



VERFÜGUNG

vom 28. Februar 2011

Bülach. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplanänderung entlang der Feldstrasse und die damit zusammenhängenden Artikel der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsplanpflicht)

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 Bezirksrats 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. Vor Verwaltungsgericht ist eine Beschwerde von betroffenen Eigentümern 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“ erfolgt in einer separaten Verfügung. Zudem erfolgen die Genehmigungsentscheide für die strittigen Teile der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung getrennt: einerseits für die Umzonung der Grundstücke im

Gebiet Schaubächer/Erachfeld und andererseits für die Teile innerhalb der Bauzone (namentlich neue Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse und neu Art. 12 Abs. 12 der Bau- und Zonenordnung sowie alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1). Diese Verfügung betrifft letzteren Teil.

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.

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden im Wesentlichen die Nutzweisen in den Gewerbebezonen und Industriezonen 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. 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.

Mit der Umzonung von den Zentrumszonen ZD und ZE in eine Industriezone wird ermöglicht, bestimmte Betriebsarten im Sinne von § 56 Abs. 3 PBG auszuschliessen. Damit wird ermöglicht die – und anderem im Zusammenhang mit der Festsetzung der Planungszone formulierten – planerischen Zielsetzungen zu erreichen. Mit dem gleichzeitigen Erlass einer Gestaltungsplanpflicht wird ermöglicht, neben Nutzungsvorgaben auch gestal-

terische Vorgaben für das Gebiet festzulegen. Aufgrund der herrschenden Verkehrszuständen, der vorhandenen gestalterischen Defizite ist das wesentliche öffentliche Interesse gemäss § 48 Abs. 3 PBG ohne weiteres gegeben.

Der Genehmigung der Umzonung von der Zentrumszonen ZD und ZE in die Industriezone I 6.0 bzw. I 7.0 entlang der Feldstrasse, der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht über das Industriegebiet Bülach Süd und des damit zusammenhängenden Artikels neu Art. 12.12 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung sowie der Änderungen bzw. Streichungen von alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1 steht nichts entgegen.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplanänderung entlang der Feldstrasse und die damit zusammenhängenden Artikel der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsplanpflicht) derzeit 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.

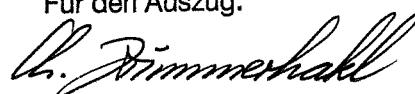
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Bülach am 6. April 2009 festgesetzt hat, wird betreffend
 - die mit dem Gestaltungsplan „Zentrum Grenzstrasse“ zusammenhängende Zonenfestlegung entlang der Feldstrasse,
 - neu Art. 12.12 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung sowie
 - die Änderungen bzw. Streichungen von alt Art. 3.1, 3.4, 3.6 und 11.9 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung genehmigt.

- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00350, in dreifacher Ausfertigung) sowie an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 28. Februar 2011
101135/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 2. März 2012

Bülach. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplanänderung entlang der Feldstrasse und die damit zusammenhängenden Artikel der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsplanpflicht)

Der Gemeinderat Bülach hat am 6. April 2009 eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Zonenplanänderung entlang der Feldstrasse und die damit zusammenhängenden Artikel der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsplanpflicht) 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 hiess den Rekurs mit Entscheid vom 3. Juni 2010 teilweise gut. Gegen den Rekursentscheid wurde am 5. Juli 2010 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die strittigen Festlegungen mit Verfügung vom 28. Februar 2011. Das Verwaltungsgericht wies die dagegen 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 Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss Beschluss des Gemeinderats der Stadt Bülach vom 6. April 2009

ist rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen. Die Dossiers wurden bereits mit Verfügung der Baudirektion ARE/25/2011 vom 25. Februar 2011 verschickt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion ARE/26/2011 vom 28. Februar 2011, mit der die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplanänderung entlang der Feldstrasse und die damit zusammenhängenden Artikel der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsplanpflicht) gemäss Beschluss des Gemeinderats der Stadt Bülach vom 6. April 2009 genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen, Dispositiv I der Verfügung ARE/26/2011 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung unter Beilage der Verfügung ARE/26/2011 an den Stadtrat Bülach, an das Verwaltungsgericht und an die Kanzlei des Baurekursgerichts, an das Amt für Raumentwicklung sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

Zürich, den 2. März 2012
120311/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

