



Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord

Bericht zu den Einwendungen

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Inhalt	1. Vorbemerkungen	3
	2. Allgemeine Einwendungen	5
	3. Einwendungen zu den Bestimmungen	8
	3.1 Ziff. 1: Zweck	8
	3.2 Ziff. 4: Qualitätssicherung	9
	3.3 Ziff. 5: Inventarisierte Objekte	10
	3.4 Ziff. 6: Nutzweise	10
	3.5 Ziff. 7: Grundmasse	13
	3.6 Ziff. 9: Umgebungsgestaltung	19
	3.7 Ziff. 11: Parkierung	21
	3.8 Ziff. 12: Ver- und Entsorgung	23
	3.9 Ziff. 14: Lärm	25
	3.10 Ziff. 15: Mehrwertausgleich	26
	3.11 Ziff. 16: Etappierung (→ neu Ziff. 15)	32
	4. Einwendungen zum Situationsplan	33
	5. Einwendungen zum Erläuternden Bericht	37

Auftraggeber

Stadtrat Bülach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Thomas Gasser, Sachbearbeiter

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde, gestützt auf § 7 PBG, zwischen dem 27. April 2012 und dem 25. Juni 2012 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie besteht aus:

Teilrevision Richtplanung:

- Teilrichtpläne Verkehr (Radwege und Fuss- und Wanderwege)
- Siedlung- und Landschaft (Aufhebung Teil Siedlung)

Teilrevision Nutzungsplanung:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord
- Bau- und Zonenordnung
- Waldabstandslinienplan Im Steinhof-Niederflachs

Der vorliegende Bericht berücksichtigt nur die Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord (RGP).

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung des Gestaltungsplans einfließen.

Insgesamt sind 21 Briefe mit insgesamt 166 Unterschriften eingegangen. Darin wurden 98 schriftliche Einwendungen zum Gestaltungsplan formuliert, die sich aufgrund von Mehrfachnennungen teilweise überschneiden. In der folgenden Tabelle ist die Verteilung der Einwendungen zu den einzelnen Bestandteilen des öffentlichen Gestaltungsplans ersichtlich:

	Allgemeines	Bestimmungen	Situationsplan	Bericht nach Art. 47 RPV	Total
Einwendungen	10	75	12	1	98
Berücksichtigt	3	31	-	1	36
Teilweise berücksichtigt	1	5	1	-	6
nicht berücksichtigt	6	39	11	-	56

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Einwendungen sowie Anliegen aus der Anhörung werden im „Bericht der Einwendungen“ aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen vom Gemeinderat festzusetzen. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Konkrete Vorschläge zur Ergänzung oder Streichung von Ziffern sind mit **Blau (Ergänzungen)** und **Rot durchgestrichen (Streichungen)** gekennzeichnet.

Alle Einwendungen, die nicht berücksichtigt wurden, sind grau unterlegt. In der vorliegenden Aufstellung werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt (nicht unterlegt). Als „Bereits berücksichtigt“ sind solche Einwendungen gekennzeichnet, die bereits in der Fassung für die öffentliche Auflage berücksichtigt waren und somit gegenstandslos sind.

Anhörung
Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Embrach, Hochfelden, Winkel, Höri und Bachenbülach haben die Planungen in Bülach Nord wohlwollend zur Kenntnis genommen und unterstützen die Entwicklung in Bülach Nord. Die übrigen zur Stellungnahme eingeladenen Gemeinden Rorbas, Eglisau und Glattfelden haben sich nicht zur Planung in Bülach Nord geäußert.

Planungsgruppe Zürcher
Unterland

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 23. Juli 2012 positiv zu den Planungsvorhaben in Bülach Nord.

2. Allgemeine Einwendungen

Einwendung 2.0.1 12, 13, 15

Anregung

Die architektonischen Konzepte der involvierten Architekturbüros müssen aufeinander abgestimmt werden. Die Bauten sollen ästhetischen Vorbildcharakter haben.

Stellungnahme

Mit den Gestaltungsplanbestimmungen wird bereits ein hoher Standard definiert. Die Begleitung durch die Kommission für Stadtgestaltung sichert zudem eine hohe gestalterische Qualität. Eine Präzisierung bzw. Verschärfung ist deshalb nicht angezeigt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.0.2 12, 15

Feststellung/Kritik

Rahmengestaltungsplan ist ein Begriff, der im PBG in dieser Form nicht vorkommt. Mit diesem Planwerk wurde kreativ mit der gesetzlichen Rangfolge umgegangen: Zunächst Ausarbeitung des RGP und in der Folge Anpassung der BZO, dann GP-Pflicht in BZO. Dies führt jedoch zu einer für den Bürger und die Verwaltungsbehörden schwer durchschaubaren Verflechtung der verschiedenen Ebenen. Wie sich aus den Formulierungen des RGP unschwer ergibt, ist dessen Verbindlichkeit in weiten Teilen gering und auch die Begrifflichkeiten sind schwammig.

