

## VERFÜGUNG

vom 14. Juli 2009

**Bachenbülach. Revision der Bau- und Zonenordnung,  
öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse;  
Aufhebung Planungszone**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Bachenbülach hat am 15. Dezember 2008 die Bau- und Zonenordnung im Industrie- und Gewerbegebiet von Bachenbülach geändert. Gleichzeitig wurde der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse festgesetzt. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. März 2009 und des Bezirksrates Bülach vom 21. Januar 2009 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 30. März 2009 ersucht der Gemeinderat Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage.

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 m<sup>2</sup> 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. Ein Masterplan, welcher in der Folge erarbeitet worden ist, bildet die Grundlage für die jetzt beschlossenen planungsrechtlichen Regelungen.

Im Einzelnen legt die Bau- und Zonenordnung fest, dass sich das regionale Einkaufsgebiet nur noch im Bereich zwischen dem Rietbach und der Grabenstrasse entwickeln können soll. In der Bau- und Zonenordnung werden für die Gewerbe- und Industriezonen in

Bachenbülach verkehrsentensive Nutzungen ausgeschlossen. In der Gewerbezone sind zudem Güterumschlagplätze und Verteilzentren ausgeschlossen. Für das eigentliche Einkaufsgebiet werden mittels eines öffentlichen Gestaltungsplans die erforderlichen Regelungen getroffen. Ausserdem werden die Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet geschaffen. Die bisherige Differenzierung zwischen der Industriezone I2 und der Industriezone I3 in Bezug auf die mögliche Ausnützung wird aufgehoben und für alle Industriezonen wird eine Freiflächenziffer eingeführt. Bezüglich des Parkplatzbedarfs wird gemäss Art. 49 BauO auf die VSS-Norm SN 640 281 („Parkierung, Angebot an Parkfeldern Für Personenwagen“) Bezug genommen. Für Arealüberbauungen werden die Anforderungen an die Wärmedämmung verschärft. Die neue Bauordnung enthält schliesslich eine Bestimmung über den Mindestabstand von Gebäuden in Bezug auf Nichtbauzonen.

Der Zonenplan enthält nur noch zwei Industriezonen (I1 und I2). Das Einkaufsgebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Gebiet Winterhalden wird der Teil der Zone OeB, welcher ursprünglich für eine Erweiterung der Schulanlage Halden vorgesehen war, sowie zwei kleine private Parzellen in die angrenzende Zone W2/25 umgezont. Wegen der Nähe zum Wald und wegen der Topographie wird für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse umfasst das Einkaufsgebiet „Zentrum Grenzstrasse“ und bezweckt die Weiterentwicklung des Gebiets als regionaler Einkaufsstandort. Er regelt die Bereiche, innerhalb derer Gebäude erstellt werden dürfen, und die darin zulässige Nutzfläche. Verkaufsflächen und andere Einrichtungen mit starkem Verkehrsaufkommen sind nur in den im Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten zulässig. Verkehrsentensive Nutzungen sind nur zugelassen, wenn die Mindestanforderungen an die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gemäss dem kantonalen Richtplan Verkehr erfüllt sind, und solange ihre jeweilige Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt ist. Die Haltestellen zur Erschliessung des Gebietes sind im Gestaltungsplan festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Standorten sind nur zulässig, wenn eine gleichwertige Lösung erzielt wird.

Die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan bezüglich der OeV-Erschliessung werden im heutigen Zeitpunkt im Gestaltungsplangebiet noch nicht erfüllt. Mit Schreiben vom 22. Juni 2009 legt der Gemeinderat Bachenbülach dar, dass der Bus 504, der bis jetzt nur in den Abendspitzen und am Samstag im Viertelstundentakt verkehrt, auf die nächste

Fahrplanperiode hin in beiden Richtungen über die Grabenstrasse/Bramenstrasse mit Wendepunkt Kreisel Kasernenstrasse bei der Autobahnausfahrt geführt werden kann. Die neue Haltestelle „Cholplatz“ an der Zürichstrasse an der Linie 530 in der Nähe der Grenzstrasse wird im Dezember 2010 neu in Betrieb genommen. Der Postautobetrieb Zürcher Unterland prüft Möglichkeiten, die Buslinie 504 („Einkaufsbus“) mittelfristig durchgehend nach Oberglatt und wechselzeitig allenfalls auch nach Winkel zu verlängern. Gemäss Information des Zürcher Verkehrsverbundes ist auf den Fahrplanwechsel 2014/2015 das Busangebot dem neuen S-Bahnangebot anzupassen. Das ganze Buskonzept Bülach wird überprüft werden müssen. Im Rahmen von Baubewilligungen für verkehrsintensive Nutzungen werden schliesslich die Investoren verpflichtet, Parkplätze zu bewirtschaften und die OeV-Erschliessung mit dem Bus mitzufinanzieren. Der Gemeinderat weist ausserdem darauf hin, dass die im Situationsplan zum Gestaltungsplan eingetragenen Bushaltestellen entsprechend Art. 8 Abs. 3 der Vorschriften zum Festsetzungsinhalt gehören und nicht, wie versehentlich in der Legende dargestellt, zum Orientierungsinhalt.

Von den Erläuterungen des Gemeinderates gemäss Schreiben vom 22. Juni 2009 ist Vorwerk zu nehmen. Im Übrigen entsprechen die Bestimmungen des Gestaltungsplans bezüglich der Zulässigkeit von verkehrsintensiven Einrichtungen den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Die Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung der Revision der Bau- und Zonenordnung und des öffentlichen Gestaltungsplans steht nichts entgegen. Demzufolge ist die Planungszone auf dem Gebiet der Gemeinde Bachenbülach gemäss BDV Nr. ARV/409/2005 aufzuheben.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bachenbülach vom 15. Dezember 2008 bezüglich der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und bezüglich der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum Grenzstrasse wird genehmigt.
- II. Die mit Verfügung Nr. ARV/409/2005 der Baudirektion festgesetzte Planungszone wird für das Gemeindegebiet von Bachenbülach aufgehoben.
- III. Der Gemeinderat Bachenbülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. Juli 2009  
090350/090351/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Antrag an die Gemeindeversammlung

Öffentlicher Gestaltungsplan  
Zentrum Grenzstrasse

Situation 1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 15. Dez. 2008

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: *F. Jäger*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 14. Juli 2009

Für die Baudirektion: BDV Nr. 95/09



Dübendorf, 31. Juli 2008 / Ue.1016



Situationsdaten	Datum	Datenausgabestelle
1	2007	W+S Ingenieure AG
	erstellt	geprüfte Freigegeben
	Datum	Via
	14.09.2007	Buc
	14.09.2007	Tru
	rev.	31.07.2008
	rev.	27.2.2009
	rev.	

