Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ 95 /2009

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 sttattgefunden, 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^2 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 verkehrsintensive 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. Verkehrsintensive 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 Vormerk 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: