



Teilrevision der Nutzungsplanung

## Bericht nach Art. 47 RPV

---



Gattikon, 4. Dezember 2013  
21'675 DCH-al-hs

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsverfahren	5
1.3	Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung	7
2	Wesentliche Änderungen	7
2.1	Änderungen an der Nutzungsplanung im Gebiet Bülach Nord	7
2.1.1	SBB Areal	9
2.1.2	Areal Herti	11
2.1.3	Areal Glashütte Bülach	14
2.1.4	Areal Bülachguss	19
2.1.5	Weitere Zonenplanänderung in Bülach Nord (Nr. 12)	28
2.2	Weitere Änderungen an der Nutzungsplanung	29
2.2.1	Gebiet Lindenhof	29
2.2.2	Weitere Änderungen	29
2.2.3	Änderungen der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 7867	30
3	Mitwirkung	30
3.1	Öffentliche Auflage	30
3.2	Anhörung	30
4	Vorprüfung	31
4.1	Abstimmung mit übergeordneten Festlegungen	31
4.1.1	Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan	31
4.1.2	Abstimmung mit regionalem Richtplan	31
4.1.3	Abstimmung mit regionalem Gesamtverkehrskonzept – Lufthygiene	33

4.2	Zu den Vorschriften im Einzelnen	33
4.3	Hinweise für nachfolgende Verfahren	34
4.3.1	Siedlungsentwässerung	34
4.3.2	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	34
5	Planungsablauf	35





# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Bülach Nord bilden das vom Stadtrat im Jahr 2004 verabschiedete "Leitbild Bülach Nord" sowie die Studie "Perspektiven der Stadtentwicklung" aus dem Jahr 2005. Darin wurden Zielsetzungen hinsichtlich der Themen Nutzung, Städtebau, Freiräume und Verkehr für die ehemaligen Industrieareale Glashütte Bülach und Bülachguss, das Bahnhofsareal, das Gebiet Herti sowie weitere Bereiche formuliert.

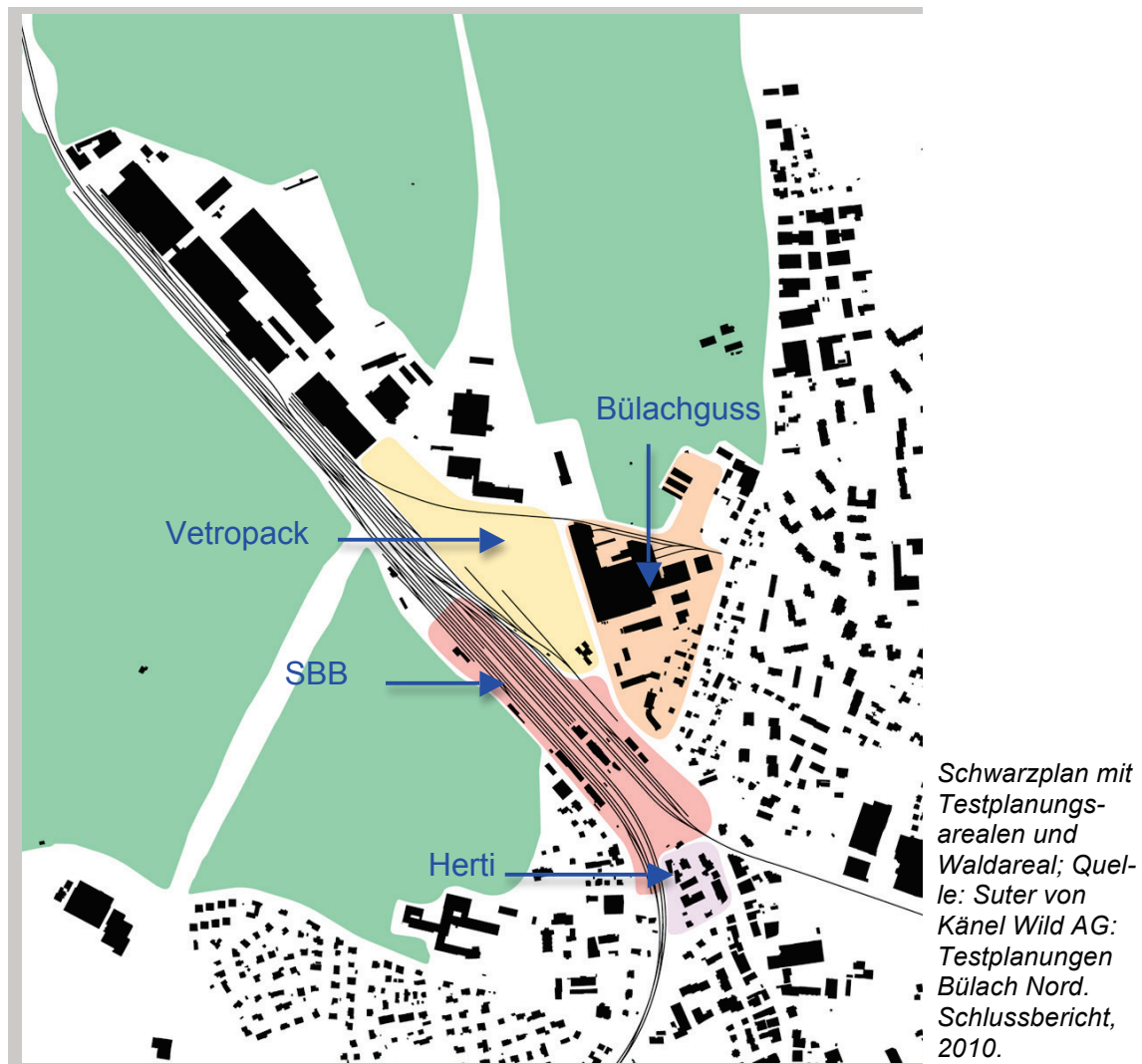
Auslöser der nun forcierten Entwicklung in Bülach Nord ist die Fluglärmproblematik. Die im Rahmen des SIL-Verfahrens (Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt) in der Evaluation stehenden Betriebsvarianten für den Flughafen Zürich haben Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Stadt Bülach. Der westliche Teil der Stadt wird voraussichtlich dauerhaft von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen sein. Dies hat zur Folge, dass Zonen für lärmempfindliche Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr ausgeschieden werden dürfen. Zudem können Baulücken nur noch geschlossen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und das Areal erschlossen ist.

Das gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vorhandene Verdichtungspotenzial in den betroffenen Wohnzonen kann aufgrund der Fluglärmbelastung nicht mehr ausgeschöpft werden. Dies hat langfristig eine Einbusse von ca. 1'200 Einwohner in Bülach West zur Folge. Bülach Nord hingegen liegt ausserhalb der für lärmempfindliche Nutzweisen einschränkenden Grenzwerte. Damit bietet sich das Gebiet für eine Kompensation der aus dem Fluglärm entstehenden Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung an.

Als Nachfolgenutzung für die ehemaligen Industrieareale in Bülach Nord wird eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen angestrebt, welche sowohl die Grundversorgung des Stadtteils Bülach Nord wie auch städtische und regionale Bedürfnisse abdecken soll.

