



VERFÜGUNG

vom 25. Februar 2011

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

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

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

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

Ausgangslage

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

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

Verkehrsplan und Erschliessungsplan

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

Revision der Bau- und Zonenordnung entlang der Feldstrasse

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

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

Revision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Erachfeld

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

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Bülach am 6. April 2009 festgesetzt hat, wird genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen sind im Sinne der Erwägungen die von Rekursen betroffenen und die damit im Zusammenhang stehenden Punkte:
 - die Umzonung im Gebiet Schaubächer/Erachfeld,
 - die mit dem Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ zusammenhängende Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse,
 - neu Art. 12.12 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung,
 - Änderungen bzw. Streichungen von alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Stadt Bülach (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

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

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

