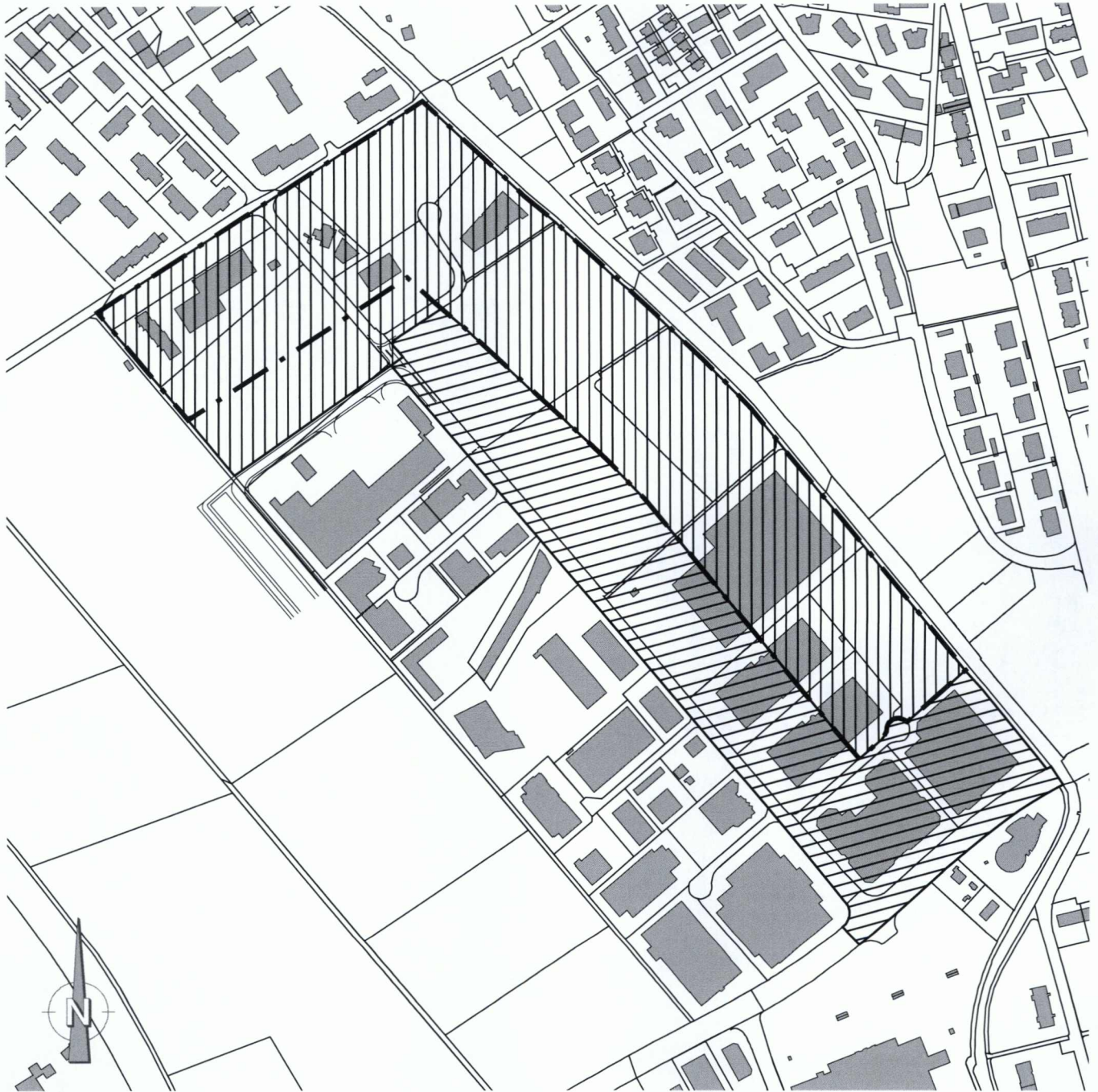
Art. 9
weitere Bestimmungen

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.




Art. 10
Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Plan zu den Sonderbauvorschriften Rietbach West



Legende

-  Perimeter mit Sonderbauvorschriften
-  Industriezone I 6.0
-  Industriezone I 7.0



Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 1996
(Teilrevision 2000)

Sonderbauvorschriften Rietbach West

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates

29. Okt. 2001

Der Präsident

Der Ratssekretär

Genehmigt durch Verfügung der Baudirektion

des Kantons Zürich Nr. 304 vom: - 5. April 2002

Bearbeitung:

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Der Gemeinderat Bülach erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und 1. September 1992 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

- Art. 1
Geltungsbereich
- Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach. Sie gelten für die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Flächen der Zentrumszone ZD im Gebiet Nebelwinkel/Engelwiesen/Ifang westlich des Rietbaches.
- Art. 2
Zweck
- Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Ausdehnung des Wohnens auf die westliche Rietbachseite.
- Es sollen Voraussetzungen für Wohnüberbauungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden, welche besonders gut gestaltet, sorgfältig in die Umgebung eingepasst sowie zweckmässig erschlossen, ausgestattet und ausgerüstet sind.
- Das vom Stadtrat Bülach am 24. März 1999 beschlossene Leitbild Bülach-Süd dient als Richtlinie und Beurteilungsgrundlage.
- Art. 3
Wirkung und Mindestfläche
- Bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften kann von den Vorschriften über die Zentrumszone ZD der allgemeinen Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 1996 gemäss den nachstehenden Bestimmungen abgewichen werden.
- Im Sinne von § 81 PBG können Baubewilligungen aufgrund der Sonderbauvorschriften nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Überbauung für eine Mindestfläche von 8000 m² rechtlich gesichert ist.
- Art. 4
Nutzungsart in ZD
- In dem im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereich der Zone ZD sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen.
- Art. 5
Gebäudehöhe
- Es gilt eine Gebäudehöhe und grösste Höhe von max. 13.50 m.
- Art. 6
übrige Grundmasse und Vorschriften
- Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W 3.0 Art. 4.1.1 bis 4.1.5 BZO.
- Art. 7
Umgebungsgestaltung
- Es sind zusammenhängende Spiel- und Ruhebereiche anzulegen, die sich zum Rietbach hin öffnen. Der Aussenraum ist für die private und gemeinschaftliche Nutzung klar zu gliedern.

Es ist auf eine gute Durchgrünung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie eine naturnahe Gestaltung zu achten.

Die Versiegelung der Böden ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 8
Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist über die Feldstrasse, Froschauerstrasse oder Erachfeldstrasse ohne Beanspruchung der vorgesehenen Fussgänger- und Veloachse zwischen Feldstrasse und Schritwisen (südlich Parz. 5145) für den Motorfahrzeugverkehr zu erschliessen. Die Erschliessung soll möglichst flächensparend erfolgen.

Die nicht für Besucher vorgesehenen Motorfahrzeugabstellplätze sind zu überdecken oder unterirdisch anzulegen.

Art. 9
weitere Bestimmungen

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.




Art. 10
Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Plan zu den Sonderbauvorschriften Rietbach West



Legende

-  Perimeter mit Sonderbauvorschriften
-  Zentrumszone ZD
-  Zentrumszone ZE

Originalmassstab 1 : 5'000