## 1.2 Planungsverfahren

Von der Kommission für Stadtgestaltung (KfS) wurden auf der Basis des "Leitbildes Bülach Nord" nutzungsplanerische Eckwerte ausgearbeitet und vom Stadtrat am 20. Mai 2009 beschlossen. Diese sollen als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung und des vorgeschalteten Testplanverfahrens dienen. Die Eckwerte umfassen die Richtgrössen der neuen, zonenspezifischen Grundmasse (Dichte, Gebäudehöhen, Nutzungsanteile usw.).



Zur Klärung der vielfältigen nutzungsbezogenen, städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen für die weitere Gebietsentwicklung wurde, wie bereits oben erwähnt, eine Testplanung durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die ermittelten Eckwerte überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Resultate der Testplanung sind in die Grundmasse der überarbeiteten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung eingeflossen bzw. dienen als Grundlage für die nachfolgend aufzustellenden Gestaltungspläne.

Es zeigt sich, dass zur Umsetzung der Resultate des Testplanungsverfahrens die kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung) zu revidieren ist. Daneben sind weitere Planungsinstrumente anzupassen (regionale Richtpläne Siedlung und Verkehr, kommunale Richtpläne Siedlung und Verkehr) bzw. neu auszuarbeiten (z.B. Sondernutzungspläne).

### 1.3 Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung

Als übergeordnete Zielsetzungen für die Teilrevision der Nutzungsplanung steht in der Stadt Bülach eine nachhaltige Stadtentwicklung im Vordergrund. Die konkreten Zielsetzungen für Bülach Nord hinsichtlich Städtebau, Nutzung, Freiraum, Verkehr, Denkmalpflege usw. konnten im Rahmen einer Testplanung ermittelt werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen nun die Projektvorschläge aus dem Testplanungsverfahren für die einzelnen Areale umgesetzt werden. Dabei steht die Umzonung der ehemaligen Industriezonen vorwiegend in Zonen mit Mischnutzungen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Hotels, Freizeit, Unterhaltung usw. im Vordergrund. In unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr, zum Autobahnanschluss und zur Innenstadt bietet das Gebiet Bülach Nord ideale Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung, ohne dass neue Siedlungsgebiete erschlossen werden müssen.

Das gemäss regionalem Richtplan bezeichnete Arbeitsplatzgebiet Bülach Nord soll unabhängig von den geplanten Umzonungen primär in das Gebiet Jakobstal verlegt werden.

## 2 Wesentliche Änderungen

### 2.1 Änderungen an der Nutzungsplanung im Gebiet Bülach Nord

Die folgende Übersicht stellt die Änderungen und Ergänzungen dar, welche in Bülach Nord am Zonenplan vorgenommen werden.

Nr.*	Gebiet	Zone bisher	Zone neu
1	SBB Areal	Zone für öffentliche Bauten öB, ES III	Freihaltezone F, ES –
2	Herti, Bereich westlich der Bahnhofstrasse	Zentrumszone ZB, ES III	Zentrumszone ZA, ES III, Baumassenziffer max. 6.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Bauen nach Gestaltungsplan
3	Herti, Bereich östlich der Bahnhofstrasse	Zentrumszone ZB, ES III	Zentrumszone ZA, ES III, Baumassenziffer max. 6.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
4	SBB Areal	Wohn- und Industriezone WI 5.0, ES III	Zentrumszone ZC, ES III, Bauen nach Gestaltungsplan

Nr.*	Gebiet	Zone bisher	Zone neu
5	Glashütte Bülach	Industriezone I 8.0B, ES IV	Industriezone I 8.0B, ES IV, Baumassenziffer max. 5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Bauen nach Gestaltungsplan; Südlich der Schützenmattstrasse gilt eine Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 21.0 m
6	Glashütte Bülach	Industriezone I 8.0B, ES IV	Zentrumszone ZB, ES III, Baumassenziffer max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Wohnanteil mind. 20%, Hochhäuser zulässig, Bauen nach Gestaltungsplan
7	Bülachguss	Industriezone I 8.0B, ES IV	Zentrumszone ZB, ES III, Baumassenziffer max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Wohnanteil min. 20%, Bauen nach Gestaltungsplan
8	Bülachguss	Wohn- und Industriezone WI 5.0, ES III	Zentrumszone ZB, ES III, Baumassenziffer max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Wohnanteil min. 20%, Bauen nach Gestaltungsplan
9	Bülachguss	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A, ES III	Zentrumszone ZB, ES III, Baumassenziffer max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , Wohnanteil min. 20%, Bauen nach Gestaltungsplan
10	Bülachguss	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A, ES III	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0, ES III, Bauen nach Gestaltungsplan
11	Bülachguss	Wohn- und Industriezone WI 5.0, ES III	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0, ES III, Bauen nach Gestaltungsplan
12	Gebiet nördlich der Fangletenstrasse	Wohn- und Industriezone WI 5.0, ES III	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0, ES III

\* Nr. gemäss Eintrag im "Gültigen Zonenplan mit beantragten Änderungen; Bülach Nord"

Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen im Einzelnen erläutert.

### 2.1.1 SBB Areal

*Bülach; Bahnhof  
Areal*



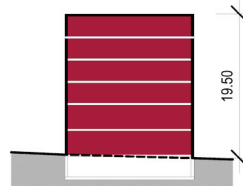
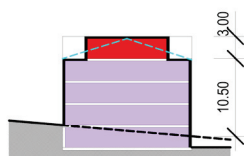
Mit der Neufassung des Gebietes Bülach Nord wird die städtebauliche Bedeutung des Bahnhofs und des SBB Areals weiter verstärkt. Dieser hohe Situationswert legte den Einbezug des Areals in das Testplanungsverfahren nahe. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sieht jedoch vor, das SBB Areal in der Zentrumszone ZC zu belassen.

Unbesehen hiervon wird am Standort Bülach als Güterumschlagplatz weiterhin festgehalten. Seitens der SBB wird erwartet, dass das im Jahr 2009 mit ca. 1'500 Lastwagenfahrten pro Jahr bezifferte Verkehrsaufkommen jährlich eine Zunahme von ungefähr 1 bis 2% bis maximal 2'000 Wagen/Jahr erfährt. Aufgeteilt auf 250 Werktage werden durchschnittlich 6 bis 8 Fahrten pro Tag generiert. Eine Verlegung des gesamten Güterumschlages auf die Westseite des Areals (Nordstrasse) wurde in betrieblicher Hinsicht zwar als zweckmässig eingestuft. Die Güterverladeanlage bleibt vorderhand jedoch am heutigen Standort bestehen.

Die bereits im gültigen Planungswerk enthaltene Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes (Gestaltungsplanpflicht) auf dem SBB Areal wird beibehalten. Geändert wird lediglich der Bereich zwischen Bahnhofring und Nordstrasse. Dieses heute der Zone für öffentliche Bauten öB zugewiesene Gebiet wird neu der Freihaltezone F zugeordnet.

