

## **VERFÜGUNG**

**vom 28. Februar 2011**

### **Bülach. Öffentlicher Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Bülach hat am 6. April 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ festgesetzt. Das Referendum wurde dagegen 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 Bezirksrats kein Rechtsmittel eingelegt. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2009 wurden bei der Baurekurskommission Rechtsmittel eingelegt. Der Rekurs wurde am 3. Juni 2010 teilweise gutgeheissen. Vor Verwaltungsgericht ist eine Beschwerde hängig. Mit Präsidialverfügung vom 29. September 2010 hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Grenzstrasse“, Bülach, gemäss Beschluss des Gemeinderats Bülach vom 6. April 2009 baldmöglichst die Genehmigungsentscheide zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diese dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Die nicht streitbetroffenen Teile der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden von der Baudirektion am 25. Februar 2011 genehmigt. Der Genehmigungsentscheid für den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ ist Gegenstand dieser Verfügung. Die Genehmigungsentscheide betreffend die strittigen Teile der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgen separat.

In den Industrie- und Gewerbegebieten von Bülach Süd und Bachenbülach hat in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit stattgefunden, die auch mehrere verkehrsentensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren umfasste. Aufgrund dieser Entwicklung hat der Verkehr in diesem Gebiet und insbesondere auf der Grenzstrasse stark zu-

genommen. 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. 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/Gringglen 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.

Gemäss der ebenfalls strittigen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden in den Industriezonen I 6.0, I 7.0, I 8.0A und IC Verkaufsflächen sowie Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben nur bis zu einer Grösse von 500 m<sup>2</sup> zugelassen. Im Gebiet entlang der Feldstrasse wurden die Zentrumszonen ZD und ZE neu den Industriezonen I 6.0 und I 7.0 zugewiesen. Gleichzeitig wird über 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 nur werktags in den Hauptver-

kehrzeiten am Abend sowie samstags erfüllt. 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 Übrigen entsprechen die Bestimmungen des Gestaltungsplans bezüglich der Zulässigkeit von verkehrsintensiven Einrichtungen den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid vom 3. Juni 2010 den Artikel 11 der Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ (betreffend Bewirtschaftung und Betrieb von Parkplätzen bzw. die Einführung eines Parkinformationssystems) aufgehoben.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).


Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion den rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheids und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Grenzstrasse“, welchen der Gemeinderat Bülach am 6. April 2009 festgesetzt hat, wird im Umfang wie er von der Baurekurskommission IV im Entscheid R.4.2009.00193 vom 3. Juni 2010 bestätigt wurde, genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00350, in dreifacher Ausfertigung) sowie an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 28. Februar 2011  
101136/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



## **VERFÜGUNG**

**vom 2. März 2012**

**Bülach. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Grenzstrasse“**

---

Der Gemeinderat Bülach hat am 6. April 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ 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 Bezirksrats kein Rechtsmittel eingelegt. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2009 wurden bei der Baurekurskommission Rechtsmittel eingelegt.

Die Baurekurskommission IV hiess den Rekurs mit Entscheid vom 3. Juni 2010 (R.4.2009.00193) teilweise gut. Sie hat den Artikel 11 der Vorschriften zum Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ (betreffend Bewirtschaftung und Betrieb bzw. die Einführung eines Parkinformationssystems) aufgehoben.

Gegen den Rekursentscheid wurde am 5. Juli 2010 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte am 28. Februar 2011 den Gestaltungsplan im Umfang wie er von der Baurekurskommission IV im Entscheid R.4.2009.00193 vom 3. Juni 2010 bestätigt wurde. Das Verwaltungsgericht wies die erhobene Beschwerde am 25. August 2011 ab (VB 2010.00350). Der betroffene Grundeigentümer beantragte daraufhin dem Bundesgericht, den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufzuheben. Mit Entscheid vom 9. Januar 2012 wies das Bundesgericht die Beschwerde ab (1C\_437/2011).

Die Stadt Bülach ersucht um Feststellung, dass der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion nichts mehr entgegensteht.

