



## **VERFÜGUNG**

**vom 5. Oktober 2005**

**Bülach. Nutzungsplanung (Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 1256/1997 wurde die Nutzungsplanung der Stadt Bülach genehmigt. Am 9. Mai 2005 setzte der Gemeinderat der Stadt Bülach eine Teilrevision der Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juli 2005 und mit gleichem Datum des Bezirksrates Bülach kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. August 2005 ersucht der Stadtrat Bülach um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst namentlich die Umzonung von einem Teil der Industriezone I 8.0B im Gebiet Schützenmatt in die neue Industriezone IC, ferner Anpassungen und Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung, insbesondere auch aufgrund neuer kantonaler Bestimmungen. Die Zonenänderung und deren Auswirkungen sind im begleitenden Bericht nach Art. 47 RPV ausgeführt. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden, da innerhalb der sechzigstägigen Frist für die Auflage und Anhörung der Revisionsvorlage im Sinne von § 7 PBG keine Einwendungen eingegangen sind.

In der neuen Industriezone IC sind Hochregallager mit einer Gebäudehöhe bis zu 32 m zulässig; auf die Festsetzung einer Baumassenziffer und einer Gebäudelänge wird verzichtet. Grundlage für diese speziellen Festlegungen bildet das vom Stadtrat am 24. März 2004 festgesetzte Leitbild Bülach Nord. Danach soll der durch Schiene und Strasse sehr gut erschlossene Stadtteil als Logistikzentrum entwickelt werden. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 365 vom 9. März 2005 auf Antrag der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) eine entsprechende Änderung des regionalen Richtplans Siedlung unter der Bedingung festgesetzt, dass die Dichteregulung mit den primären Bauvorschriften umzusetzen sei. Die Vorlage trägt dieser Auflage durch die Abstandsregelung und die Fest-

legung einer Freiflächenziffer Rechnung. Damit der grosse bauliche Spielraum, der durch die neuen Vorschriften entsteht, im Bereich Verkehr keine negativen Folgen nach sich zieht, sind verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren in der Zone IC nicht zulässig.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat der Stadt Bülach am 9. Mai 2005 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung wird genehmigt.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Bülach (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 5. Oktober 2005  
051557/Ohu/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