## Zonenplanänderung Nr. 4

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Industriezone WI 5.0	Zentrumszone ZC



*Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung*

*rot: Wohnen*

*lila: Arbeiten*

*dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZC*

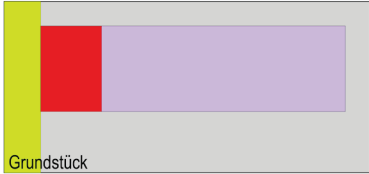
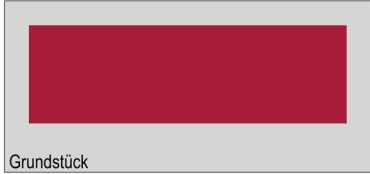
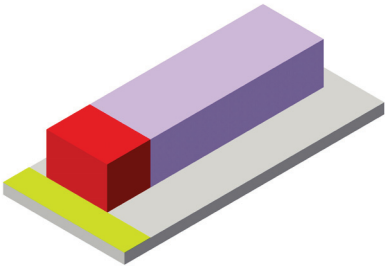
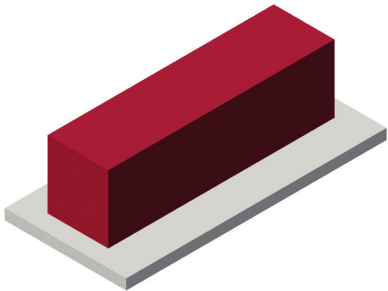
### Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen und Hotels zulässig.

Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.

Gewerbe- bzw. Wohnanteil; Lage Wohnungen	Mindestens vier Fünftel des Bauvolumens sind dauernd gewerblich zu nutzen.	Wohnungen nur in den Obergeschossen
Gebäudehöhe max. m	10.50 m	–
Firsthöhe max. m	3.00 m	
Gesamthöhe max.		19.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	100.00 m	frei
Baumassenziffer max.	5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	frei
Freiflächenziffer min. %	10%	0%
Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m
	Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone haben Bauten einen Grundabstand von mind. 10.00 m einzuhalten.	
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.		10.00 m
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja



	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
	Wohn- und Industriezone WI 5.0	Zentrumszone ZC
<p><i>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer</i></p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZC grün: Anteil der Freiflächenziffer</p>		
		
	<p><i>Bauliche Dichte</i></p> <p>Massgebend sind die Grundmasse; Näherung: ca. BZ 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>	<p>Massgebend sind die Grundmasse; Näherung: ca. BZ 9.65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>

### 2.1.2 Areal Herti

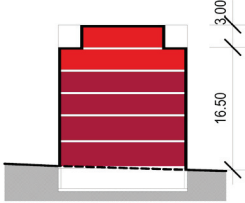
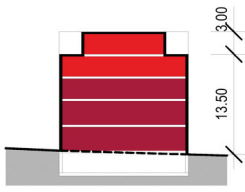
*Areal Herti;  
Bahnhofstrasse*



Das Areal Herti verfügt als Nahtstelle zwischen Bahnhof und Innenstadt bereits über eine geeignete Zonenzuweisung; es ist im gültigen Zonenplan als Zentrumszone ZB ausgewiesen. Zur Umsetzung des im Rahmen der Testplanung entwickelten Projektvorschlags ist das Gebiet in eine Zentrumszone ZA zu ändern. Damit wird die Gesamthöhe von 19.50 m auf 16.50 m reduziert und an die südlich angren-

zende Zentrumszone ZA angeglichen. Für das Areal Herti wird eine Baumassenziffer von  $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  festgelegt, in den übrigen Bereichen der Zentrumszone ZA bleibt die Baumassenziffer frei. Um die Voraussetzungen für eine einheitliche Überbauung entlang der Bahnhofstrasse zu schaffen, wird der Bereich östlich der Bahnhofstrasse, welcher im gültigen Zonenplan ebenfalls als Zentrumszone ZB festgesetzt ist, auch der Zentrumszone ZA zugeteilt. Hingegen wird für diesen Bereich darauf verzichtet, eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen, wie sie westlich der Bahnhofstrasse vorgesehen bzw. bereits heute in der Grundordnung verankert ist.

### Zonenplanänderungen Nrn. 2 und 3

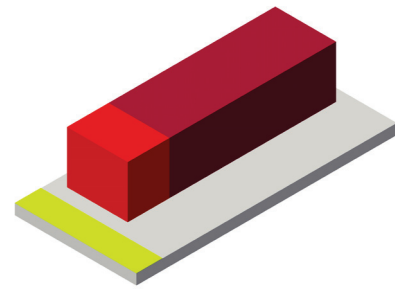
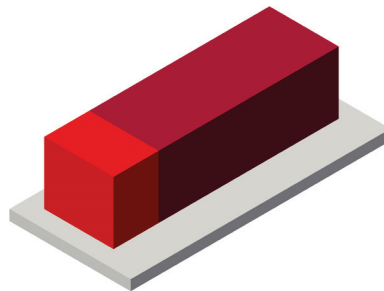
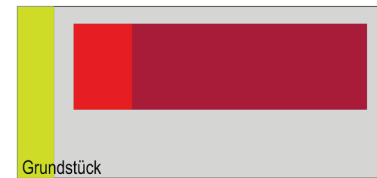
	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Zentrumszone ZB (alt)	Zentrumszone ZA (neu)
		
Nutzweise	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.
Wohnanteil, Lage Wohnungen	Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.	Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.
Gebäudehöhe max.	16.50 m	13.50 m
Gesamthöhe max.	19.50 m	16.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	keine	frei
Baumassenziffer max.	keine	$6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Freiflächenziffer min.	0%	10%
Grundabstand min.	5.00 m	3.50 m

*Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung*  
rot: Wohnen  
dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszonen ZA bzw. ZB

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Zentrumszone ZB (alt)	Zentrumszone ZA (neu)
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.	10.00 m	7.00 m
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja (ZPAe Nr. 2) – (ZPAe Nr. 3)

Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zentrumszone ZB (alt)	Zentrumszone ZA

Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer  
rot: Wohnen  
dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB bzw. ZA  
grün: Anteil der Freiflächenziffer



Bauliche Dichte  
Massgebend sind die Grundmasse; Näherung: ca. BZ 8.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
BZ 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### 2.1.3 Areal Glashütte Bülach



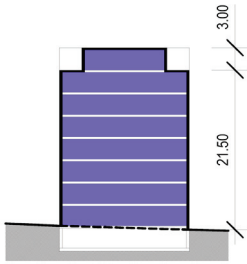
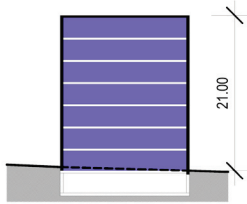
*Areal Glashütte Bülach (rechts der Strasse); die auf dem Foto vorhandenen Gebäude sind bereits abgetragen.*

Auf dem ehemaligen Industrieareal wurden sämtliche Bauten abgetragen, so dass das Gelände nun für neue Nutzungen zur Verfügung steht. Angestrebt werden zum einen öffentliche Nutzweisen und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen. Diese Zuordnung gilt auch entlang der Schaffhauserstrasse. Zum anderen sollen Hotels und Gewerbebetriebe gestattet sein. Insgesamt soll jedoch der grösste Flächenteil der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Zur Akzentuierung des Stadteingangs ist in der Testplanung die Erstellung von Hochhäusern vorgesehen; hierfür bedarf es einer Regelung in der Bau- und Zonenordnung (vgl. hierzu Kap. 2.2). Mit der Festsetzung einer Zentrumszone ZB, welche sowohl mit einer Baumassenziffer wie auch einer Freiflächenziffer ergänzt wird, kann der erwünschten Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen werden.



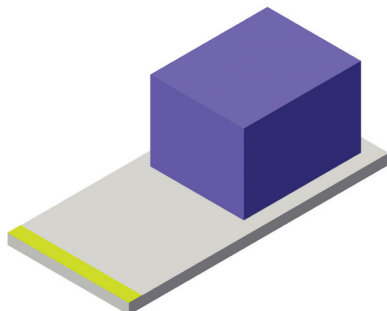
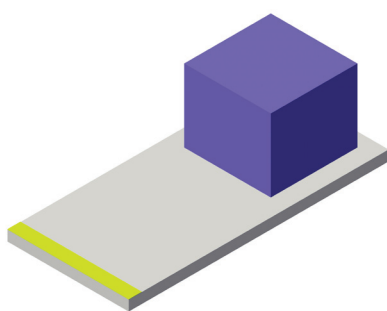
Der Bereich des Areals Glashütte Bülach östlich der Autobahn A 51 soll in der Industriezone I 8.0B verbleiben. Allerdings wird zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Südlich der Schützenmattstrasse werden im Bereich der Industriezone I 8.0B zudem die zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe wie auch die Baumassenziffer reduziert. In diesem Gebiet soll ggf. eine Eventhalle entstehen. Eine Umzonung in eine Zentrumszone ist daher nicht zweckmässig.

## Zonenplanänderung Nr. 5

Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung  
violett: Arbeiten

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Industriezone I 8.0B (alt)	Industriezone I 8.0B (neu)*
		
Nutzweise	Zulässig sind höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.	Zulässig sind höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.
Gebäudehöhe max.	21.50 m	21.00 m
Gesamthöhe max.	24.50 m	21.00 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	frei	frei
Baumassenziffer max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	5%	5%
Grundabstand min.	4.00 m	4.00 m
	Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen haben Bauten einen Grundabstand von mind. 10.00 m einzuhalten.	Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen haben Bauten einen Grundabstand von mind. 10.00 m einzuhalten.
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

\* Abweichungen zu den Festlegungen in der Industriezone I 8.0B gelten ausschliesslich für das in der Industriezone I 8.0B gelegene Gebiet südlich der Schützenmattstrasse

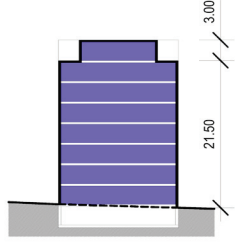
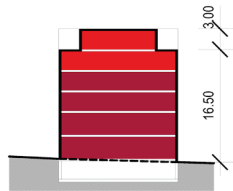
Gültige Festlegung	Geplante Festlegung	
Industriezone I.8.0B (alt)	Industriezone I.8.0B (neu)*	
		
		<p><i>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer</i></p> <p><i>violett: Arbeiten</i></p> <p><i>grün: Anteil der Freiflächenziffer</i></p> <p><i>Bauliche Dichte</i></p>
BZ 8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	BZ 5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<p><i>* Abweichungen zu den Festlegungen in der Industriezone I 8.0B gelten ausschliesslich für das in der Industriezone I 8.0B gelegene Gebiet südlich der Schützenmattstrasse</i></p>		

Der Bereich nördlich der Schützenmattstrasse bietet sich aufgrund der Lage direkt an der Autobahn für eine Arbeitsplatznutzung an. Da die Stadt Bülach bestrebt ist, in Bülach Nord auch weiterhin Arbeitsplatz- und nicht ausschliesslich Zentrums- und Mischnutzungen vorzusehen, soll das Gebiet als Industriezone erhalten bleiben. Es ist nicht ausgeschlossen, im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung auf diesen Grundsatzentscheid zurückzukommen und gegebenenfalls auch für den Bereich nördlich der Schützenmattstrasse eine Mischzone vorzusehen. Ein derartiger Entscheid setzt jedoch umfassende städtebauliche Studien voraus. Diese müssten eine zumindest gleiche Bearbeitungstiefe aufweisen wie diejenigen, welche der vorliegenden Planungsrevision zugrunde gelegt wurden. Unbesehen hiervon würde eine Nutzungsänderung im nämlichen Gebiet auch eine Änderung des regionalen Richtplans nach sich ziehen. Das Anliegen ist mit den Zielsetzungen der Region Unterland über die Bezeichnung von Arbeitsplatzgebieten abzustimmen.



## Zonenplanänderung Nr. 6

Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung  
rot: Wohnen  
violett: Arbeiten  
dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB

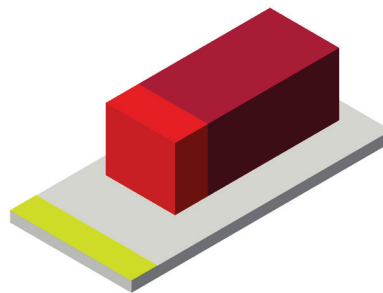
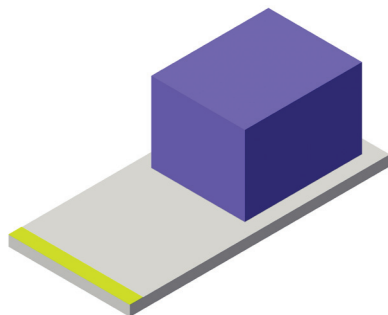
	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Industriezone I 8.0B (alt)	Zentrumszone ZB (neu)
		
Nutzweise	Zulässig sind höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.
Wohnanteil, Lage Wohnungen		Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.
Gebäudehöhe max.	21.50 m	16.50 m
Gesamthöhe max.	24.50 m	19.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	frei	frei
Baumassenziffer max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	5%	10%
Grundabstand min.	4.00 m	5.00 m
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.		10.00 m
Hochhäuser		Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 60.00 m sind gestattet
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

Gültige Festlegung

Industriezone I.8.0B

Geplante Festlegung

Zentrumszone ZB (neu)



BZ 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

BZ 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

*Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer*  
rot: Wohnen  
violett: Arbeiten  
dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB  
grün: Anteil der Freiflächenziffer

*Bauliche Dichte*

#### 2.1.4 Areal Bülachguss

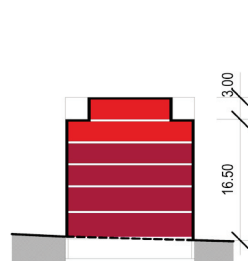
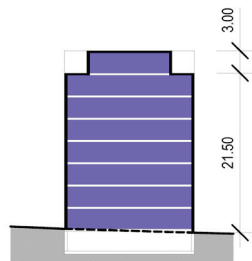
*Areal Bülachguss;  
Schaffhauserstrasse*



Im Jahr 2002 stellten die Bülachguss AG sowie die Bülachguss Modellbau AG ihre Produktionen ein. Die frei gewordenen Gebäude sind heute an Kleingewerbebetriebe und Kulturvereine vermietet. Das Areal wird durch das über 100 Meter lange Gebäude an der Schaffhauserstrasse geprägt. Dieses wird als schützenswert eingestuft und ist daher zu erhalten. Für das Areal Bülachguss wird eine gemischte Nutzweise mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kulturellen Einrichtungen usw. angestrebt. Mit der Festsetzung einer Zentrumszone ZB entlang der Schaffhauserstrasse und in den rückwärtigen Bereichen wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Für den Bereich entlang der Solistrasse soll dagegen eine Wohn- und Gewerbezone festgesetzt werden. In diesem Bereich steht eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung im Vordergrund. Zur nutzungsplanerischen Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen aus der Testplanung wird eine neue Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 geschaffen; die bestehende Wohn- und Industriezone WI 5.0 entfällt vollständig.

## Zonenplanänderung Nr. 7

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Industriezone I 8.0B (alt)	Zentrumszone ZB (neu)




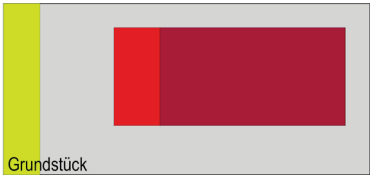
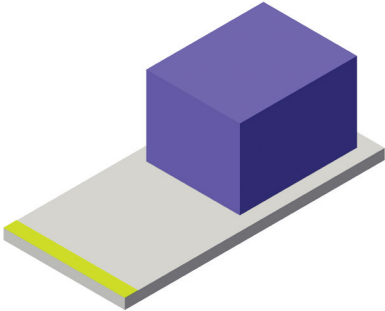
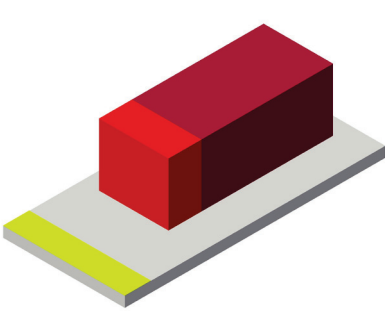
*Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung*

*rot: Wohnen*

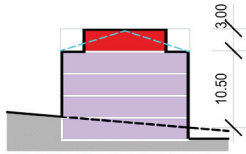
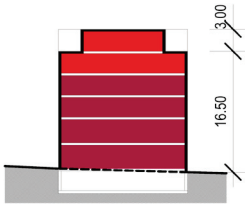
*violett: Arbeiten*

*dunkelrot: Nutzweisen in Zone ZB*

Nutzweise	Zulässig sind höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.
Wohnanteil, Lage Wohnungen		Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.
Gebäudehöhe max.	21.50 m	16.50 m
Gesamthöhe max.	24.50 m	19.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	frei	frei
Baumassenziffer max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	5%	10%
Grundabstand min.	4.00 m	5.00 m
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.		10.00 m
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
	Industriezone I.8.0B	Zentrumszone ZB (neu)
<p>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer</p> <p>rot: Wohnen violett: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB grün: Anteil der Freiflächenziffer</p> <p>Bauliche Dichte</p>		
		
	BZ 8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	BZ 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## Zonenplanänderung Nr. 8

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Industriezone WI 5.0	Zentrumszone ZB (neu)
<p>Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung</p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB</p>		
Nutzweise	Es sind höchstens mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen und Hotels zulässig.	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Industriezone WI 5.0	Zentrumszone ZB (neu)
Gewerbe- bzw. Wohnanteil; Lage Wohnungen	Mindestens vier Fünftel des Bauvolumens sind dauernd gewerblich zu nutzen.	Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.
Gebäudehöhe max.	10.50 m	16.50 m
Firsthöhe in max.	3.00 m	
Gesamthöhe max.	–	19.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max.	100.00 m	frei
Baumassenziffer max.	5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	10%	10%
Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m
	Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone haben Bauten einen Grundabstand von mind. 10.00 m einzuhalten.	
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.	–	10.00 m
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

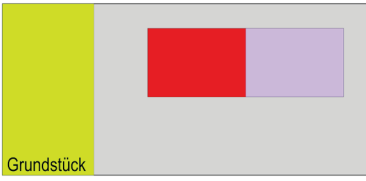
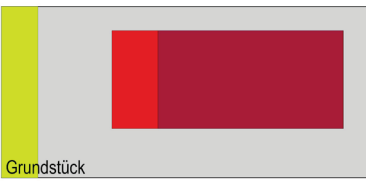
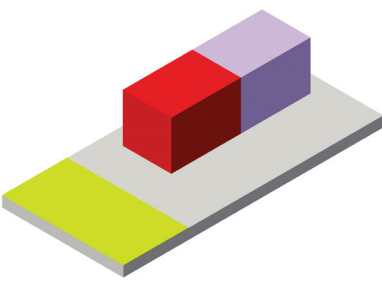
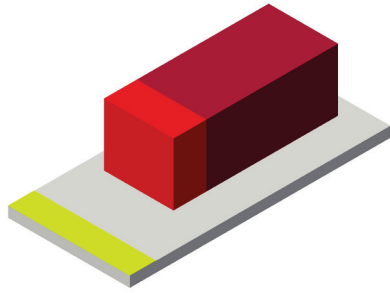


	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
	Wohn- und Industriezone WI 5.0	Zentrumszone ZB (neu)
<p>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer</p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB grün: Anteil der Freiflächenziffer</p>	<p>Grundstück</p>	<p>Grundstück</p>
	<p>Bauliche Dichte</p> <p>BZ 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>	<p>BZ 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>

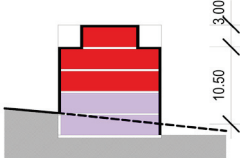
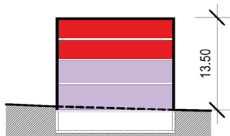
### Zonenplanänderung Nr. 9

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Zentrumszone ZB (neu)
<p>Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung</p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB</p>		
Nutzweise	Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.

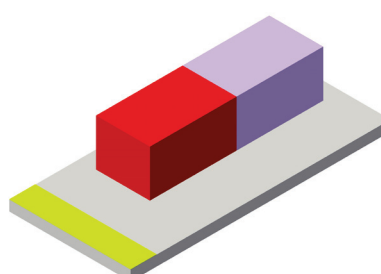
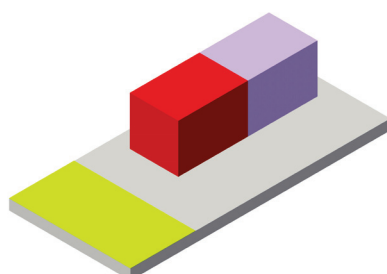
	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Zentrumszone ZB (neu)
Wohnanteil; Lage Wohnungen	Mindestens die Hälfte der gesamten Baumasse muss zu Wohnzwecken genutzt werden.	Wohnanteil mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes; Wohnungen nur in den Obergeschossen.
Gebäudehöhe max.	10.50 m	16.50 m
Firsthöhe in max.	7.00 m	–
Gesamthöhe max.	–	19.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max.	60.00 m	frei
Baumassenziffer für Hauptgebäude und -gebäudeteile max.	3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max.	0.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Freiflächenziffer min.	25%	10%
(Kleiner) Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m
Grosser Grundabstand	10.00 m	
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.		10.00 m
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Zentrumszone ZB (neu)
<p>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer</p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten dunkelrot: Nutzweisen in Zentrumszone ZB grün: Anteil der Freiflächenziffer</p> <p>Bauliche Dichte</p>		
		