Stellungnahme

Es ist korrekt, dass der Begriff „Rahmengestaltungsplan“ im PBG in dieser Form nicht vorkommt, weshalb nun neu der offizielle Begriff „Öffentlicher Gestaltungsplan“ verwendet wird. Mit „Rahmengestaltungsplan“ wollte man, anders als in der Einwendung kritisiert, Klarheit über die Abfolge der Planungsschritte schaffen. Die Absicht war, zu signalisieren, dass es sich um einen rahmengebenden Gestaltungsplan handelt, der weitere Planungen, wie Detailgestaltungspläne oder qualitativ hochstehende Projekteingaben, bedingt.

Obschon der vorliegende Gestaltungsplan als Rahmenwerk noch nicht alle Fragen im Detail regelt, sind die Bestimmungen, der Situationsplan und der Höhenlinienplan in allen Teilen verbindlich.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 2.0.3
15

Anregung

Die wesentlichen Elemente, die zu einer guten, nachhaltigen und städtebaulich überzeugenden Bebauung des Gebiets Bülach Nord führen, sind verbindlich in der BZO festzuschreiben. In der Folge soll dem RGP in der Überarbeitung eine grössere Detaillierung und Verbindlichkeit der Vorgaben zugewiesen werden.

Stellungnahme

Es wird als zweckmässig erachtet, die Zielsetzungen weitergehend zu präzisieren. Der RGP ist ein Sondernutzungsplan und konkretisiert die BZO im Gebiet Bülach Nord. Bewusst wurde im RGP auf eine hohe Detaillierung verzichtet, da weitere Planungsschritte vorgesehen sind. Unter Ziff. 4 (Qualitätssicherung) der Bestimmungen zum RGP besteht für die drei grossen Teilgebiete A, C und D die Pflicht zur Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren sowie im Anschluss dazu, die Umsetzung mittels privaten Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen, mit denen beispielsweise die Lage der Bauten, Zu- und Wegfahrten, Freiräume usw. bestimmt werden. Der vorliegende RGP stellt qualitativ besonders gute Bebauungen sicher, inklusive der in der Einwendung genannten qualitativen Elemente. Für den Bau von Hochhäusern wurde zudem festgelegt, dass diese besonders sorgfältig zu gestalten sind. Der RGP wurde zur Sicherung zentraler öffentlichen Anliegen verfasst und soll für die Grundeigentümer die Grundlage für Projekte liefern, die bislang noch nicht vorliegen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 2.0.4
1

Anregung

Da der westseitig der Solistrasse vorgesehene Rad- und Fussweg das Problem einer weiteren Verkehrszunahme auf der Solistrasse nicht lösen kann, soll die Zu- und Wegführung des zusätzlichen Verkehrs der neuen Baugebiete über die Fangleten- und die Schaffhauserstrasse erfolgen. Das Anliegen ist deshalb in die weitere Verkehrsplanung miteinzubeziehen.

Stellungnahme

Mit dem Gesamtverkehrskonzept (März 2012) wurde die Verkehrsentwicklung im Gebiet Bülach Nord bereits behandelt und das vorgenannte Anliegen im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Direkte Ein- und Ausfahrten von und zur Schaffhauserstrasse sind von der Stadt Bülach nicht erwünscht und werden gemäss § 240 Abs. 3 PBG vom Kanton nicht bewilligt. Die Erschliessung hat rückwärtig über die Soli- und Fangletenstrasse zu erfolgen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.0.5

Anregung

1, 18

Die Tatsache, dass auf der Solistrasse zu schnell gefahren wird und dieser als Schleichweg benutzt wird, sollte in der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Es soll geprüft werden, ob auf der Solistrasse Verkehrsberuhigungsmassnahmen wie Einengungen, Kissen, Einbahnstrasse, Verkehr nur für Anwohner, Temporeduktionen usw. in die weitere Planung aufgenommen werden können.

Stellungnahme

Der Gestaltungsplan kann ausserhalb des Geltungsbereichs keine verbindlichen Angaben zu Verkehrsberuhigungsmassnahmen festlegen. Obschon das Anliegen bei weiteren Planungsschritten aufgenommen werden kann, ist festzuhalten, dass durch den Buslinienbetrieb (Durchmesserlinie gemäss GVK) auf der Solistrasse (Sammelstrasse) verkehrsberuhigende Massnahmen nur zurückhaltend realisiert werden können und daher eher unzweckmässig sind. Das Gesamtverkehrskonzept (März 2012) sieht mit Trottoirüberfahrten, Fussgängerstreifen, Fussgängerinseln usw. bereits Elemente im Interesse der Verkehrssicherheit vor. Das begleitende Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse nimmt diese Ansätze auf und sieht mit den Fahrbahnhaltestellen auf der Solistrasse weitere verkehrsberuhigende Elemente vor. Die Details werden durch die Stadt mit einem BGK geklärt, welches als Grundlage für die weitere Projektierung dient.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.0.6
15

Feststellung/Kritik/Anregung

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die behindertengerechte Anpassung neben der Unterführung von der Solistrasse zum Bahnhof nicht auch für die Erschliessung des Bahnhofs - und der Altstadt - aus dem Spitalquartier gelten soll. Auch dort ist die Unterführung zum Bahnhof nur beschränkt behindertengerecht. Zudem könnte bei der Unterquerung der Gleise vor dem Bezirksgericht eine bessere und klarere Trennung von Velo und Fussgängern erfolgen.

