



Baudirektion Kanton Zürich

<input type="checkbox"/> Stadtratssitzung vom _____
<input type="checkbox"/> Vorlage/Antwort Antrag Frist bis ARV/ 409 72005
<input type="checkbox"/> z. direkter Erledigung
<input type="checkbox"/> z. Kennisnahme
E 26. April 2005
<input type="checkbox"/> Bau <input type="checkbox"/> Abg <input type="checkbox"/> Pres <input type="checkbox"/> Bau <input type="checkbox"/> Bild <input type="checkbox"/> Ew <input type="checkbox"/> Fin. Ges
<input type="checkbox"/> JNM / <input type="checkbox"/> Forst Landw. Ents <input type="checkbox"/> Soz <input type="checkbox"/> Verk/Werk
Original an (Anr): _____
Kopien an: _____

VERFÜGUNG

vom 22. April 2005

Bachenbülach/Bülach. Festsetzung einer Planungszone betreffend publikumsintensive Einrichtungen in den Gebieten zwischen der Zürich- und der Hochleistungsstrasse, begrenzt durch die Oberglatter- und Grenzstrasse (Bachenbülach) bzw. die Grenz- und Allmend-/Poststrasse (Bülach)

Mit Begehren vom 20. April 2005 ersuchen der Gemeinderat Bachenbülach und der Stadtrat Bülach gemeinsam die Baudirektion, für die Gebiete zwischen der Zürich- und der Hochleistungsstrasse, begrenzt durch die Oberglatter- und die Grenzstrasse (Bachenbülach) bzw. die Grenz- und die Allmend-/Poststrasse (Bülach) eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Die Revision der Bau- und Zonenordnung von Bachenbülach ist mit RRB Nr. 1641/1997 genehmigt worden. Danach sind im nördlichen Teil der Bauzonen zwischen der Zürichstrasse und der Hochleistungsstrasse Wohnzonen, z.T. mit Gewerbeerleichterung, Quartiererhaltungszonen, Zone für öffentliche Bauten, Gewerbe- sowie Industriezonen festgesetzt. Die südlich angrenzenden Gebiete (bis zur Oberglatterstrasse) sind der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach ist mit RRB Nr. 1256/1997 genehmigt worden. Danach sind im südlichen Teil des Siedlungsgebietes zwischen der Zürichstrasse und der Hochleistungsstrasse grössere Flächen als Wohn- und Gewerbezone, Wohnzonen, Kernzone, Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone, Zentrumszonen und als Industriezone sowie gemäss kantonalem Richtplan Siedlung als Bauentwicklungsgebiet (Erachfeld) bezeichnet.

Die nördlichen Bauzonen von Bachenbülach und die südlichen Bauzonen von Bülach stossen an die Grenzstrasse, welche als gemeinsame wichtige Haupterschliessung die Zürichstrasse im Osten mit der Hochleistungsstrasse im Westen verbindet. In den letzten Jahren hat in diesen Gebieten eine sehr starke Bautätigkeit stattgefunden, die u.a. auch mehrere publikumsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren umfasst. Unter Einschluss der in nächster Zeit bevorstehenden Neueröffnungen weisen diese eine Gesamtverkaufsfläche von rund 48'700 m² und 1760 Parkplätze auf.

Aufgrund dieser baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung hat der Verkehr in diesem Bereich der beiden Gemeindegebiete überproportional zugenommen. Der Gemeinderat Bachenbülach und der Stadtrat Bülach haben diese problematische Entwicklung erkannt und ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben, welches von einer gemeinsamen Arbeitsgruppe der Standortgemeinden begleitet worden ist. Die darin enthaltenen Untersuchungen zeigen, dass mit der im Verlaufe dieses Jahres bevorstehenden Eröffnung der grossen Fachmärkte sowie eines regionalen Fitnesscenters das Gebiet als Folge des Zusatzverkehrs bis zur Leistungsgrenze ausgelastet sein wird. Da in beiden Gemeindegebieten rund 290'000 m² unüberbaute Siedlungsfläche ausgeschieden ist, muss aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen zusätzlich mit rund 2'700 Arbeitsplätzen und 1'300 Einwohnern gerechnet werden. Aufgrund der Prognosen würde dadurch ein Zusatzverkehr ausgelöst, der während der Hauptverkehrszeiten mit dem heutigen Verkehrssystem nicht mehr bewältigt werden könnte. Werden in den beiden Gebieten weitere publikumsintensive Einrichtungen geplant und eröffnet, wird das eingezonte Siedlungsgebiet planungsrechtlich ungenügend erschlossen sein (§§ 233 ff. PBG).

Die Abklärung und Ausarbeitung der zweckmässigerweise zu ergreifenden planungsrechtlichen und verkehrlichen Massnahmen und die Koordination zwischen den beiden Gemeinden und den zuständigen kantonalen Stellen wird geraume Zeit beanspruchen. Der Gemeinderat Bachenbülach und der Stadtrat Bülach beantragen deshalb der Baudirektion, für das im Plan Mst. 1:5000 vom 20. April 2005 bezeichnete Gebiet begrenzt von der Hochleistungs-, Oberglatte-, Zürich- und Grenzstrasse (Gemeinde Bachenbülach) bzw. der Hochleistungs-, Allmend-/Post-, Zürich- und Grenzstrasse (Gemeinde Bülach) eine Planungszone gemäss § 346 PBG festzusetzen. Diese soll für alle neuen publikumsintensiven Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und sonstige übermässigen Verkehr auslösende Bauten gelten. Andere Industrie- und Gewerbebauten, die gegenüber der heutigen Situation keinen bedeutenden Mehrverkehr auslösen, sollen von der Planungszone nicht betroffen sein.

Der Bedarf für eine Überprüfung der Bau- und Zonenordnungen und der zu ergreifenden Verkehrsmassnahmen in den beiden betreffenden Gebieten ist ausgewiesen. Um während der Planungszeit ungünstige Präjudizien zu verhindern, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwider- laufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschie- bende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates der Gemeinde Bachenbülach sowie des Stadtrates von Bülach, gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

- I. Für die im Plan Mst. 1:5000 vom 20. April 2005 bezeichneten Gebiete der poli- tischen Gemeinde Bachenbülach und der Stadt Bülach wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Planungszone gilt für alle neuen publikumsintensiven Einrichtungen wie Ein- kaufszentren, Fachmärkte und sonstige übermässigen Verkehr auslösende Bauten. Andere Industrie- und Gewerbebauten, die gegenüber der heutigen Situation keinen bedeutenden Mehrverkehr auslösen, sind von der Planungszone nicht betroffen.
- III. Der Plan steht bei der Gemeindeverwaltung Bachenbülach, der Stadtverwaltung Bülach (Bauamt) und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Re- kursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- V. Dispositiv Ziffern I bis IV werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach, den Stadtrat Bülach, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Plänen), das Amt für Wasser, Energie und Luft sowie an das Tiefbauamt.

Zürich, den 22. April 2005
050789/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