	BZ 3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	BZ 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### Zonenplanänderung Nr. 10

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neu)
<p>Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung</p> <p>rot: Wohnen lila: Arbeiten</p>		
Nutzweise	Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.
Wohnanteil; Lage Wohnungen	Mindestens die Hälfte der gesamten Bau-masse muss zu Wohn-zwecken genutzt werden.	Mindestens die Hälfte der gesamten Bau-masse muss zu Wohn-zwecken genutzt werden.
Gebäudehöhe max.	10.50 m	—
Firsthöhe max.	7.00 m	—

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neu)
Gesamthöhe max.	–	13.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max.	60.00 m	50.00 m
Baumassenziffer für Hauptgebäude und -gebäudeteile max.	3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	0.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	25%	10%
(Kleiner) Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m
Grosser Grundabstand bzw. grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min.	10.00 m	
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja
Gültige Festlegung	Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neu)



BZ 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

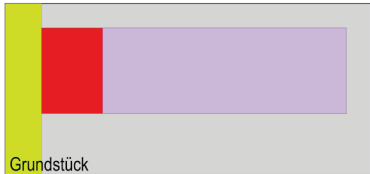

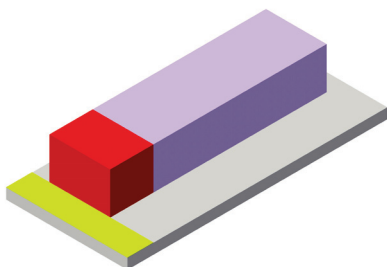
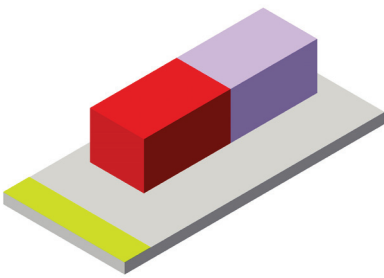
BZ 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

*Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer  
rot: Wohnen  
lila: Arbeiten  
grün: Anteil der Freiflächenziffer  
Bauliche Dichte*

## Zonenplanänderung Nr. 11

Schema Gebäudeprofil mit genereller Nutzungsverteilung  
rot: Wohnen  
lila: Arbeiten

	Gültige Festlegung	Geplante Festlegung
Zonenzuweisung	Wohn- und Industriezone WI 5.0 (alt)	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neu)
Nutzweise	Es sind höchstens mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen und Hotels zulässig.	Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.
Gewerbeanteil	Mindestens vier Fünftel des Bauvolumens sind gewerblich zu nutzen.	Mindestens die Hälfte der gesamten Bau-masse muss zu Wohn-zwecken genutzt werden.
Gebäudehöhe max.	10.50 m	–
Firsthöhe max.	3.00 m	–
Gesamthöhe max.	–	13.50 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max.	100.00 m	50.00 m
Baumassenziffer für Hauptgebäude und -gebäudeteile max.	5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer für Besondere Gebäude		0.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer min.	10%	10%
Grundabstand (allseitig) min.	5.00 m	5.00 m
	Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbe-zonen haben Bauten einen Grundabstand von mind. 10.00 m einzuhalten.	
Bauen nach Gestaltungsplan	–	ja

Gültige Festlegung	Geplante Festlegung	
Wohn- und Industriezone WI 5.0	Wohn- und Gewerbezone WG 4.0	
		<i>Generelle Verteilung der maximal zulässigen Nutzungsziffer sowie Darstellung des Anteils der Freiflächenziffer rot: Wohnen lila: Arbeiten grün: Anteil der Freiflächenziffer</i>
		
BZ 5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	BZ 4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
		<i>Bauliche Dichte</i>

## 2.1.5 Weitere Zonenplanänderung in Bülach Nord (Nr. 12)



*Gebiet nördlich der Fangletenstrasse*

Für das Gebiet nördlich der Fangletenstrasse wird eine Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 festgesetzt. Zusammen mit dem südlich angrenzenden Teilbereich des Areals Bülachguss wird eine zusammenhängende Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 geschaffen. Diese Zonenplanänderung (Nr. 12) entspricht der Zonenplanänderung Nr. 11 (Wohn- und Industriezone WI 5.0 wird zur Wohn- und Gewerbezone



WG 4.0). Davon ausgenommen ist lediglich die Pflicht "Bauen nach Gestaltungsplan". Daher wird die Änderung nicht nochmals tabellarisch aufgeführt.

## 2.2 Weitere Änderungen an der Nutzungsplanung

### 2.2.1 Gebiet Lindenhof

Im Gebiet Lindenhof ist folgende Zonenplanänderung vorgesehen:

Nr.*	Gebiet	Zone bisher	Zone neu
13	Lindenhof	Freihaltezone F, ES –	Erholungszone EL, ES III

*\* Nr. gemäss Eintrag im "Gültigen Zonenplan mit beantragten Änderungen im Gebiet Lindenhof"*

Es wird angestrebt, die Parkanlage Lindenhof als attraktiven Anziehungspunkt und innerstädtischen Naherholungsraum aufzuwerten sowie die Durchführung kultureller Anlässe zu ermöglichen. Ein von der Stadt ausgearbeitetes Gestaltungs- und Nutzungskonzept sieht die folgenden Massnahmen vor:

- Schaffung eines baumgesäumten Platzes
- Schaffung einer beispielbaren Fläche
- Erstellung einer Spielanlage.

Da die zulässigen Nutzweisen in einer Freihaltezone eingeschränkt sind, soll durch die Umzonung der Parkanlage in eine Erholungszone EL sichergestellt werden, dass die erwähnten Nutzungen umgesetzt werden können. Des Weiteren werden mit der Erholungszone EL die Voraussetzungen geschaffen, dass auch Fahrnisbauten, welche in Zusammenhang mit der Erholungsnutzung in der Parkanlage stehen, längstens für die Dauer von vier Monaten sowohl innerhalb eines Kalenderjahres als auch insgesamt aufgestellt und betrieben werden können.

### 2.2.2 Weitere Änderungen

Die nutzungskonformen Empfindlichkeitsstufen werden neu für alle Erholungszone festgelegt. Auf eine ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegungen im Zonenplan wird bei den Erholungszone damit inskünftig verzichtet.

Die Bau- und Zonenordnung wird dahingehend präzisiert, dass für die jeweiligen Erholungszone ein einfaches Lärmschutzbedürfnis besteht. Die Grenzwerte (ES III) entfalten ihre Wirkung auf der gesamten Fläche der jeweiligen Zone.

Darüber hinaus werden redaktionelle Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen.