Dateiname: Ue1016\_OP\_Bachenb\_1000.dgn Format: 80 x 105

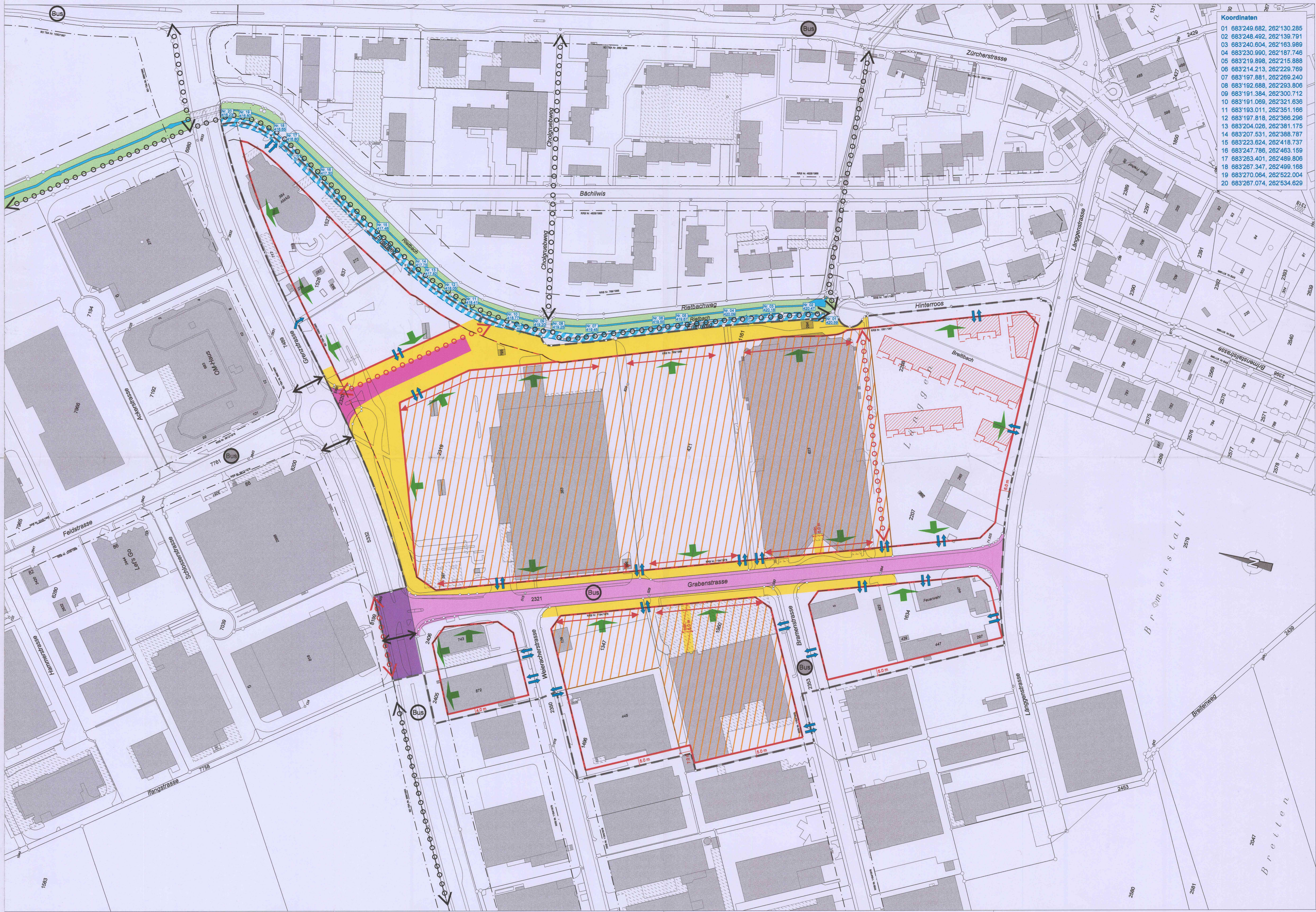
Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34, Postfach  
8600 Dübendorf 1  
Telefon 044 802 77 11  
Telefax 044 802 77 00  
www.gossweiler.com

Festsetzungsinhalt

- Siedlung**
- Gestaltungsplanperimeter
  - Mantellinie für oberirdische Gebäude
  - Mantellinie für unterirdische Gebäude
  - Verkaufsfläche bzw. verkehrsintensive Einrichtungen über 500m² zulässig
  - Öffentlich zugänglicher Aussenraum (auf Privatgrund)  
Die im Plan bezeichneten Flächen entsprechen der gewünschten Lage bezogen auf die bestehende Bebauung. Lageverschiebungen sind möglich.
  - Anordnungsbereich Haupteingang
  - Gebäudeorientierung
  - Gewässerabstandsbereich Rietbach  
Mit Punkt Nr. und Terrainkoten. Koordinaten siehe Tabelle rechts oben.
- Verkehr**
- Ausbau Grenzstrasse mit Knotengestaltung und Fussgängerquerung
  - Strassenraum Grabenstrasse
  - Zufahrtsstrasse  
Die genaue Lage wird mit dem Strassenprojekt festgelegt
  - Grundstückerschliessung Ein- / Ausfahrten  
Lageverschiebungen sind möglich.
  - Fussgänger- / Veloverbindungswege

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bebauung
- Verkehrsbaulinie
- Gewässerabstandslinie
- Rietbach und sein Gewässergebiet
- Fussgänger- / Veloverbindungswege
- Projektierte Gebäude
- Bushaltestelle (bestehend / geplant)



**Koordinaten**

- 01 683'249.682, 262'130.285
- 02 683'248.492, 262'139.791
- 03 683'240.604, 262'163.989
- 04 683'230.990, 262'187.746
- 05 683'219.898, 262'215.888
- 06 683'214.213, 262'229.769
- 07 683'197.881, 262'269.240
- 08 683'192.688, 262'293.806
- 09 683'191.384, 262'300.712
- 10 683'191.069, 262'321.636
- 11 683'193.011, 262'351.166
- 12 683'197.818, 262'366.296
- 13 683'204.026, 262'381.175
- 14 683'207.531, 262'388.767
- 15 683'223.624, 262'418.737
- 16 683'247.786, 262'463.159
- 17 683'263.401, 262'469.806
- 18 683'267.347, 262'499.168
- 19 683'270.064, 262'522.004
- 20 683'267.074, 262'534.629



Antrag an die Gemeindeversammlung

## Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse

### Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **15. Dez. 2008**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

*F. Bajer* *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **14. Juli 2009**

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

*95/09*

*A. Zimmerhall*



Dübendorf, 31. Juli 2008 / ue.1016 / Tru



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34, Postfach  
8600 Dübendorf 1  
Telefon 044 802 77 11  
Telefax 044 802 77 00  
www.gossweiler.com

### **Festsetzungsinhalt**

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bebauung und Nutzung	3
3	Erschliessung und Parkierung	4
4	Gestaltung	5
5	Schlussbestimmungen	6

### **Orientierungsinhalt**

	Erläuternder Bericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung	7
--	---	---

Politische Begleitung

Franz Bieger, Gemeindepräsident Bachenbülach (Vorsitz)  
Madeleine Prevôt Brunner, Hochbauvorsteherin Bachenbülach  
Gottlieb Maag, Bausekretär Bachenbülach  
Hans Lüssi, Gemeindeschreiber Bachenbülach

Bearbeitung

Fabio Trussardi, dipl. Ing. FH Raumplaner FSU REG A  
Felix Biasio, dipl. Kulturingenieur ETH  
Oana Totoescu, dipl. Architektin ETH  
Simone Bucher, dipl. Raumplanungszeichnerin

## 1 Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" bezweckt:
- das Einkaufsgebiet an der Grenzstrasse auf Gemeindegebiet Bachenbülach zusammen mit dem Einkaufsgebiet auf Stadtgebiet Bülach als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung zu stärken;
  - das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen;
  - die Regelung der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung (Zu- und Wegfahrten), damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt;
  - geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet, welches den historischen Ortskern von Bachenbülach optimal ergänzt;
- Art. 2 Bestandteile Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanbestimmungen und dem Situationsplan 1:1000 zusammen.
- Art. 3 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplanes "Zentrum Grenzstrasse" ist im Situationsplan 1:1000 festgehalten.
- Art. 4 Geltendes Recht Soweit mit dem öffentlichen Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachenbülach. Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

## 2 Bebauung und Nutzung

- Art. 5 Mantellinien für Gebäude
- <sup>1</sup> Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Mantellinien erstellt werden; wo solche für unterirdische Gebäude fehlen, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.
- <sup>2</sup> Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der Bau- und Zonenordnung keine Anwendung.
- <sup>3</sup> Vordächer dürfen allgemein bis zu einer Tiefe von 1.5 m die Mantellinien überragen; andere Vorsprünge dürfen die Mantellinien nicht überragen.
- Art. 6 Gebäudeorientierung und Haupteingänge
- <sup>1</sup> Die Gebäudeorientierung erfolgt zur Grabenstrasse und zur Zentrumsachse bzw. zum Erlenweg sowie zur Grenzstrasse hin. Massgebend sind die im Situationsplan dargestellten grünen Orientierungspfeile.

<sup>2</sup> Die Haupteingänge sind innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs anzuordnen. Die Erdgeschossfassade im Bereich des Zugangskorridors zum Haupteingang ist offen zu gestalten. Wo die Fassaden auf der Mantellinie stehen und an den im Plan markierten öffentlich zugänglichen Bereich stossen, sind sie im Erdgeschoss mit weiteren "Öffnungen", z.B. mit Schaufenstern zu versehen.

<sup>3</sup> Abweichungen können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebaulich sowie verkehrstechnisch mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Im übrigen gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachenbülach.

Art. 7 Nutzweise

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.

<sup>2</sup> Verkaufsflächen von über 500 m<sup>2</sup> des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung sind nur in den im Situationsplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Im übrigen gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachenbülach.

<sup>3</sup> Die Verkaufsflächen von über 500 m<sup>2</sup> des Detailhandels dürfen nur im Erdgeschoss und maximal zur Hälfte der Erdgeschossfläche im angrenzenden Untergeschoss oder Obergeschoss angeordnet werden. Abweichungen können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebauliche sowie verkehrstechnische mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

### 3 Erschliessung und Parkierung

Art. 8 Verkehrserschliessung

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:1000 bezeichnete Strassenraum der Grenzstrasse inkl. Knotengestaltung und der Grabenstrasse ist nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes auszubauen. Die Etappierung ist zulässig.

<sup>2</sup> Verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Artikel 7 Abs. 2 sind nur erlaubt, wenn die Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung des Standortes gemäss dem kantonalen Richtplan Verkehr erfüllt sind und solange ihre jeweilige Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

<sup>3</sup> Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in den im Situationsplan bezeichneten Standorten zu erstellen. Abweichungen können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebaulich sowie verkehrstechnisch mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 9 Grundstückserschliessung

Ein- und Ausfahrten sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Abweichungen bezüglich Lage und Anzahl sind in begründeten Fällen im Baubewilligungsverfahren möglich.

- Art. 10 Parkplatzangebot
- <sup>1</sup> Das zulässige Parkplatzangebot für die Nutzflächen im Gestaltungsplan-  
gebiet ergibt sich aufgrund der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde  
Bachenbülach.
- <sup>2</sup> Die Parkplätze der verkehrsintensiven Einrichtungen können innerhalb  
des Gestaltungsplangebietes frei angeordnet werden.
- Art. 11 Bewirtschaftung  
und Betrieb
- <sup>1</sup> Die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen  
sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten nutzungsgebunden  
und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften.
- <sup>2</sup> Zur Reduktion des Suchverkehrs ist innert einer Frist von zwei Jahren  
nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes durch die Betriebe mit Verkaufs-  
nutzung ein Parkinformationssystem zu realisieren und zu betreiben.

#### 4 Gestaltung

- Art. 12 Grundsatz
- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammen-  
hang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in  
ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie eine gute Gesamtwirkung  
erzielen; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farbgebung.
- <sup>2</sup> Die Strassen, die Trottoirs und der öffentlich zugängliche Aussenraum  
auf Privatgrund sind bezüglich Materialisierung, Beleuchtung und Halte-  
stellen des öffentlichen Verkehrs aufeinander abgestimmt und zurückhal-  
tend zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die Veränderung der nördlichen Baumreihe bei der Parkallee kann vom  
Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes  
gewahrt bleibt und eine städtebaulich mindestens gleichwertige Lösung  
erzielt wird.
- Art. 13 Öffentlich  
zugänglicher  
Aussenraum  
(auf Privatgrund)
- <sup>1</sup> Zwischen dem Strassenraum und der Mantellinie ist ein öffentlich zu-  
gänglicher und hindernisfreier Aussenraum vorzusehen. Liegt der Haupt-  
eingang der angrenzenden Gebäude nicht auf der Mantellinie, so ist der  
Haupteingang mit einem mindestens 6.0 m breiten Korridor an den öffent-  
lich zugänglichen Aussenraum anzubinden.
- <sup>2</sup> Die im Plan gelb bezeichneten Flächen besitzen einen Anordnungsspiel-  
raum.
- <sup>3</sup> Im öffentlich zugänglichen Aussenraum dürfen keine Fahrzeugabstell-  
plätze oberirdisch angeordnet werden. Bestehende Parkplätze sind im  
Zusammenhang mit Neubauten und neubauähnlichen Umbauten aufzuhe-  
ben oder zu verlegen. Zufahrtswege dürfen den öffentlich zugänglichen  
Aussenraum an dem im Situationsplan bezeichneten Orte queren.
- <sup>4</sup> Die Erstellung von Ausrüstungen gemäss § 4 der Allgemeinen Bauver-  
ordnung (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs, Veloabstell-  
anlagen) ist zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.