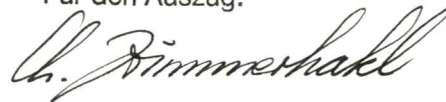
Der Entscheid des Bundesgerichts vom 9. Januar 2012 bezüglich der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Grenzstrasse“ gemäss Beschluss des Gemeinderats der Stadt Bülach vom 6. April 2009 ist rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion ARE/28/2011 vom 28. Februar 2011, mit der der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ im Umfang wie er von der Baurekurskommission IV im Entscheid R.4.2009.00193 vom 3. Juni 2010 bestätigt wurde, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen, Dispositiv I der Verfügung ARE/28/2011 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung unter Beilage der Verfügung ARE/28/2011 an den Stadtrat Bülach (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

Zürich, den 2. März 2012  
120314/SCB/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan  
Zentrum Grenzstrasse

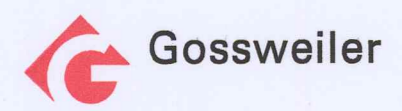
Situation 1:1'000

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 6. April 2009

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin: *[Signature]*  
Die Ratssekretärin: *[Signature]*  
Von der Baudirektion genehmigt am: 2.8. Feb. 2011

Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV Nr. 28/11

Dübendorf, 31. Juli 2008 / ue.1016



Situationsdaten	Datum	Datenaussage
1	14.09.2007	W+S Ingenieure AG
	31.07.2008	geprüft/freigegeben
	31.07.2008	Tru

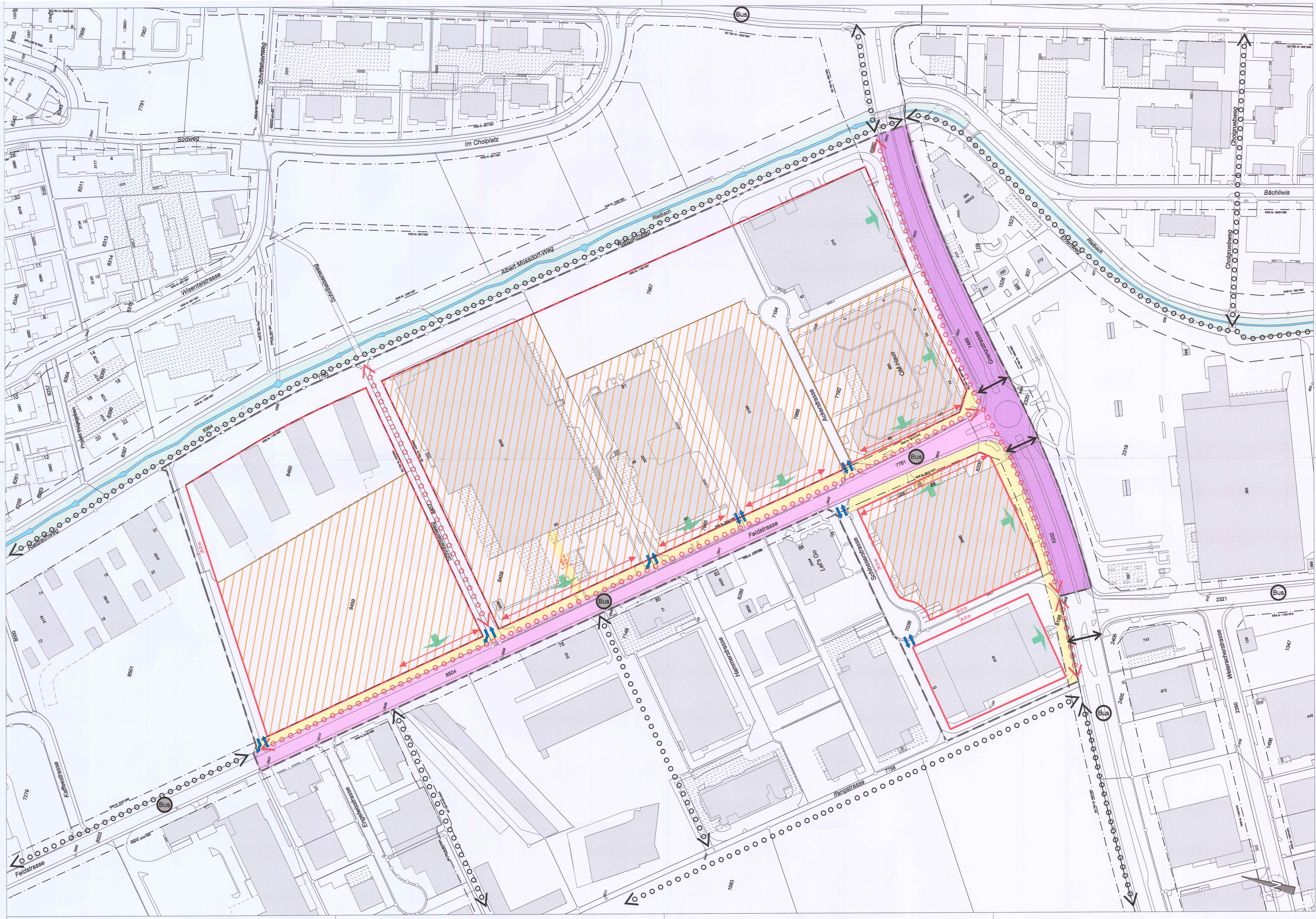
Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34, Postfach  
8600 Dübendorf 1  
Telefon 044 802 77 11  
Telefax 044 802 77 00  
www.gossweiler.com