Stellungnahme

Die Stadt Bülach setzt sich im Rahmen des Behindertengleichstellungsgesetzes für hindernisfreie Wege ein, weshalb das Anliegen bei der nächsten grösseren Sanierung berücksichtigt wird. Dabei wird auch die Trennung von Velo und Fussgängern geprüft.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3. Einwendungen zu den Bestimmungen

3.1 Ziff. 1: Zweck

Einwendung 3.1.1

3

Stellungnahme

Beschluss

Antrag:

Zweckartikel muss unbedingt belassen werden.

Der Zweckartikel wird inhaltlich nicht verändert. Allenfalls gibt es bei der Überarbeitung kleinere Ergänzungen oder redaktionelle Anpassungen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.1.2

6

Stellungnahme

Beschluss

Ziff. 1 Abs. 2: Antrag auf Umformulierung:

"Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie und entlang der Schaffhauserstrasse, ~~vor allem mit städtebaulichen~~ sind durch geeignete Massnahmen (z.B. städtebaulich, technisch, landschaftsarchitektonisch) sicherzustellen."

Die vorgeschlagene Ergänzung der Ziff. 1 Abs. 2 der Bestimmungen mit der Erweiterung möglicher Massnahmen im Bereich des Lärmschutzes ist sinnvoll. Die Bestimmungen werden mit einer sinngemässen Formulierung ergänzt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.2 Ziff. 4: Qualitätssicherung

Einwendung 3.2.1
3

Ziff. 4: Antrag:

Um die erwähnte architektonische und städtebauliche Qualität sicher zu stellen, ist die Kommission für Stadtgestaltung in jedem Fall beizuziehen.

Stellungnahme

Wie schon während der ganzen Erarbeitungsphase des Gestaltungsplans wird die Kommission für Stadtgestaltung auch in der Realisierungsphase beigezogen werden. Art. 13 Abs. 4 BZO besagt, dass bei Arealüberbauungen die Kommission für Stadtgestaltung in die Arealentwicklung zwingend einzubeziehen. Folgerichtig wird in Ziff. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften eine entsprechende Vorgabe für das Gestaltungsplangebiet gemacht.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.2.2
11

Ziff. 4 Abs. 1 und 2: Ergänzungsantrag:

„Die Detailgestaltungspläne im Bereich des Bushofs sind in Absprache mit der SBB zu erarbeiten. Dabei sind die Umsteigebeziehungen Bahn-Bus prioritär zu bearbeiten und zu beurteilen.“

Stellungnahme

Das Anliegen, Detailgestaltungspläne im Bereich des Bushofs in Absprache mit der SBB auszuarbeiten, ist selbstverständlich. Nachvollziehbar ist auch, dass die Umsteigebeziehung Bahn-Bus höchste Priorität hat. Die erwähnten Punkte werden bei der Überarbeitung in den Gestaltungsplan einfließen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.3 Ziff. 5: Inventarisierte Objekte

Einwendung 3.3.1
17

Ziff. 5 Abs. 1: Änderungsantrag:

*"Für ~~D~~die im Plan mit Sa und Sb bezeichneten Gebäude **gelten** gilt die Schutzwürdigkeit gemäss Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (Gutachten Nr. 06-2009 Sa, Gutachten Nr. Sb) **als Schutzobjekte im Sinne von § 203 lit. c) PBG.**"*

Stellungnahme

Für das Schutzobjekt Sb liegt kein Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission vor. Die Bahnhofanlage ist auch nicht in einem kommunalen Inventar enthalten, jedoch erfolgte 1983/1984 eine SBB-interne Inventarisierung. Der Schutzhinweis wird in der Situation zum Gestaltungsplan entfernt. Die Bestimmung wird sinngemäss unter Berücksichtigung der obigen Einwendung angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.4 Ziff. 6: Nutzweise

Einwendung 3.4.1
11

Ziff. 6 Abs. 1: Ergänzungsantrag

Diese Ziffer ist mit dem Hinweis sinngemäss zu ergänzen, dass im Teilbereich B1 der Güterumschlag weiterhin vorgesehen ist (ES IV) und der Teilbereich wie folgt unterteilt wird:

A: Güterverlad in die ES IV

B: Rest in die ES III

Begründung

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz (FALS) wird Ziff. 6 der Bestimmungen mit dem Hinweis ergänzt, dass für den im Situationsplan markierten Bereich des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Güterumschlags die Empfindlichkeitsstufe IV gilt und demzufolge mit höheren Lärmemissionen zu rechnen ist.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.4.2
6

Ziff. 6 Abs. 2: Ergänzungsantrag:

Nimmt im Wohnbereich der Dienstleistungsanteil eine bedeutende Rolle ein, ist eine Anrechnung zum Gewerbeanteil angezeigt. In Koordination mit der Praxis anderer Städte und Gemeinden sowie der Bundesgesetzgebung ist „Wohnen mit Dienstleistungsverträgen“ (z.B. Altersheime, temporäres Wohnen bis 6 Monate, Studentenwohnen) dem Gewerbeanteil zuzurechnen.