- Art. 14 Gewässerabstands-  
bereich Rietbach
- <sup>1</sup> Im Gewässerabstandsbereich des Rietbachs hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Aus freiraumgestalterischen Gründen hat der Terrainverlauf zum Erlenweg mit einer sanft geneigten Böschung zu erfolgen. Dabei sind die im Plan eingetragenen Terrainkoten entlang dem Gewässergebiet des Rietbachs (HQ100, 14 m<sup>3</sup>/s) massgebend. Im Rahmen der Bauprojekte kann von den Terrainkoten abgewichen werden, sofern das AWEL und der Gemeinderat Bachenbülach den Abweichungen zustimmen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerabstandsbereichs muss dem Gewässerraum angepasst sein, d.h. der Bereich muss von Bauten und Anlagen frei sein und er muss extensiv genutzt werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet sein.
- Art. 15 Extensive Flach-  
dachbegrünung
- Die Flachdächer sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

## **5 Schlussbestimmungen**

- Art. 16 Inkrafttreten
- Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## **Erläuternder Bericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**

### **Zu Artikel 1**

In den Industrie- und Gewerbegebieten von Bachenbülach und Bülach Süd hat in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit stattgefunden, die u.a. auch mehrere verkehrsentensive Einrichtungen (VE) wie Fachmärkte und Einkaufszentren umfasst. Unter Einschluss des vor kurzem eröffneten Fachmarktes (Migros/Obi mit 16'000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dem bewilligten Wohn- und Geschäftshaus an der Feldstrasse (3'500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), beide auf Stadtgebiet Bülach, sind im Industriegebiet Verkaufsflächen von insgesamt rund 48'000 m<sup>2</sup> und 1'760 Parkplätze vorhanden.

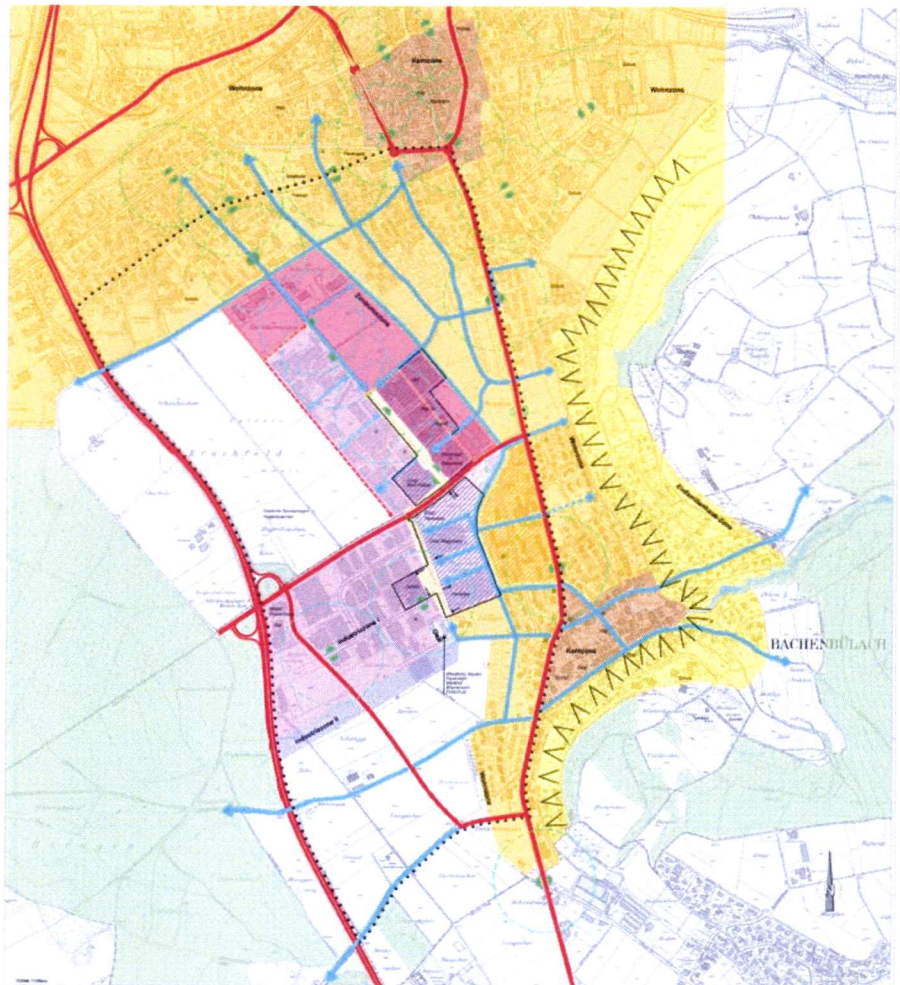
Aufgrund dieser baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung hat der Verkehr in diesen Bereichen der beiden Gemeindegebiete und insbesondere auf der gemeinsam genutzten Grenzstrasse stark zugenommen. Da in den beiden Gemeinden Bachenbülach und Bülach noch rund 290'000 m<sup>2</sup> unüberbaute Siedlungsfläche ausgeschieden ist, muss aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen zusätzlich mit rund 2'700 Arbeitsplätzen und 1'300 Einwohnern gerechnet werden. Auf rund 18 ha wären im Prinzip auch die Erstellung von weiteren Einkaufszentren und Fachmärkten möglich. Aufgrund solcher Prognosen würde ein Zusatzverkehr ausgelöst, der während der Hauptverkehrszeiten mit dem heutigen Verkehrssystem nicht mehr bewältigt werden könnte.

Die Gemeinde Bachenbülach und die Stadt Bülach haben sich im Frühjahr 2005 deshalb entschieden, beim Kanton die Festsetzung einer Planungszone im Industrie- und Gewerbegebiet Bachenbülach und Bülach Süd zu beantragen. Mit Verfügung vom 22. April 2005 (ARV / 409 / 2005) hat die Baudirektion diesem Antrag entsprochen. Die Planungszone gilt für neue verkehrsentensive Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und sonstige übermässigen Verkehr auslösende Bauten.

In der Folge wurde die Arbeitsgruppe Planungszone mit der Erarbeitung von planungsrechtlichen und verkehrlichen Lösungen im Perimeter der Planungszone beauftragt. In einer ersten Arbeitsphase wurde das Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd vom 20. Dezember 2006 erarbeitet. In Zusammenarbeit mit der Expertengruppe der Machbarkeitsstudie Erachfeld/Gringgen entstand der ergänzende Masterplan Grenzstrasse.

Das Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd vom 20. Dezember 2006 sieht vor, eine weitere Verkehrszunahme des motorisierten Individualverkehrs im Industriegebiet Bachenbülach und Bülach Süd zu minimieren. Der durch die Einkaufsnutzungen verursachte Verkehr ist bezüglich Menge, Zusammensetzung und Ablauf zu optimieren. Zudem sind die Nutzungsmöglichkeiten auf die Verkehrskapazitäten abzustimmen. Das Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd vom 20. Dezember 2006 bildet die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse.

Das Entwicklungskonzept  
Industrie Bachenbülach  
und Bülach Süd vom  
20. Dezember 2006



### **Zu Artikel 2**

Im Gestaltungsplan wird zwischen Festsetzungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Festsetzungsinhalt bezeichneten Aussagen sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich ein Bauprojekt bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Erläuterungen zeigen informelle Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und Planungsabsichten. Sie dienen der Projektierung durch die privaten Bauherren und in der Projektbeurteilung durch die Gemeinde Bachenbülach als Information und Koordinationsbasis.