Festsetzungsinhalt

- Siedlung**
- Gestaltungsplanperimeter
  - Mantellinie für oberirdische Gebäude
  - Verkaufsfläche bzw. verkehrsintensive Einrichtungen über 500m<sup>2</sup> zulässig
  - Öffentlich zugänglicher Aussenraum (auf Privatgrund)  
Die im Plan bezeichneten Flächen entsprechen der gewählten Lage bezogen auf die bestehende Bebauung. Lageverschiebungen sind möglich.
  - Anordnungsbereich Haupteingang
  - Gebäudeorientierung

- Verkehr**
- Ausbau Grenzstrasse mit Knotengestaltung und Fussgängerquerung
  - Strassenraum Feldstrasse
  - Grundstückerschliessung Ein- / Ausfahrten  
Lageverschiebungen sind möglich.
  - Fussgänger- / Veloverbindungswege
  - Bushaltestelle (bestehend / geplant), innerhalb GP-Perimeter

- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Bebauung
  - Verkehrsbaulinie
  - Gewässerabstandslinie
  - Rietbach und sein Ufer
  - Fussgänger- und/oder Veloverbindungswege
  - Bushaltestelle (bestehend / geplant), ausserhalb GP-Perimeter



Stadt Bülach



## Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse

### Bestimmungen

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 6. April 2009

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am: **28. Feb. 2011**

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

28/11

Dübendorf, 31. Juli 2008, rev. 6. April 2009 / ue.1016 / Tru, FB



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	Hanspeter Lienhart, Stadtrat Bülach (Vorsitz) Markus Burkhard, Leiter Bau und Umwelt, Bülach
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 Stadtgebiet Bülach zusammen mit dem Einkaufsgebiet auf Gemeindegebiet Bachenbülach 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 sich vom historischen Stadtkern Bülach sowohl geographisch als auch vom Image und der Wahrnehmung her klar abgrenzt;
- 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 Stadt Bülach. 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.
  - <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 Feldstrasse bzw. 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 Stadtrat 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 Stadt Bülach.

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 Stadt Bülach.

<sup>3</sup> Auf dem Grundstück Kat. Nr. 8459 darf eine Fläche gemäss Abs. 2 von maximal 10'000 m<sup>2</sup> angelegt werden.

<sup>4</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 Stadtrat 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> 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>2</sup> Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in den im Situationsplan bezeichneten Standorten zu erstellen. Abweichungen können vom Stadtrat 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 erforderliche und zulässige Parkplatzangebot für die Nutzflächen im Gestaltungsplangebiet ergibt sich aufgrund der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach.
- <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.~~