Begründung

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen regelt bereits, dass bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen, die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros etc. dem Gewerbeanteil gemäss Ziff. 7 Abs. 2 zugerechnet werden können. Damit ist das grundsätzliche Anliegen der Einwendung bereits berücksichtigt. Temporäres Wohnen bis 6 Monate sowie Studentenwohnungen gehören nach Ansicht der Baubehörde nicht zum Gewerbeanteil.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.4.3
17

Ziff. 6 Abs. 2: Änderungsantrag:

"Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen, können die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros etc. dem Gewerbeanteil gemäss Ziff. 7.2 zugerechnet werden. ~~Gleiches gilt für s~~Sämtliche Räume von Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. gelten im Sinne von Ziff. 7.2 als Gewerbebauten."

Stellungnahme

Beherbergungsbetriebe, Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. sind Dienstleistungs-Einrichtungen, weshalb sämtliche Räume dem Gewerbe zugeschrieben werden können.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.4.4
17

Ziff. 6 Abs. 5: Änderungsantrag:

*"Im ganzen Rahmengestaltungsplanperimeter sind keine
~~Fachmärkte~~, Einkaufszentren und Grosszentren zulässig."*

Stellungnahme

Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum RGP ist festgehalten, dass die Quantifizierung des Begriffs „Fachmarkt“ nach Art. 5 BBV II erfolgt. Fachmarkt ist ein gebräuchlicher Begriff und soll, anders als in der Einwendung begründet, Klarheit über die Art der Nutzweise im RGP-Gebiet schaffen. Es soll signalisiert werden, dass Nutzungen, die ein grosses Verkehrsaufkommen erzeugen, nicht erwünscht sind. In Ziff. 6 Abs. 3 der Bestimmungen ist abschliessend aufgeführt, welche Verkaufsflächen zulässig sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.4.5
3

Ziff. 6 Abs. 6: Ergänzungsantrag

Die Ziffer 6 Abs. 6 soll um die Nutzung "Sterbehilfedomizile" ergänzt werden.

Stellungnahme

Bezug nehmend auf den Bundesgerichtsentscheid 136 I 395 vom 6.9.2010 wird Ziff. 6 Abs. 6 durch „Sterbehilfedomizile“ ergänzt. Verbote für die Freitodbegleitung sind nur in Gebieten mit überwiegendem Wohnanteil zulässig, also in den Teilgebieten A2, C1, C2 und D1.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.5 Ziff. 7: Grundmasse

Einwendung 3.5.1 3

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Der Gewerbeanteil in den Baufeldern A2, C1 und D1 ist wie folgt zu erhöhen.

- mind. Gewerbeanteil in A2 50%

- mind. Gewerbeanteil in C1 50%

- mind. Gewerbeanteil in D1 80%

Stellungnahme

Der RGP orientiert sich mit den Wohn- und Gewerbeanteilen an der Testplanung. Für wirtschaftlich erfolgreiche Projekte sind die festgelegten Nutzungsanteile zweckmässig. Die beantragten Gewerbeanteile sind zu hoch für einen lebendigen und attraktiven neuen Stadtteil, weshalb am bisherigen Rahmen festgehalten wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.2 3

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Im ganzen Gebiet sollen nur "mässig störende Betriebe" zulässig sein.

Stellungnahme

Mässig störende Betriebe sind gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) in Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zulässig. Im Gestaltungsplan finden sich zwei Gebiete, die nicht der ES III zugewiesen sind. Und zwar betrifft dies einerseits das Baufeld C2: In Gebieten mit einem Wohnanteil von 100% sind mässig störende Betriebe mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III unzulässig, weshalb im Baufeld C2 die ES II (max. nicht störende Betriebe zulässig) festgelegt ist. Andererseits wird im Bereich des Güterverlads neu die ES IV (stark störende Betriebe zulässig) ausgeschieden. Dies unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Nutzung. Wie ein Lärmgutachten aufzeigte, stellt dies für die umliegenden Nutzungen kein Problem dar. Ausserdem gilt nicht zuletzt aufgrund der Lärmsituation entlang der stark befahrenen Schaffhauserstrasse sowie gegenüber den Gleisen, dass Gewerbebauten sinnvollerweise gegenüber den Lärmquellen angeordnet werden sollen und sich das Wohnen auf weniger belastete Bereiche innerhalb der Areale konzentriert wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.3
8, 10, 12, 13, 15, 18, 20, 21

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Für das Baufeld C2 ist eine Bauhöhe von 12m auf einer Bautiefe von 20m ab der Baulinie festzulegen.

Heute sind im Gebiet des Baufelds C2 entlang der Solistrasse die Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A und die Wohn- und Industriezone WI 5.0 festgelegt. In diesen Zonen ist es bislang möglich, Gebäude mit einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von 17.50 m resp. 13.50 m zu realisieren. In der gegenüberliegenden Zone W 2.2 (Soliquartier) ist eine Gesamthöhe von 12.50 m zulässig. Da das Baufeld C2 einen Übergang vom Soliquartier zum Baufeld C1 (Gesamthöhe 21.00 m) bilden soll, wäre eine Gesamthöhe von 12.00 m unzweckmässig, zumal diese sogar noch unter jener im Soliquartier liegen und die heute bereits zulässigen Werte (Zone WG 3.0A und WI 5.0) unterschreiten würde. Die vorgesehene Gesamthöhe im Baufeld C2 von 16 m liegt zwischen den beiden heute zulässigen Gesamthöhen (17.50 + 13.50 m) und ist eine zielführende, angemessene und quartierverträgliche Grösse, was auch die Resultate des von privater Seite (Allreal) initiierten Wettbewerbs auf dem Areal Bülachguss gezeigt haben.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.5.4
8, 10, 12, 13, 15, 18, 20, 21

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Bauten entlang der Solistrasse sollen auf eine Länge von 25m beschränkt werden.