Die in der Teilrevision vom 6. April 2009 erfolgte Streichung der Regelung des Strassen- und Wegabstandes für unterirdische Bauten bewährte sich nicht. Die Bestimmung wird mit geringfügig geänderter Wortlaut als Ziffer 10.10 wieder in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Soweit keine Baulinien vorhanden sind, müssen unterirdische Bauten unbesehen, ob es sich um öffentliche oder private Strassen, Wege und Plätze handelt, generell ein minimales Abstandsmass einhalten.

### 2.2.3 Änderungen der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 7867

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7867 ist eine Änderung der Waldabstandslinie vorzusehen. Im Rahmen des Teilquartierplanverfahrens "In Höfen / Im Steinweg / Blumenweg" hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass in Zusammenhang mit einem Bauprojekt auf der Parzelle Kat. Nr. 7867 die bestehende Waldabstandslinie durchgehend mit einem Abstand von 10.0 m festzusetzen ist (Verfügung der Baudirektion vom 19. November 2007, BVV Nr. 07-2050). Dem Anliegen der Baudirektion wird mit der vorliegenden Anpassung der Waldabstandslinie nachgekommen.

## 3 Mitwirkung

### 3.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage, bestehend aus einer Teilrevision der kommunalen Richtplanung und einer solchen der Nutzungsplanung, wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 30. April bis 28. Juni 2012, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden mehrere Einwendungen mit teilweise gleichlautenden Anträgen, Bemerkungen und Anregungen eingereicht. Einer beträchtlichen Anzahl konnte ganz oder teilweise entsprochen werden. Die damit verbundenen Änderungen sind direkt in die Dokumente eingeflossen. Dem Bericht zu den Einwendungen kann entnommen werden, welche Gründe dazu führten, dass einem Teil der Einwendungen nicht Folge geleistet werden konnte.

### 3.2 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage den nach- und nebengeordneten Planungsträgern, d.h. der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (Regionalplanung), den Nachbargemeinden und der SBB zur Anhörung unterbreitet.

Seitens der PZU und der Nachbargemeinden wurden keine Einwände gegen die Vorlage erhoben.

## 4 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 26. September 2012 nahm die Baudirektion des Kanton Zürich im Rahmen einer ersten Vorprüfung Stellung zur Revisionsvorlage. Ausdrücklich begrüsst wurde die gründliche planerische Auseinandersetzung der Stadt mit dem Gebiet Bülach Nord. Es wurde einerseits darauf hingewiesen, dass für die Weiterbearbeitung die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise zu beachten sind und andererseits die Empfehlung geäussert, die Vorlage nochmals zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Die im Rahmen der ersten Vorprüfung gemachten Hinweise und Anliegen führten zu Anpassungen an der Revisionsvorlage. Diese wurde der Baudirektion zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Die ergänzenden Bemerkungen wurden wiederum in die Planungsinstrumente eingearbeitet.

### 4.1 Abstimmung mit übergeordneten Festlegungen

#### 4.1.1 Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan Verkehr, Kapitel 4.6.2 Güterumschlag, besteht ein Eintrag für eine Güterumschlagsanlage beim Bahnhof Bülach. Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist entsprechend mit den übergeordneten Festlegungen abzustimmen. Am Standort Bülach als Güterumschlagplatz wird festgehalten. Eine Verlegung des gesamten Güterumschlages auf die Westseite des SBB Areals (Nordstrasse) ist nicht vorgesehen.

Es handelt sich um eine bestehende Güterumschlagsanlage, in deren unmittelbarer Umgebung neu auch lärmempfindliche Nutzungen (u.a. Wohnen) gestattet sein wird. Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen müssen im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes Bülach Nord aufgezeigt werden. Auch ist im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes eine differenzierte Einstufung der Empfindlichkeitsstufe mit örtlich ES IV für den engeren Bereich der Güterumschlagsanlage vorzusehen.

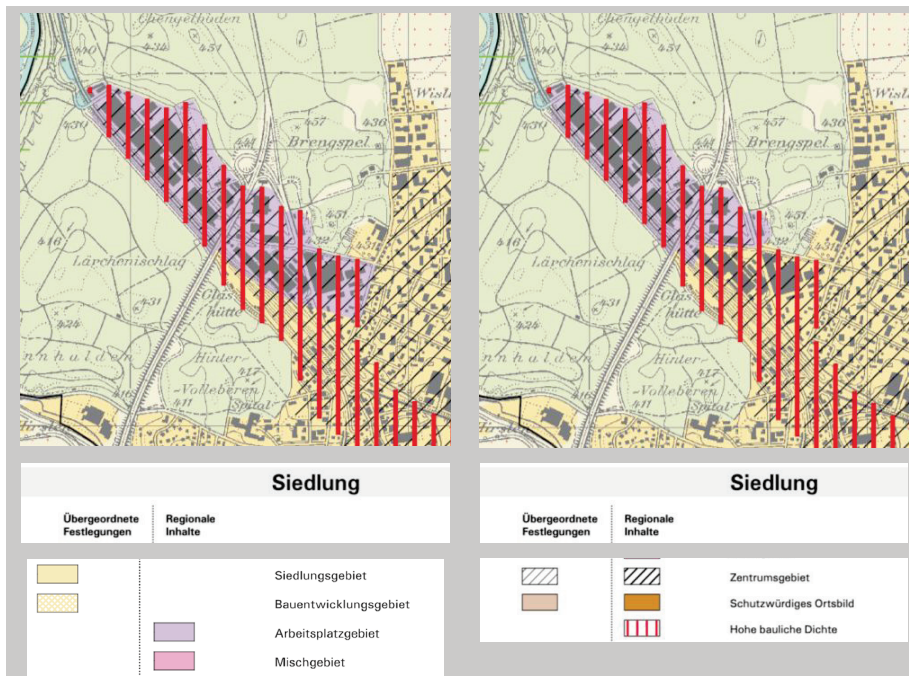
#### 4.1.2 Abstimmung mit regionalem Richtplan

Die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU hat am 29. März 2012 der vom Stadtrat der Stadt Bülach beantragten Verkleinerung des im regionalen Richtplan nördlich des Bahnareals festgelegten Arbeitsplatzgebietes von regionaler Bedeutung zugestimmt. Ausserdem hiess die Delegiertenversammlung am 15. November 2012 eine weitere Änderung gut. Damit wurde für das

gleiche Gebiet die Regelungskompetenz hinsichtlich der maximal zulässigen oberirdischen Baumasse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe der kommunalen Nutzungsplanung zugewiesen bzw. den kommunalen Planungsbehörden übertragen. Beide Änderungen zusammen bilden die planerische Voraussetzung, um im Gebiet Bülach Nord bzw. auf den Arealen der ehemaligen Glashütte Bülach und der Bülachguss mittels massgeschneiderten nutzungsplanerischen Bestimmungen die vom Stadtrat Bülach angestrebte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

*Bisheriges Arbeitsplatzgebiet*

*Reduziertes Arbeitsplatzgebiet  
aufgrund Antrag Stadt Bülach an  
die DV vom 29. März 2012*



Von der Delegiertenversammlung am 29. März 2012 gutgeheissene Änderung des regionalen Richtplans; Reduzierung des Arbeitsplatzgebiets in Bülach Nord (Quelle: Ernst Basler + Partner AG; Stellungnahme PZU. Teilrevision des regionalen Richtplans: Bülach Nord, S. 3.)