~~von der Genehmigung ausgenommen~~

~~Amt für Raumentwicklung~~

- ~~<sup>2</sup> Zur Reduktion des Suchverkehrs ist innert einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes durch die Betriebe mit Verkaufsnutzung 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 Zusammenhang 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 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs aufeinander abgestimmt und zurückhaltend zu gestalten.
- Art. 13 Öffentlich zugänglicher Aussenraum (auf Privatgrund)
- <sup>1</sup> Zwischen dem Strassenraum und der Mantellinie ist ein öffentlich zugänglicher und hindernisfreier Aussenraum vorzusehen. Liegt der Haupteingang der angrenzenden Gebäude nicht auf der Mantellinie, so ist der Haupteingang mit einem mindestens 6.0 m breiten Korridor an den öffentlich zugänglichen Aussenraum anzubinden.
- <sup>2</sup> Die im Plan gelb bezeichneten Flächen besitzen einen Anordnungsspielraum.
- <sup>3</sup> Im öffentlich zugänglichen Aussenraum dürfen keine Fahrzeugabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Bestehende Parkplätze sind im Zusammenhang mit Neubauten und neubauähnlichen Umbauten aufzuheben 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 Bauverordnung (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs, Veloabstellanlagen) ist zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.
- Art. 14 Extensive Flachdachbegrünung
- 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. 15 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 Bülach Süd und Bachenbülach 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) sind im Industriegebiet Verkaufsflächen von rund 48'000 m<sup>2</sup> und 1'760 Parkplätze vorhanden.

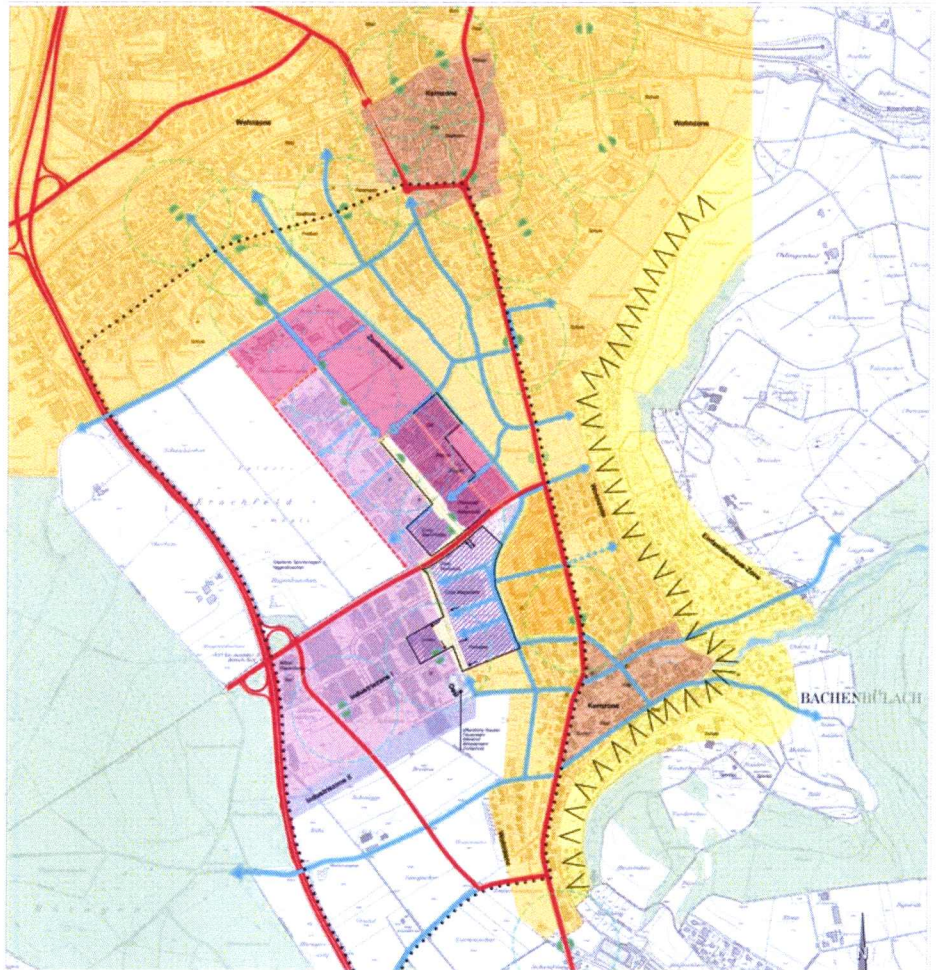
Aufgrund dieser baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung hat der Verkehr in diesen Bereichen der beiden Gemeindegebiete und insbesondere auf der gemeinsam genutzten Grenzstrasse stark zugenommen. Da in den beiden Gemeinden Bülach und Bachenbülach noch rund 290'000 m<sup>2</sup> unüberbaute Siedlungsfläche 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 Stadt Bülach 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 Feldstrasse. Im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind die Grundstücke zwischen diesen verkehrsintensiven Einrichtungen bzw. entlang der Feldstrasse ebenfalls miteinbezogen worden. Innerhalb dieses Zentrumsgebietes sind die verschiedenen Haupteingänge der Zielorte in Fusswegdistanz erreichbar.