### **Zu Artikel 3**

Das Zentrum soll im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren konzentriert werden und nicht über das gesamte Industriegebiet verteilt sein. Deshalb umfasst der Perimeter des Gestaltungsplanes die Liegenschaften mit den bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten entlang der Grabenstrasse. Im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind die Grundstücke zwischen diesen verkehrsintensiven Einrichtungen bzw. entlang der Grabenstrasse ebenfalls miteinbezogen worden. Innerhalb dieses Zentrumsgebietes sind die verschiedenen Haupteingänge der Zielorte in Fusswegdistanz erreichbar.

#### **Zu Artikel 4**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vorwiegend in der Gewerbezone G. Die Gewerbezone ist gemäss Bau- und Zonenordnung eine Zone für mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Sie liegt in der Empfindlichkeitsstufe III. Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

#### **Zu Artikel 5**

Die Mantellinien für Hauptgebäude und besondere Gebäude definieren die maximal zulässige Ausdehnung des Gebäudes. Es ist möglich, die Hauptgebäude auf oder hinter die Mantellinien zu setzen. Aus Gründen des Fassadenschutzes dürfen Vordächer die Mantellinien allgemein bis zu einer Tiefe von 1.5 m überragen. Ausserhalb der Mantellinien dürfen diese Vordächer keine Stützen aufweisen. Weitere einzelne Vorsprünge dürfen die Mantellinien nicht überragen.

Der öffentlich zugängliche Aussenraum soll wegen der hohen baulichen Dichte offen und grosszügig in Erscheinung treten. Deshalb dürfen besondere Gebäude wie zum Beispiel Verpflegungsstände nur innerhalb der bezeichneten Mantellinien für Hauptgebäude und besondere Gebäude erstellt werden.

Innerhalb der Mantellinien sind die minimalen Grenzabstände gemäss Bau- und Zonenordnung nach wie vor massgebend.

Einzelne Baufelder können unterirdisch miteinander verbunden werden. Erwünscht ist insbesondere die Zusammenlegung einzelner Parkieranlagen zu Parkierungseinheiten. Solche gemeinsame Parkieranlagen wirken sich positiv auf den Verkehrsfluss im Gestaltungsplangebiet aus.

#### **Zu Artikel 6**

Eine gute Anordnung und Gestaltung des Einganges inkl. Vorplatzbereich ist für die Auffindbarkeit, die Repräsentation und die Identität eines Gebäudes und für das regionale Zentrumsgebiet sehr wichtig.

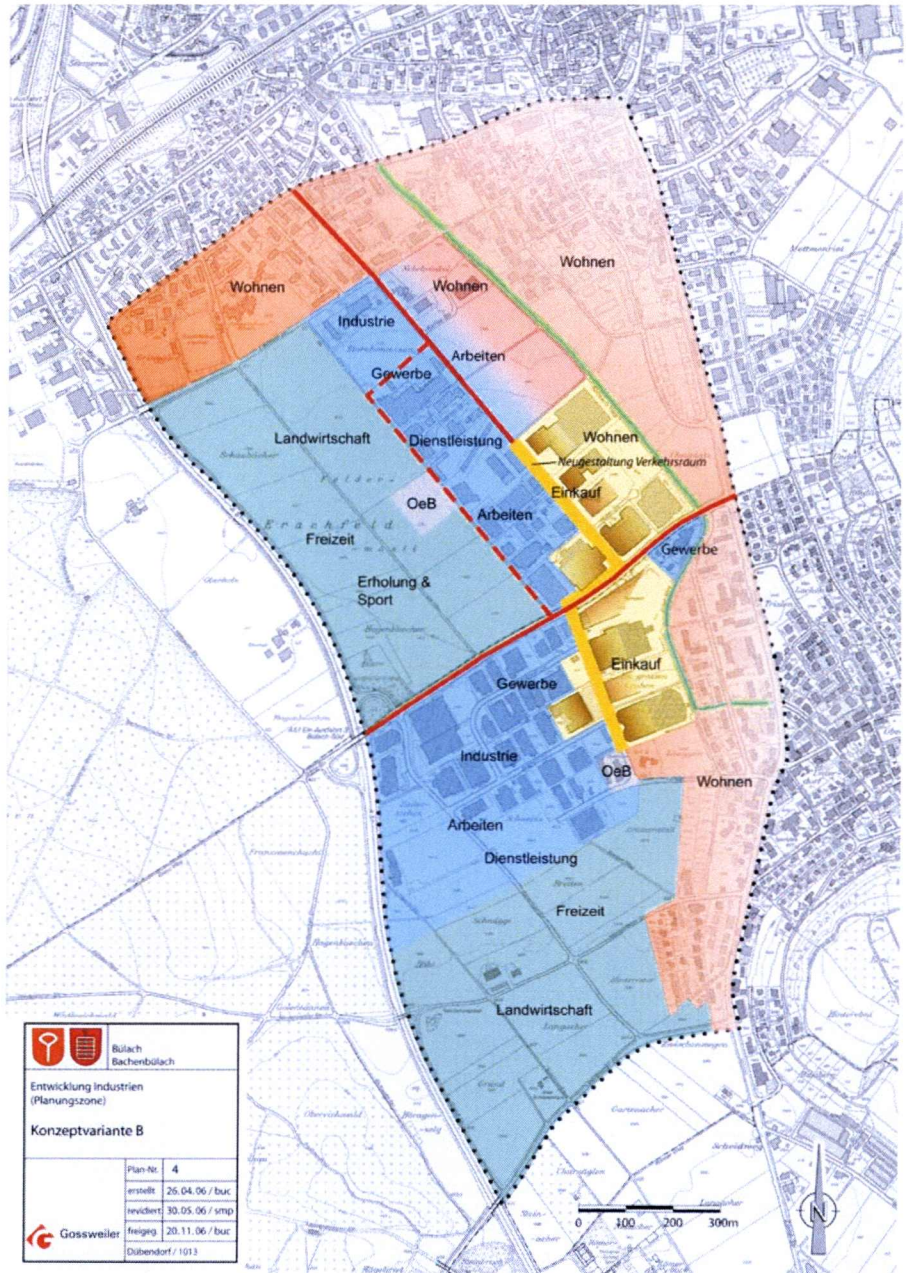
Die Hauptgebäude haben sich je nach Lage zur Grabenstrasse und zur Zentrumsachse bzw. zum Erlenweg sowie zur Grenzstrasse hin zu orientieren. Diese Fassaden sind in den Erdgeschossen so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zur Belebung des Strassenraumes leisten. Die Haupteingänge müssen von der Strasse einen direkten und hindernisfreien Zugang haben. Da ein grosser Teil des öffentlichen Lebens durch den Konsum generiert wird, ist es für die städtische Belebung wichtig, dass die Fachmärkte und Einkaufszentren Schaufenster erhalten und die Ladengeschäfte an der Strasse direkt zugänglich sind. Zudem sollen sich im Erdgeschoss auch Cafés und Restaurants befinden, die allenfalls auch durch eine Aussenbestuhlung in den öffentlichen Raum übergreifen können.

Die Gestaltungsplanpflicht bezüglich der Gebäudeorientierung und der Haupteingänge gilt im Zusammenhang mit Neubauten und neubauähnlichen Umbauten.

### Zu Artikel 7

Das Zentrum Grenzstrasse soll einen attraktiven Nutzungsmix mit Einkaufsläden und Fachmärkten, Kino und Theater, Sport- und Freizeitzentren, Hotels, Restaurants und Bars, Büro und Dienstleistung beinhalten. Im Gestaltungsplangebiet sind deshalb nebst den in der Gewerbezone zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch verkehrsintensive Einrichtungen, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, Hotels sowie Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig.

Übersicht der möglichen Gebäudenutzungen im Gebiet der Planungszone gemäss Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd vom 20. Dezember 2006.



Bauprojekte mit Verkaufsgeschäften, die mehr als 7'500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen, unterliegen nach wie vor der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG).

Kantonale Vorprüfung: Abstimmung Siedlung und Verkehr im Gestaltungsplan, Seite 12	<p>Für die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im angrenzenden Unter- oder Obergeschoss gemäss Art. 7 Abs. 3, ist die Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss massgebend. Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anwendbar.</p> <p>Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und mit den Gestaltungsplanbestimmungen wird das Gebiet für verkehrsintensive Nutzungen stark eingeschränkt und somit auf ein kleines Gebiet innerhalb der Planungszone konzentriert. Zusätzlich wurde mit dem Art. 7 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen raumplanerisch sichergestellt, dass das Mass von ca. 20'000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen im Gestaltungsplanperimeter nicht überschritten wird. Somit ist das planerische Ziel, das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen, erreicht.</p>
Anforderungen für verkehrsintensive Einrichtungen	<p><b>Zu Artikel 8</b></p> <p>Der kantonale Richtplan Verkehr definiert folgende Standortvoraussetzungen an Neubauten und wesentliche Änderungen von verkehrsintensiven Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Lage im Einzugsgebiet von 300m einer S-Bahnstation oder</li><li>◆ Lage im Einzugsgebiet von 150m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde.</li></ul>
Konzept / Umgestaltung Öffentlicher Verkehr	<p>In die künftig veränderte Nutzung des Entwicklungsgebietes ist der ÖV als wichtiges Verkehrsmittel bereits auf Stufe Vorprojekt zu integrieren. Die Betreiber Postauto sowie der übergeordnete Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) sehen als Ziel, das Gebiet optimal zu erschliessen sowie die Verlustzeiten zu minimieren. Mit der Umgestaltung des Knotens Feldstrasse-Grenzstrasse in eine LSA mit möglicher Busbevorzugung wird diesem Ziel entsprochen.</p> <p>Die Haltestelle Feld-/Grenzstrasse befindet sich in Richtung Grenzstrasse ca. 20 m, in Richtung Bülach gut 30 m vor dem künftigen Haltebalken Feldstrasse-Grenzstrasse. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist diese Haltestelle künftig als Busbucht auszubilden oder aber sie ist mindestens 20 m nach Norden zu verschieben. Bei der zweiten Variante ist in Richtung Bülach die Vorbeifahrt für den MIV bei einem stehenden Bus zu gewährleisten (überbreiter Fahrstreifen). Der genaue Standort ist in der späteren Projektphase zu bestimmen.</p>
Änderung Linienführung Buslinie 504	<p>Aufgrund der Situierung der späteren publikumsintensiven Nutzungen ist die Linienführung der Buslinie 504 anzupassen. Neu ist die Buslinie via Feldstrasse → Grenzstrasse → Kasernenstrasse → Bramenstrasse → Grabenstrasse → Grenzstrasse → Feldstrasse zu führen. Zusätzlich ist eine neue Haltestelle auf der Grenzstrasse beim Anschluss Ifangstrasse geplant (Haltestelle Sportpark). Mit dieser Änderung sind die betroffenen zwei Haltestellen im Gebiet Bachenbülach auf der anderen Strassenseite anzuordnen (Haltestelle Bramenstrasse vor dem Coop (Grabenstrasse). Seit Mai 2007 wird die Buslinie 504 während den Verkehrsspitzenzeiten</p>

(Werktags abends und am Samstag zu Ladenöffnungszeiten) im Viertelstundentakt betrieben.

Um auch langfristig den öffentlichen Verkehr bevorzugen zu können, wird zwischen der Ifangstrasse und dem Anschluss A51 Richtung Autobahn eine separate Busspur projektiert. Dies wird nötig, da infolge der LSA beim Kreisels Anschluss A51 Rückstaus in Richtung Ifangstrasse nicht vermieden werden können.

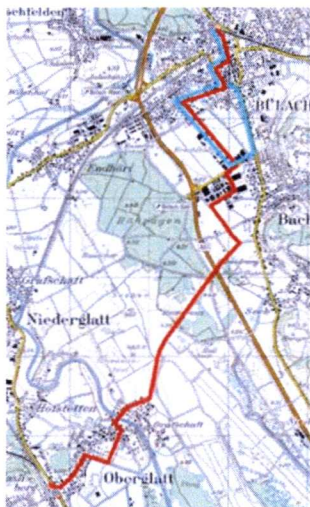
Neue Führung Linie 504 im Industriegebiet Bachenbülach



Längerfristiges  
ÖV-Konzept

Im Rahmen des laufenden Fahrplanverfahrens 2008 prüft die Postauto AG derzeit eine Verlängerung der Linie 504 in Richtung Oberglatt (=> neue Linie 514). Es ist beabsichtigt, mit der neuen Buslinie 514 auch das Gestaltungsplangebiet mit den Einkaufszentren und Fachmärkten zu bedienen.

#### Mögliche Führung der Linie 514 Bülach - Oberglatt



#### Hinweis Busangebot, Bestellung Zusatzfahrten

Ein integraler Halbstundentakt Bülach - Oberglatt ist momentan kaum finanzierbar, da dafür zwei Fahrzeuge benötigt würden. In einem ersten Schritt könnte jedoch neu ein stündlicher Kurs 514 nach Oberglatt (rote Linie) sowie zusätzlich (in den "Restzeiten") einmal pro Stunde noch eine kleine Schleife über die Feld- / Grenz- und Zürichstrasse eingerichtet werden (hellblaue Linie). Mit dieser Kursführung kann ein Fahrzeug optimal ausgelastet werden.

Mit der neuen Buslinie 514 kann das regionale Einkaufsgebiet Bülach Süd/ Bachenbülach neu auch nach Westen mit dem ÖV erschlossen werden. Längerfristig, bei einem ½ Stundentakt der Linie 514, könnte zusammen mit der Linie 504 (Bülach - Industrie Bachenbülach) ein durchgehender ¼ Stundentakt im ganzen Gestaltungsplangebiet angeboten werden.

Mit der Umgestaltung der Feld- und Grenzstrasse soll die Situation für die Fussgänger verbessert und die Zirkulation zwischen den Verkaufsbetrieben erleichtert werden. Ein attraktives Fusswegnetz soll die Verbindung zu den angrenzenden Wohn- und Arbeitsplatzgebieten und zum Ortszentrum Bülach mit dem Bahnhof sicherstellen.

Der Ausbau von öffentlichen Strassenanlagen erfolgt nach den Projektierungsgrundsätzen von § 14 Strassengesetz. Bezüglich die Planung, den Realisierungshorizont und die Finanzierung der Erschliessungsstrassen sowie der Fuss- und Radwege in und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes wird auf den kommunalen Verkehrsrichtplan verwiesen.