In der Folge der Transformation des ausschliesslichen Arbeitsplatzgebietes Bülach Nord in ein Mischgebiet mit einem hohen Wohnanteil entfällt der Bedarf für ein Anschlussgleis zur Erschliessung des Industriegebietes. Die in der Karte zum regionalen Richtplan Verkehr enthaltene Festlegung "Anschlussgleis" erweist sich im Abschnitt zwischen der Solistrasse und der Überführung der Autobahn A51 (westlich der Überführung der Autobahn A51) angesichts der künftig geänderten Gebietsnutzung als nicht mehr sachgerecht.

Erste Schritte für die physische Aufhebung der Anschlussgleise sind bereits erfolgt. Mit Verfügung Nr. AV12 023 vom 11. April 2012 hat die Stadt Bülach der Vetropack AG die baurechtliche Bewilligung für eine Anpassung und teilweise Aufhebung von Anschlussgleisen im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 4251, 5207 und 6307 erteilt. Das Bundesamt für Verkehr als hierfür zuständige Aufsichtsbehörde hat

dem Bauvorhaben mit Zustimmungsverfügung Nr. 2012 / 0041 vom 15. März 2012 die erforderliche Bewilligung erteilt.

Das Bauvorhaben umfasst den Rückbau des Gleises Nr. 88 und der Weichen Nrn. 106, 107 und 108 sowie die direkte Anbindung des Anschlussgleises Nr. 89 an die Weiche Nr. 104 und die Verkürzung des Anschlussgleises Nr. 57 mit einem Prellbock.

An der Festlegung "Anschlussgleis" für das Gebiet Schützenmatt, das heisst dem Abschnitt östlich der Autobahn A51 (regionales Arbeitsplatzgebiet), ist jedoch weiterhin festzuhalten.

Ein entsprechender Antrag wird seitens der Stadt Bülach noch an die Delegiertenversammlung der PZU gestellt.

#### 4.1.3 Abstimmung mit regionalem Gesamtverkehrskonzept – Lufthygiene

Um die Ziele des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes Region Flughafen (rGVK) mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung abzustimmen, werden die Zielsetzungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord in der Bau- und Zonenordnungen dahingehend ergänzt, dass ein Modalspilt-Ziel unter Beachtung des rGVK für den Teil Bülach Nord zu definieren ist.

Hinsichtlich den weiteren zu beachtenden Anträgen aus der Vorprüfung, unter anderem der geforderten Ausarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes Bülach Nord, wird mit dem bereits vorliegenden Gesamtverkehrskonzept der Stadt Bülach vom 23. Februar 2012 und den darin enthaltenen Aussagen zum Gebiet Bülach Nord bereits Rechnung getragen. Zudem wird auf die geforderte Überprüfung der Parkplatzbestimmungen verzichtet, da die gültigen Bestimmungen bereits der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes entsprechen.

#### 4.2 Zu den Vorschriften im Einzelnen

Die zu den Vorschriften im Einzelnen gemachten formellen und materiellen Änderungsvorschläge, unter anderem zum Strassenabstand bei unterirdischen Gebäuden, zur Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe bei den jeweiligen Erholungszonen sowie zur festgelegten Gestaltungsplanpflicht und deren Abgrenzung in den Gebieten Bülach Nord und Bahnhof, wurden in der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.

Davon ausgenommen sind die beiden folgenden Hinweise mit empfehlenden Charakter in der zweiten Vorprüfung:

- Aufnahme von Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung über Umgebungsgestaltung in den Kernzonen Weiler in Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit
- Verzicht auf die gültige Regelung in der Bau- und Zonenordnung, dass sichtbare Solaranlagen nicht gestattet sind.

Die Festlegungen der Bestimmungen über die Kernzonen Weiler stellen weder mittelbar noch unmittelbar Gegenstand der vorliegenden Revision dar. Deshalb wird auf die Ergänzung verzichtet.

In Zusammenhang mit den Solaranlagen wird an der gültigen Formulierung unverändert festgehalten, weil damit wichtige ortsbauliche Ziele in den Kernzonen verfolgt werden.

### 4.3 Hinweise für nachfolgende Verfahren

#### 4.3.1 Siedlungsentwässerung

Die Stadt Bülach verfügt seit dem 19. Januar 2005 über einen genehmigten „Generellen Entwässerungsplan (GEP)“. Die Grösse des Entwicklungsgebietes und die ungenügenden Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich der Wasserversorgung- und Abwasserentsorgung im entsprechenden Gebiet haben den Stadtrat bewogen, die Ausarbeitung eines Teil-GEP zu veranlassen.

#### 4.3.2 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Durch das Gebiet der Stadt Bülach verlaufen diverse störfallrelevante Anlagen, unter anderem solche der Eisenbahn (ca. 1 Mio. Jahrestonnen Gefahrgut), Autobahn (DTV von 20'000 Fz/d) und Durchgangsstrasse (DTV von knapp 4'000 Fz/d).

Die massgebenden Perimeter (100 m Distanz zu den Gleisanlagen sowie 50 m zu Strassen) liegen innerhalb des mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Gebietes. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der nicht allzu grossen Verkehrsdichten die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge im öffentlichen Gestaltungsplan dargelegt werden können. Unter anderem sind je nach Bedarf Schutzmassnahmen vorzusehen oder beispielhaft zu empfehlen.

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden die mit der Gestaltungsplanpflicht Bülach Nord festgelegten Zielsetzungen dahingehend präzisiert, dass die Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben, im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen sind.



## 5 Planungsablauf

Für die weiteren Arbeitsschritte ist der nachstehende Terminplan vorgesehen:

Ausarbeiten der Teilrevision der Nutzungsplanung	Februar / März 2012
Vorberatung im Ausschuss Bau und Infrastruktur (ABI) / Bereinigung der Vorlage	April 2012
Beschlussfassung im Stadtrat und Verabschiedung zuhanden der Anhörung, der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung	April 2012
Öffentliche Auflage während 60 Tagen, gleichzeitig Anhörung und Vorprüfung	Mai / Juni 2012 September 2012
Auswerten der Einwendungen sowie der Anmerkungen aus der Vorprüfung und der Stellungnahmen aus der Anhörung	Juli / August 2012 bzw. September 2012
Beraten der Einwendungen	September bis Dezember 2012
Bereinigen der Vorlage	Januar 2013 bis März 2013
Beschlussfassung im Stadtrat und Verabschiedung zuhanden der zweiten Vorprüfung	April / Mai 2013
Ggf. Bereinigen der Vorlage	bis November 2013
Antrag und Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat	Dezember 2013 / Januar 2014
Beratung und Festsetzung im Gemeinderat	
Rekursfrist (gegen formellen Gemeinderatsbeschluss) und Referendumsfrist	
Rekursfrist gegen materiellen Inhalt der Teilrevision	
Ausarbeiten der Genehmigungsakten zuhanden der Baudirektion	
Genehmigung durch Baudirektion und Inkraftsetzung	