#### **Zu Artikel 4**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Vorlage Revision Bau- und Zonenordnung 2008 in den Industriezonen I 6.0, I 7.0 und I 8.0A. Die Industriezone ist gemäss Bau- und Zonenordnung eine Zone für mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Sie liegt in den Empfindlichkeitsstufen II und 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.

#### **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 zur Feldstrasse und 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.

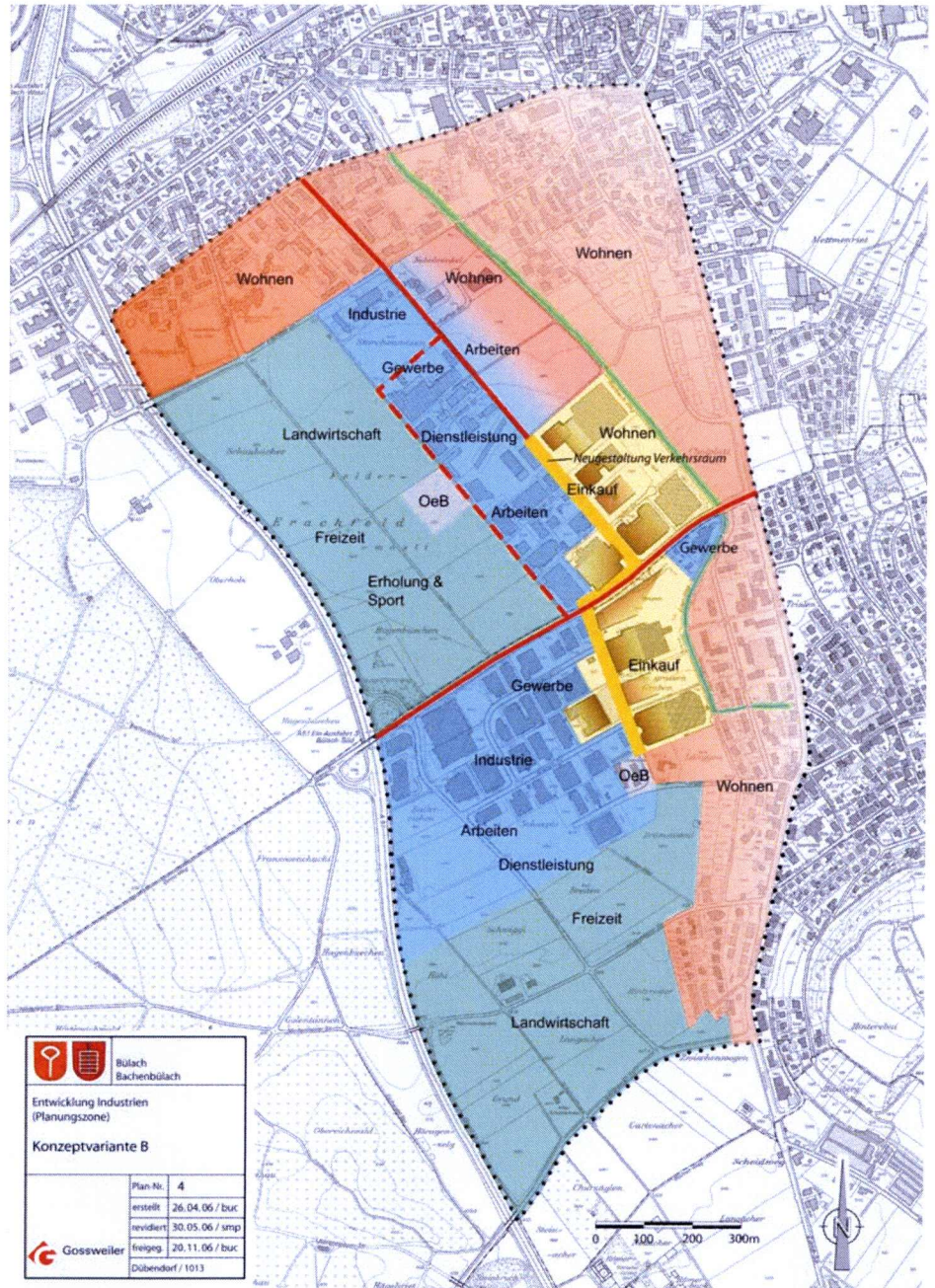
Die Gestaltungsplanpflicht bezüglich der Gebäudeorientierung und der Haupteingänge gilt im Zusammenhang mit Neubauten und neubauähnlichen Umbauten.