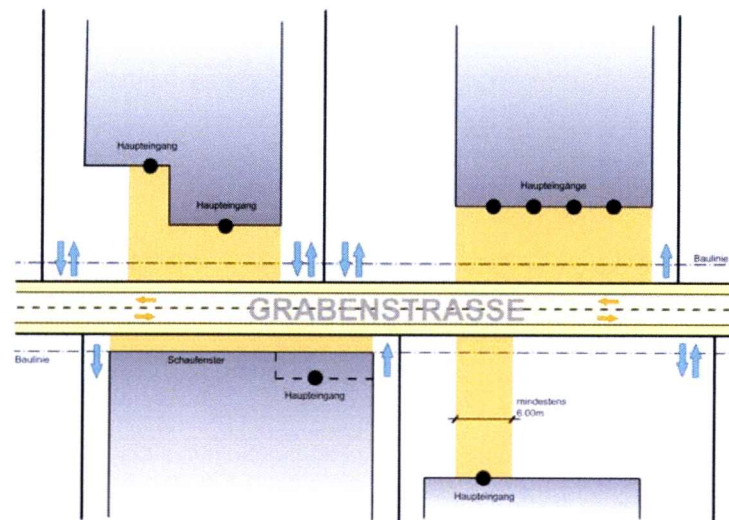
Der ZVV muss das Busangebot nach wirtschaftlichen Grundsätzen gestalten (Personenverkehrsgesetz). Für ein genügendes Angebot bei verkehrsintensiven Anlagen müssen die Betreiber der Einkaufszentren sorgen und damit allfällige Mehrkosten übernehmen. Gemäss Angebotsverordnung gilt ein Gebiet als erschlossen, wenn die Luftlinienentfernung zur Haltestelle maximal 400 m beträgt. Verkehrsintensive Einrichtungen haben sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 150 Meter zu einer ÖV-Haltestelle mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde zu befinden. Die Mehrkosten, damit diese Anforderungen erfüllt werden, sind durch die Betreiber zu übernehmen, weil diese Auflage für die Verkaufsbetriebe und nicht für den ZVV gilt. Die Verteilung der Betriebskosten und die Anpassung von allfälligen bestehenden vertraglichen Regelungen zwischen den verkehrsintensiven Einrichtungen und dem ZVV ist Sache dieser Vertragsparteien.

Gemäss Protokoll Nr. 2 über die Besprechung vom 21. Mai 2008 wurde vereinbart, bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2010 Zusatzfahrten auf der Linie 504 beim ZVV zu bestellen, welche durch den COOP und Migros bezahlt werden.

#### **Zu Artikel 9**

Bei der Grundstückserschliessung ist darauf zu achten, dass der rollende Verkehr und der Fussgängerverkehr funktional getrennt werden. Grundsätzlich sollen entlang der Grabenstrasse der Zugang zum Hauptgebäude in der Mitte und die Zu- und Wegfahrten am Rande des Grundstückes angeordnet werden.

Prinzipschema der Grundstückserschliessungen:  
Funktionale Trennung der Zu- und Wegfahrten Anlieferung/Parkierungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Aussenraums im Bereich der Haupteingänge.



### Zu Artikel 10

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personwagen richtet sich nach der Nutzweise der Grundstücke und der Erschließungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel. Kunden- und Besucherplätze sind konsequent von Parkplätzen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

Im Gestaltungsplan wird auf besondere Vorschriften über das erforderliche und zulässige Parkplatzangebot verzichtet. Somit sind die Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachenbülach sowie das übergeordnete Recht (Umweltschutzgesetz) massgebend. Wie weit im Einzelfall die nach ihnen zulässige Parkplatzzahl realisiert werden kann, hängt insbesondere auch vom eidgenössischen Umweltrecht und der dazu entwickelten Gerichtspraxis ab, auf welche durch abweichendes Gemeinderecht kein Einfluss genommen werden kann. Aus der Sicht der Gemeinde besteht jedoch ein Interesse, Parkplatzsuchverkehr möglichst zu vermeiden, weshalb neben der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch ein ausreichendes Parkplatzangebot für den Privatverkehr sichergestellt werden muss. Die Gemeinde wird entsprechende Bestrebungen, die aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung möglich sind, unterstützen.

Parkplätze, die zu einer verkehrsintensiven Einrichtung gehören, können im Gestaltungsplangebiet auch ausserhalb der schraffierten Bereiche, in denen verkehrsintensive Nutzungen über 500 m<sup>2</sup> zulässig sind, angeordnet werden. Diese Bestimmung gilt auch für Tankstellen mit Shops.

Kantonale Vorprüfung:  
Kommentar zum Hinweis  
Begrenzungen Parkplätze im  
Gestaltungsplan, Seite 13

Der Kanton beantragt, dass sowohl im Gestaltungsplan als auch generell in der Bau- und Zonenordnung die Anzahl der Besucher- und Kundenparkplätze begrenzt wird. Dabei soll von der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Arbeiten für die Planung Industrie Bachenbülach ist die Problematik der Parkierungsregelungen mehrfach diskutiert und geprüft worden. Der Gemeinderat ist dabei zum Schluss gekommen, dass es keinen Sinn macht, die Regelungen im Moment zu ändern. Dies aus folgenden Gründen:

- ◆ Im Moment ist der Kanton an der Erarbeitung einer kantonalen Parkplatzverordnung. Zu welchem Zeitpunkt diese Verordnung in Kraft gesetzt oder allenfalls vorangewendet wird, ist nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass dies in den nächsten ein bis zwei Jahren der Fall sein wird. Es wird daher als nicht zweckmässig erachtet, die kommunalen Regelungen jetzt anzupassen. Im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit sollen die kommunalen Regelungen erst nach Vorliegen der kantonalen Verordnung angepasst werden.
- ◆ Zudem unterliegen grössere Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen oder mehr als 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie können nur bewilligt werden, wenn das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht.

### **Zu Artikel 11**

Das uneinheitliche PP-Bewirtschaftungssystem bei den verschiedenen Einkaufszentren und Fachmärkten führt zu Fremdbelegungen von Parkplätzen, auf denen heute noch keine Parkgebühren erhoben werden oder tiefere Tarife gelten. Um diesem Missstand und dem erhöhten Suchverkehr entgegenzutreten, soll bei den Kundenparkplätzen der verkehrsintensiven Einrichtungen (Fachmärkte und Einkaufszentren) eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften (Beispiel für eine degressive Bewirtschaftung: 1. Stunde = 2.00 Fr. / 2. Stunde = 1.00 Fr. / 3. Stunde = 0.50 Fr).

Um das Auffinden der einzelnen Parkräume zu erleichtern und die gewünschten Zufahrten ins Gebiet zu gewährleisten, ist ein Parkinformationssystem (statische Wegweiser zu den publikumsintensiven Einrichtungen) einzurichten.