Eine Beschränkung der Gebäudelängen im Gestaltungsplan ist nicht notwendig. Mit den aktuell gültigen Zonenplanvorschriften sind entlang der Solistrasse in der Zone WG 3.0A 60 m Gebäudelänge und in der Zone WI 5.0 sogar 100 m Gebäudelänge zulässig. Mit der neu dem Baufeld C2 unterlagerten Zone WG 4.0, welche die vorerwähnten Zonen ersetzen soll, wird die zulässige Gebäudelänge bereits auf 50 m reduziert. Zudem beträgt die Gebäudelänge im gegenüberliegenden Soliquartier (W 2.2) 35 m, weshalb eine weitere Reduktion aus städtebaulicher Sicht nicht angezeigt und unverhältnismässig ist.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.5
11

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Das Baufeld B1 ist betreffend den Empfindlichkeitsstufen (ES) folgendermassen aufzuteilen:

A: Güterverlad in die ES IV

B: Rest in die ES III

Begründung

Nach Rücksprache mit dem FALS wird Ziff. 7 Abs. 2 der Bestimmungen mit dem Hinweis ergänzt, dass für den im Situationsplan markierten Bereich des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Güterumschlags die Empfindlichkeitsstufe IV gilt und demzufolge mit höheren Lärmemissionen zu rechnen ist.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.5.6
16

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Das Gebiet Bülach Nord soll optimal an die Baustrukturen des bestehenden Soliquartiers angebunden werden. Für das Baufeld B2 soll eine Bauhöhe von 12 m anstelle von 19.5 m gelten und die südliche Baubegrenzungslinie sollte so weit wie möglich gegen Norden verschoben werden.

Stellungnahme

Das in der Einwendung erwähnte Baufeld B2 befindet sich auf dem Areal der SBB. In diesem Baufeld gilt der bauliche Bestand als massgebende Grösse. Der Schluss liegt daher nahe, dass anstelle des Baufelds B2 das Baufeld C2 gemeint ist, welches sich gegenüber des Soliquartiers befindet. Diesbezüglich wird festgehalten, dass sich an der Lage der Baubegrenzungslinie nichts ändern wird. Sollte der südliche Teil der Baubegrenzungslinie weiter nach Norden verschoben werden, dann würde das Baufeld C2 verkleinert und das Baufeld C1 vergrössert werden. Dies führt dazu, dass gegenüber des Soliquartiers teilweise höher gebaut werden kann und dass die sorgfältige städtebauliche Anbindung an die bestehenden Baustrukturen geschwächt wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.7
20, 21

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Diskrepanz zwischen Zonenplan und RGP: Baufeld C2 15m resp. 16m.

Stellungnahme

Die BZO wird an die Festlegung des RGP angepasst, um die Diskrepanz zu eliminieren. Hinweisend ist zu erwähnen, dass der Gestaltungsplan in Abweichung zur BZO andere Höhen festlegen kann. Für das Baufeld C2 gilt weiterhin eine Gesamthöhe von 16m. Entlang der Solistrasse ist zudem entlang einer Bautiefe von 18m eine reduzierte Gesamthöhe von 13m festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.5.8
20, 21

Ziff. 7 Abs. 2: Ergänzungsantrag:

Die Freiflächenziffer im Baufeld C2 soll auf 50% festgesetzt werden um einen feingliedrigen Übergang in das umliegende Siedlungsgebiet (Soliquartier) zu schaffen.

Stellungnahme

Mit der Festlegung einer Freiflächenziffer im Baufeld C2 wird der Projektierungsspielraum unnötig eingeschränkt. Die hohen gestalterischen Anforderungen umfassen auch die Umgebungsgestaltung, weshalb bereits genügend Vorkehrungen für einen guten Übergang getroffen sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.9
6

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Hochhäuser sollen für das gesamte Teilgebiet D zulässig sein. (Anpassung Höhenbeschränkung in Tabelle).

Stellungnahme

Die Beschränkung von Hochhäusern auf das Baufeld D1 erfolgte deshalb, weil sich das Baufeld D3 aufgrund der Baufeldgrösse für Hochhäuser nicht eignet. Beim Baufeld D2, welches sich unmittelbar bei der Autobahnbrücke befindet, sind Hochhäuser aus Gründen der Störfallvorsorge, aber auch aus städtebaulicher Sicht, unzweckmässig.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.10
14

Ziff. 7 Abs. 2: Änderungsantrag:

Die Bestimmungen zum Baufeld A1 sind so abzuändern, dass der Wohnanteil auf max. 90% erhöht resp. der Gewerbeanteil auf min. 10% herabgesetzt wird.