#### **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 Industriezone 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).

Für die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im angrenzenden Unter- oder Obergeschoss gemäss Art. 7 Abs. 4, 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.

Kantonale Vorprüfung:  
Abstimmung Siedlung und  
Verkehr im Gestaltungsplan,  
Seite 12

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und mit den Gestaltungsplanbestimmungen wird das Gebiet für verkehr-intensive Nutzungen stark eingeschränkt und somit auf ein kleines Gebiet innerhalb der Planungszone konzentriert. Zusätzlich wurde mit dem Art. 7 Abs. 4 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 verkehr-intensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen, erreicht.

### **Zu Artikel 8**

Anforderungen für verkehr-intensive Einrichtungen

Der kantonale Richtplan Verkehr definiert folgende Standortvoraussetzungen an Neubauten und wesentliche Änderungen von verkehr-intensiven Einrichtungen:

- ◆ Lage im Einzugsgebiet von 300m einer S-Bahnstation oder
- ◆ Lage im Einzugsgebiet von 150m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde.

Konzept / Umgestaltung  
Öffentlicher Verkehr

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.

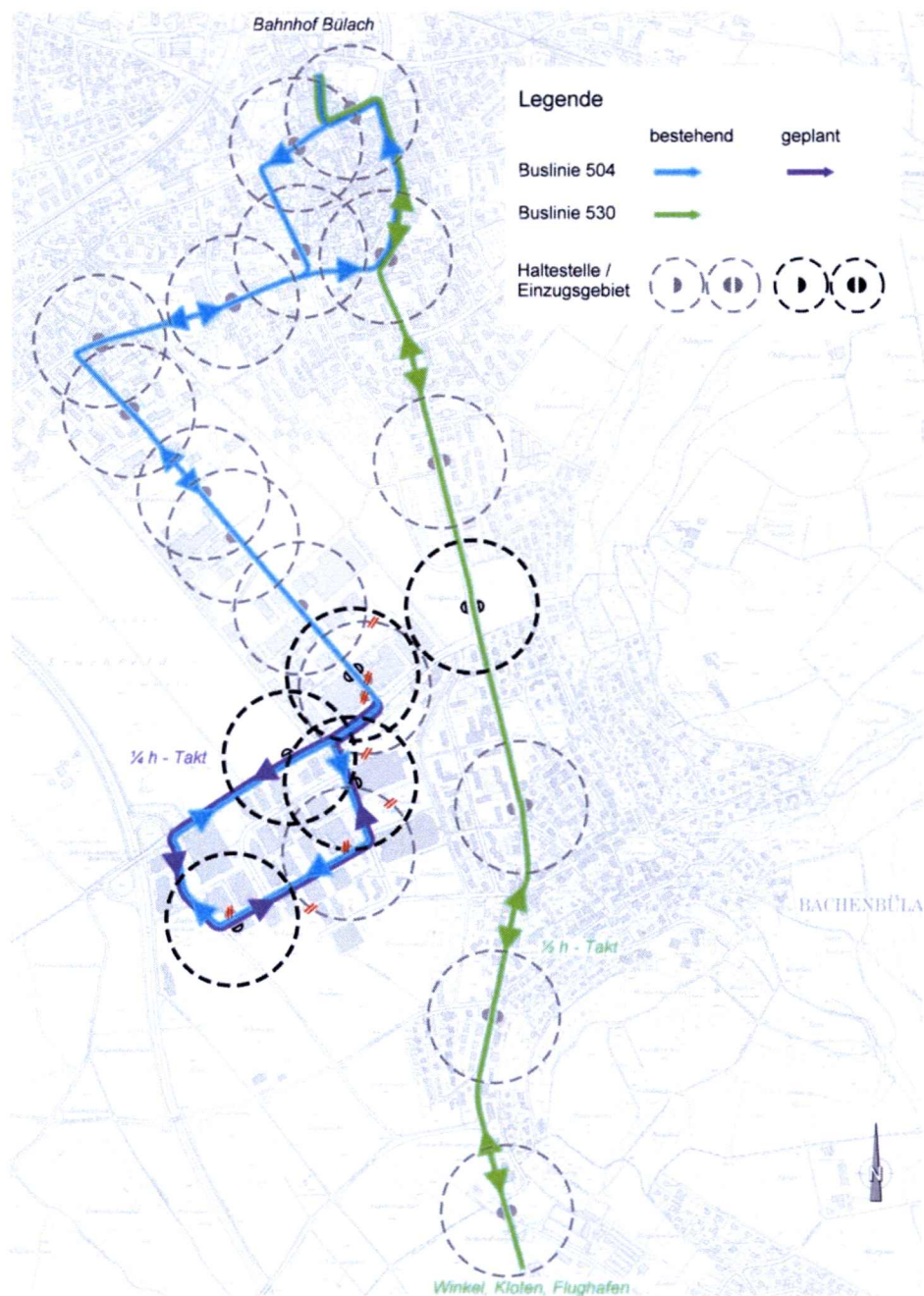
Die Haltestelle Feld-/Grenzstrasse befindet sich in Richtung Grenzstrasse ca. 20 m, in Richtung Bülach gut 30 m vor dem künftigen Haltebalken Feldstrasse-Grenzstrasse. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist diese Haltestelle künftig als Busbucht auszubilden oder aber sie ist mindestens 20 m nach Norden 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.

Änderung Linienführung  
Buslinie 504

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 (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

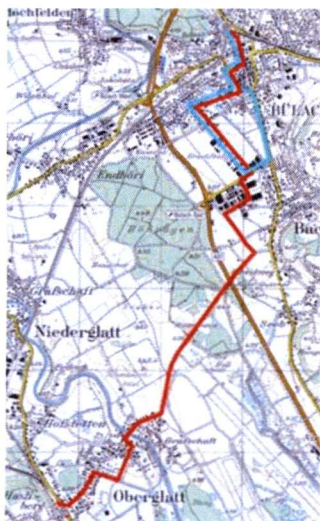


Längerfristiges  
ÖV-Konzept

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.

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.

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



#### Hinweis Busangebot, Bestellung Zusatzfahrten

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 und den Erschliessungsplan verwiesen.

Der ZVV muss das Busangebot nach wirtschaftlichen Grundsätzen gestalten (Personenverkehrsgesetz). Für ein genügendes Angebot bei verkehrintensiven 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. Verkehr-intensive 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 verkehrintensiven Einrichtungen und dem ZVV ist Sache dieser Vertragsparteien.