### **Zu den Artikeln 12 und 13**

Die bestehenden Freiräume im Gestaltungsplangebiet dienen heute mehrheitlich als Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Aufenthaltsqualität für Kunden ausserhalb der Einkaufszentren und Fachmärkte ist entsprechend gering. Die Zufahrten zu den Parkflächen führen teilweise vor dem Haupteingang durch. Dies verschlechtert die Verkehrssicherheit für die Fussgänger und beeinträchtigt den Verkehrsfluss der Motorfahrzeuge.

Das Zentrum Grenzstrasse ist ein städtisches Gebiet. Eine klare Zuweisung, ob ein Raum öffentlich oder privat zugänglich ist, ist für den städtischen Raum essentiell und ist in diesem Zentrumsgebiet erwünscht. Die Aussenräume, die bezüglich Zugänglichkeit weder als "öffentlich" noch als "privat" charakterisiert werden können, verlieren an Bedeutung. Deshalb ist bei der Planung der Baufelder darauf zu achten, dass eine klare Abgrenzung zwischen privat und öffentlich zugänglichen Räumen vorgenommen wird.

Als neues städtebauliches Ordnungselement im Gestaltungsplangebiet gilt der öffentlich zugängliche Aussenraum. Dieser beinhaltet den Strassenraum und den angrenzenden öffentlich zugänglichen Aussenraum auf privatem Grund. Die "Grabenstrasse" und die "Zentrumsachse" sind die zentralen Verbindungsachsen im Zentrum Grenzstrasse. Die Nischen (öffentlich zugängliche Aussenräume auf Privatgrund im Bereich der

Haupteingänge) entlang diesen Achsen dienen dem Aufenthalt, Verweilen und Erholen.

Der öffentlich zugängliche Raum von Gebäudefassade bis Gebäudefassade ist neu zu definieren und einheitlich zu gestalten. Als Gestaltungsgrundsatz wird ein einfaches Erscheinungsbild im Sinne von "Qualität durch Einfachheit" angestrebt. Der öffentlich zugängliche Raum soll grosszügig und offen wirken und muss hindernisfrei gestaltet werden.

Bestehende Höhenunterschiede zwischen dem Strassenraum und den öffentlich zugänglichen Aussenräumen auf Privatgrund sind neu z.B. als Rampen, Treppen und Sitzstufen auszubilden. Als Trennelemente können z.B. Hochstammbäume oder Pfosten dienen; auf Mauern, Zäune, Ketten, Rabatten und Restflächen ist zu verzichten. Für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Aussenraumes erstellt die Gemeinde Bachenbülach in Abstimmung mit der Stadt Bülach ein Gesamtkonzept.

Die Breite des öffentlich zugänglichen Aussenraumes vom Strassenraum bis zum Haupteingang muss mindestens 6.0 m betragen (siehe Prinzipschema zu Artikel 9). Der öffentlich zugängliche Aussenraum kann weitgehend zur Freiflächenziffer hinzugerechnet werden.

Die Gestaltungsplanpflicht bezüglich des öffentlich zugänglichen Aussenraumes gilt im Zusammenhang mit Neubauten und neubauähnlichen Umbauten. Bei Bedarf kann die Gemeinde Bachenbülach zur Beurteilung der guten Gesamtwirkung eine externe Expertise zur Entscheidungsfindung in Auftrag geben.

Die Verbindung einzelner Grundstücke in einem Strassengeviert soll ermöglicht werden. Im Bereich des Einkaufszentrums Parkallee bestehen jedoch zwei Baumreihen, die dies verunmöglichen. Deshalb kann das Fällen von einzelnen Bäumen vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebaulich mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Referenz für einen zurückhaltend gestalteten Parkplatz (Coop Bachenbülach):  
Der Platz ist als Fläche ohne trennende Inseln und mit selbstverständlichen Materialien (Asphalt und Farbmarkierung) zurückhaltend ausgebildet. Die Bepflanzung und Beleuchtung ist direkt und ohne horizontale Versätze in die Fläche hineingestellt und trägt durch seine lockere Anordnung zu einer offenen und grosszügigen Stimmung bei.



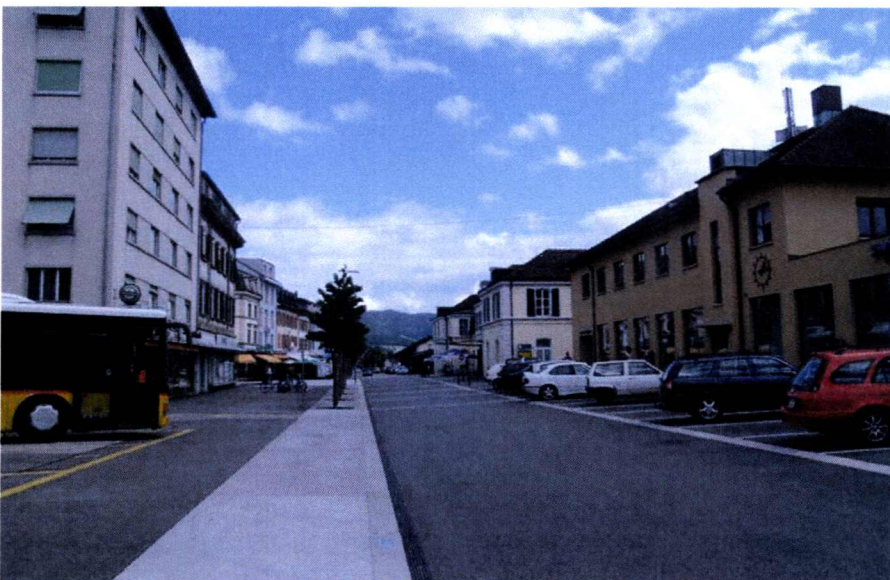
Referenzen für eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung des Aussenraumes:

Einheitliche Materialisierung von Strasse und Vorplatz mit Asphalt ohne Restflächen und trennenden Elementen, Reklame- und Beleuchtungselemente stehen als Objekt im Raum und sind bezüglich Dimensionierung und Farbe in das Gesamtbild integriert.

Oben:  
Bahnhofstrasse, Wallisellen



Unten:  
Place de la Gare, Delsberg



#### Zu Artikel 14

Das an den Rietbach angrenzende Gestaltungsplangebiet liegt teilweise sehr tief. Im Abschnitt Wendepplatz Hinterroos bis zur Grenzstrasse ist das Freibord für die für Baugebiete massgebende 100-jährliche Hochwassermenge ( $14 \text{ m}^3/\text{s}$ ) ungenügend. Um eine zukünftige Überschwemmung des Gestaltungsplangebietes zu verhindern, ist daher das Gelände im Zusammenhang mit den geplanten Überbauungen teilweise grossflächig anzuheben. Die entsprechenden Höhenkoten sind im Situationsplan entlang der Abgrenzung des Gewässergebietes (ausserhalb des Gestaltungsplangebietes) eingetragen. Wo noch zusätzlich erforderlich, sind Gebäudeöffnungen wie Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte von Kellerfenstern, Einfassungen von Aussenkellertreppen usw. über die obgenannte Kote vorzusehen. Ausserdem ist der Rückstaugefahr bei den in den Rietbach mündenden Meteorwasserleitungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen (Rückstauklappen).