Stellungnahme

Um sich auch weiterhin am Resultat der Testplanung zu orientieren und im Baufeld A1 gleichzeitig eine angemessene Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen, kann der max. Wohnanteil von zur Zeit 0% auf max. 40% erhöht werden. Weitergehende Wohnanteile würden der angestrebten Mischnutzung zur Belebung des Areals in unmittelbarer Bahnhofsnähe und der Testplanung zuwider laufen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.5.11
6

Ziff. 7 Abs. 4: Ergänzungsantrag:

"Alterswohnraum" ist analog zum Erläuternden Bericht Kap. 5.6, 2. Absatz (S. 27) in Ziff. 7 Abs. 4 zu ergänzen.

Stellungnahme

Alterswohnraum im öffentlichen Interesse ist zweckmässig und entspricht den Zielen. Ziff. 7 Abs. 4 wird entsprechend ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.5.12
17

Ziff. 7 Abs. 4: Änderungsantrag:

"Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Turnhalle, Gemeinschaftsräume, Bike+Ride-Anlagen, Alterswohnraum u. dgl.) darf die Ausnützung um höchstens 2% der zulässigen Baumasse erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnützungserhöhungen sind bei der Berechnung der zulässigen Wohn- und Gewerbeanteile nicht zu berücksichtigen."

Stellungnahme

Die Schaffung von Alterswohnraum soll begünstigt werden, sofern sie im öffentlichen Interesse ist und es sich um dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen handelt (Pflegewohngruppen und Wohnen im Alter gemäss Altersleitbild 2009). I.d.R. erfolgen solche Angebote im Auftrag der Gemeinde, weshalb auch für diese Nutzung ein Bonus gewährt werden kann. Die Vorschrift in Ziff. 7 Abs. 4 bezüglich Alterswohnraum wird entsprechend der Einwendung ergänzt, mit dem Zusatz „im öffentlichen Interesse“.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.5.13
6

Ziff. 7 Abs. 7: Änderungsantrag:

Der letzte Satz – „Werden Hochhäuser realisiert, ist eines zur Markierung des Stadteingangs im näheren Bereich des mittels Signatur bezeichneten Planeintrags zu platzieren“ - ist zu streichen.

Der letzte Satz von Ziff. 7 Abs. 7 der Bestimmungen lässt offen, ob Hochhäuser realisiert werden oder nicht. Mit der Signatur H (Vorranggebiet) im Situationsplan ist eine wichtige Erkenntnis aus der Testplanung berücksichtigt. Im Falle von Hochhäusern soll das erste im Bereich der Signatur als Stadttor ausgebildet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5.14
17

Ziff. 7 Abs. 10: Änderungsantrag:

"Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen können Gebäude auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Baubegrenzungslinien bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Diese Regelung gilt in dem im Plan bezeichneten Abschnitt A-B nur, wenn ~~alle betroffenen~~ die jeweiligen Grundeigentümer zustimmen. Wenn keine Zustimmung zwischen zwei Grundeigentümern vorliegt, haben Gebäude im Baufeld C1 einen Grundabstand von 8.00 m gegenüber der ~~gemeinsamen Grenze~~ jeweiligen Parzelle einzuhalten. Zum Zweck der unterirdischen Erschliessung und der Zu- und Wegfahrt von Parkieranlagen dürfen Baubegrenzungslinien unterbaut werden, sofern keine Baulinien vorhanden sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Gegenüber der Schaffhauser-, Schützenmatt-, Soli- und Fangletenstrasse gilt für ~~über wie~~ unterirdische Gebäude ein minimaler Abstand von 6.00 m."

Stellungnahme

Dieser redaktionellen Anpassung kann ohne weiteres zugestimmt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.5.15
17

Ziff. 7 Abs. 17: Ergänzungsantrag:

"Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Ausgleichung von Gebäudehöhen sind zulässig."

Stellungnahme

Mit dem Plan „Höhenlinienplan Teilgebiet D“ wird der heutigen Situation im Teilgebiet D Rechnung getragen. Das durch die Altlastensanierung stark ausgeräumte Terrain wird durch die interpolierten Höhenlinien im Höhenlinienplan neu als gewachsener Boden festgelegt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind vor diesem Hintergrund im Rahmen der BZO möglich (je 1.50 m). Die vorgeschlagene ergänzende Bestimmung ist für den vorliegenden Gestaltungsplan zu offen formuliert und ermöglicht nicht zu kontrollierende Terrainveränderungen. Eine differenzierte Lösung kann allenfalls mit Detailgestaltungsplänen erfolgen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.6 Ziff. 9: Umgebungsgestaltung

Einwendung 3.6.1
12, 13

Ziff. 9: Ergänzungsantrag:

Eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen soll für die neu ausgeschiedenen Zonen verbindlich festgelegt werden. So kann z.B. festgelegt werden, dass 70% der Bäume und Sträucher einheimisch sein müssen und dass 1/3 der Grünflächen extensiv genutzt werden dürfen (Magerwiesen etc.).

Stellungnahme

Für Bäume und Sträucher werden die Bestimmungen entsprechend der Einwendung mit dem Vermerk angepasst, dass standortgerechte Arten zu verwenden sind. Die Vorgabe einer extensiven Nutzung von 1/3 der Grünflächen ist für die dichte städtische Bebauung unzweckmässig bzw. unangebracht.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.6.2
12, 13, 15

Ziff. 9: Ergänzungsantrag:

Es ist ein Gemeinschaftszentrum und/oder ein Quartiertreff vorzusehen. Zudem ist die Erstellung von Spielplätzen, Spielflächen und Ruhezonen etc. in die Planung der einzelnen Baufelder einzubeziehen.