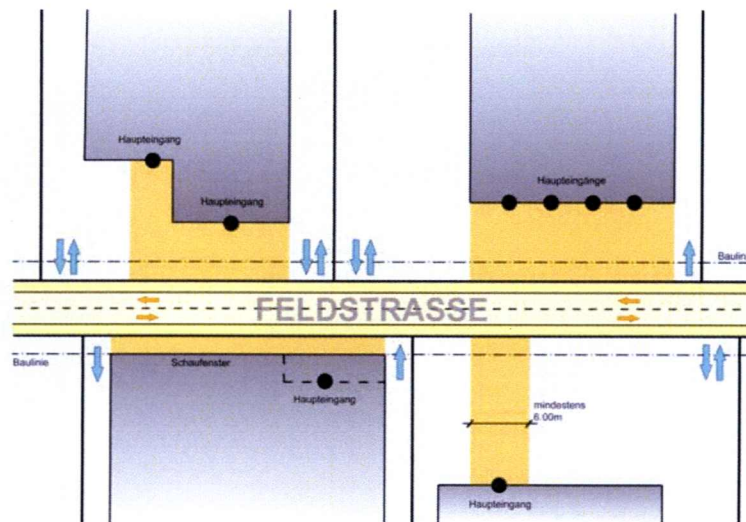
Gemäss Protokoll Nr. 2 über die Besprechung vom 21. Mai 2008 wurde vereinbart, bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2010 Zusatzfahrten auf der Linie 504 beim ZVV zu bestellen, welche durch den COOP und Migros bezahlt werden.

#### **Zu Artikel 9**

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

Das Beladen und Entleeren von Lastzügen und Sattelschleppern sowie auch der wartende Anlieferungsverkehr dürfen den Verkehrsfluss auf der Feldstrasse zu keiner Zeit stören. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis für die Schaffung von entsprechenden Warteräumen zu erbringen.

Prinzipschema der Grundstückerschliessungen:  
Funktionale Trennung der Zu- und Wegfahrten Anlieferung/Parkieranlagen 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 Stadt Bülach 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 Stadt Bülach 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 Stadt Bülach wird entsprechende Bestrebungen, die aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung möglich sind, unterstützen.

Parkplätze, die zu einer verkehrsintensiven Einrichtung gehören, können 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 im Gestaltungsplan 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 Bülach Süd ist die Problematik der Parkierungsregelungen mehrfach diskutiert und geprüft worden. Der Stadtrat 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.

von der Genehmigung ausgenommen

**Amt für Raumentwicklung**

### **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 "Feldstrasse" ist die zentrale Verbindungsachse im Zentrum Grenzstrasse. Die Nischen (öffentlich zugängliche Aussenräume

auf Privatgrund im Bereich der Haupteingänge) entlang dieser Achse 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 Stadt Bülach in Abstimmung mit der Gemeinde Bachenbülach 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 Stadt Bülach zur Beurteilung der guten Gesamtwirkung eine externe Expertise zur Entscheidungsfindung in Auftrag geben.

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.

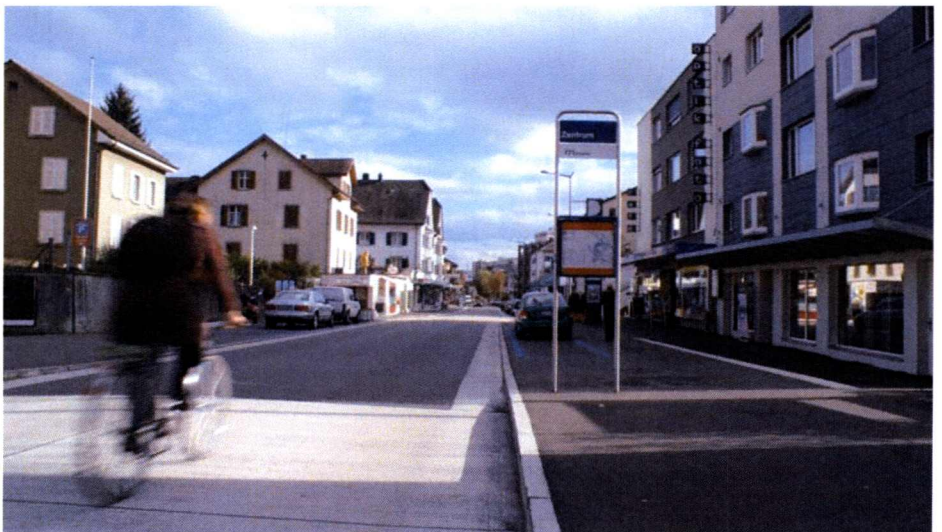


Referenzen für eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung des Aussenraumes:

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:  
Zentrum Bläuacker, Köniz



Mitte:  
Bahnhofstrasse, Wallisellen

Unten:  
Place de la Gare, Delsberg