Stellungnahme

Die Erstellung von Spiel- und Ruheflächen ist in Ziff. 12.5 BZO bereits festgeschrieben und muss daher nicht nochmals im RGP festgehalten werden. Durch die vorgeschriebene Platzgestaltung sind Ansätze für soziale Treffpunkte gegeben. Aufgrund der Grösse der Baufelder C1 und D1 wird für diese Gebiete je ein Gemeinschaftszentrum mit einer Bruttogeschossfläche von 100 m² vorgeschrieben, inkl. Küche und Sanitärräume. Gemeinschaftsräume profitieren vom Ausnützungsbonus für öffentliche Einrichtung von Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.6.3
16

Ziff. 9: Ergänzungsantrag:

Die Bestimmungen sollen um eine ökologisch wertvolle und kindergerechte Umgebungsgestaltung (für alle Altersstufen) ergänzt werden.

Stellungnahme

Ziff. 9 der Bestimmungen wird um die in der Einwendung geforderte ökologisch wertvolle und kindergerechte Umgebungsgestaltung ergänzt. Miteinbezogen in die neue Formulierung werden auch Jugendliche und Erwachsene.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.6.4
18

Ziff. 9: Ergänzungsantrag:

Die Jugend soll genügend Freiräume erhalten.

Stellungnahme

Dieser Antrag ist sehr offen formuliert. Mit Bezug auf Ziff. 12.5 Abs. 2 BZO werden Freiräume in Form von Spiel- und Ruheflächen quantifiziert vorgeschrieben und mit der Ergänzung der Ziff. 9 Abs. 5 des RGP gemäss Einwendung Nr. 3.9.3 sowie der Schaffung eines Gemeinschaftszentrums als Quartiertreffpunkt, wird der Einwendung angemessen Rechnung getragen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.6.5
6

Ziff. 9 Abs. 5: Ergänzungsantrag:

Ziff. 9 Abs. 5 betreffend dem uneingeschränkten Pflanzrecht zu Gunsten der Stadt Bülach ist mit dem Hinweis, dass die Bepflanzung in Absprache mit den Eigentümern nach Massgabe der Etappierungen zu erfolgen hat, zu ergänzen.

Stellungnahme

Diese Ergänzung ist zweckmässig und entspricht der Praxis der Stadt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.7 Ziff. 11: Parkierung

Einwendung 3.7.1
17

Ziffer 11 Abs. 1: Änderungsantrag

„Die Berechnung der Anzahl Personenwagenabstellplätze richtet sich nach der ~~jeweils gültigen~~ Parkplatzverordnung der Stadt Bülach 1996 / Teilrevision 2008. Für die Berechnung der Anzahl Personenwagenabstellplätze für Büro-, Laden- und Restaurantnutzungen gelten davon abweichend folgende Bedarfs-
werte.“

Nutzungsart	Beschäftigte	Besucher und Kunden
Büronutzung, Dienstleistungen, Verwaltung		
- publikumsorientiert	1PP/200m3 Baumassee	1PP/400m3 Baumassee
- nicht publikumsorientiert	1PP/200m3 Baumassee	1PP/400m3 Baumassee
Ladennutzung ^{a)}	1PP/200m3 Baumassee	1PP/120m3 Baumassee
Café, Restaurant	1PP/20 SP	1PP/6 SP

a) jedoch mind. 1PP/Laden für Beschäftigte und mind. 1PP/Laden für Kunden
PP=Parkplatz, SP=Sitzplatz

Stellungnahme

Der Kanton fordert für das Gebiet Bülach Nord die konsequente Anwendung der Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen ohne Erleichterungen bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs. Die bisherige Formulierung in den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans wird diesbezüglich angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.7.2
17

Variante zu Ziff. 11 Abs. 1: Änderungsantrag:

„Die Berechnung der Anzahl Personenwagenabstellplätze richtet sich nach der ~~jeweils gültigen~~ Parkplatzverordnung der Stadt Bülach 1996 / Teilrevision 2008. Innerhalb der maximalen Anzahl Personenwagenabstellplätze ist eine freie Zuteilung unter den Nutzungen zulässig.“

Stellungnahme

Eine freie Zuteilung unter den Nutzungen würde bedeuten, dass im Extremfall beispielsweise nur Besucherparkplätze vorgesehen werden könnten, was zu keinem zielführenden Resultat führen würde. Die Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen sieht eine sinnvolle und angemessene Verteilung zu den einzelnen Nutzungen vor.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.7.3
14

Ziff. 11 Abs. 2: Änderungsantrag

Es sei Ziff. 11 Abs. 2 aufzuheben und die zu erstellende Parkplatzzahl im Rahmen der Minimal- und Maximalvorschrift für Baufeld A1 und A2 frei bestimmbar zuzulassen und vom Verbot der Einhaltung der Mindestwerte für alle Benutzerkategorien entsprechend abzusehen.

Stellungnahme

Da der Knoten Schaffhauser-/Winterthurerstrasse künftig durch die allgemeine Siedlungsentwicklung in Bülach stark ausgelastet sein wird, sollte dieser Knoten keinen weiteren Verkehr mehr aus dem Areal Herti aufnehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Anzahl Parkplätze im Teilgebiet A minimal gehalten wird. Aufgrund der hervorragenden Erschliessung durch den ÖV (Bus- und Bahn) rechtfertigt sich hier eine weitgehende Beschränkung der Parkplatzzahl. Diese Massnahme wird zudem aus lufthygienischer Sicht auch vom Kanton verlangt. Die Baudirektion verlangt in ihrem Vorprüfungsbericht den strikten Nachvollzug der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, d.h. das Definieren des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (ÖV-Knoten) gemäss Güteklasse A in den Bestimmungen. Die geltende kommunale Parkplatzverordnung sieht die Anwendung der Güteklasse A nicht vor, weshalb diesbezüglich eine abweichende Regelung im Gestaltungsplan getroffen wird. Davon betroffen sind die Baufelder A1 und A2 sowie B1.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.7.4
14

Ziff. 11 Abs. 6 bis 9: Änderungsantrag

Die Baufelder A1 und A2 sind von der Pflicht zur Errichtung von Park+Ride-, Bike+Ride- und Kiss+Ride-Abstellplätzen sowie Taxi-Standplätzen und den damit zusammenhängenden Kosten auszunehmen.

Stellungnahme

Auf der Erweiterungsfläche des Baufelds A1 ist eine Bike+Ride-Anlage für 300 Fahrräder vorgesehen. Die Standorte von Park+Ride-, Kiss+Ride- sowie Taxi-Abstellplätzen werden ausserhalb der Baufelder A1 und A2 gesichert und haben daher für die Baufelder A1 und A2 keine Pflichten zur Folge. Am Standort der Bike+Ride-Anlage auf der erwähnten Erweiterungsfläche des Baufelds A1 wird festgehalten. Eine Pflicht zur Kostenübernahme besteht weder für die Eigentümer des Baufelds A1 noch für jene des Baufelds A2. Allerdings muss die Erstellung der Bike+Ride-Anlage am vorgesehen Standort geduldet werden, zumal die Erweiterungsfläche voraussichtlich vom künftigen Bushof beansprucht werden dürfte.

Beschluss

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.
--

3.8 Ziff. 12: Ver- und Entsorgung

Einwendung 3.8.1
16

Ziff. 12: Hinweis

Die Bestimmungen in Ziff. 12 entsprechen im Zusammenhang mit der 2000-Watt-Gesellschaft nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Es entsteht eine Kluft zwischen dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und den Bestimmungen.

Stellungnahme

Indem der Heizenergiebedarf mind. 20% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich (Ausgabe 2009) zu liegen hat, bewegt sich der Energieverbrauch Richtung Minergie-P-Standard. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird nur davon gesprochen, dass die Ziele des RGP der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen, ohne den Energieverbrauch pro Person explizit auf 2000 Watt senken zu wollen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.8.2

6

Stellungnahme

Ziff. 12 Abs. 1: Frage

Welche Pläne sind gemeint?

Da der Teil-GEP (Genereller Entwässerungsplan) und der Teil-GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt) zur Zeit revidiert werden, musste mit „xx.xx.xxxx“ ein Datum-Platzhalter gewählt werden. Beim Vorliegen der genehmungsfähigen Fassung des RGP haben der Teil-GEP und der Teil-GWP die Revision durchlaufen und das Datum wäre entsprechend angepasst worden. Die neue Formulierung in Ziff. 12 Abs. 1 der Bestimmungen bezieht sich etwas allgemeiner auf die jeweils gültigen Fassungen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.8.3

17

Stellungnahme

Ziff. 12 Abs. 1: Änderungsantrag:

"Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit den Behörden und den Werkverantwortlichen festzulegen. ~~Für die Entwässerung und die Wasserversorgung des Rahmengestaltungsplangebiets sind die Angaben im Teil-GEP und Teil-GWP Bülach Nord vom xx.xx.xxxx massgebend.~~"

Das Anliegen zur Streichung des vorgeschlagenen Absatzes kann teilweise berücksichtigt werden, da sich die Bestimmungen auf ein Teil-GEP resp. Teil-GWP bezieht, die noch nicht rechtskräftig sind. Da sich die kommunalen Behörden ohnehin an die Vorgaben eines überarbeiteten GEP und GWP zu halten haben, soll sich Ziff. 12 Abs. 1 der Bestimmungen neu auf die für das Gebiet Bülach Nord jeweils gültige Fassung des GEP/GWP beziehen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.8.4

3

Stellungnahme

Ziff. 12 Abs. 4: Hinweis

Es sollten nur aktuelle und immer noch lieferbare Richtlinien und Empfehlungen verwendet werden. Die Bauökologierichtlinien der KBOB/IPB-Empfehlungen "Nachhaltiges Bauen" sind nicht mehr aktuell.

Im vorliegenden Fall wurden bezüglich Bauökologie die KBOB/IPB-Empfehlungen „Nachhaltiges Bauen: Baumaterialien im Hochbau“ (Ausgabe 2002) bewusst als Richtlinie festgelegt, da sich diese bewährt hat. Zudem kann mit der Festlegung genau bestimmt werden, welche Elemente davon ausgenommen sind (wie Spenglerarbeiten, Kittfugen usw.). Im Hinblick auf die Pla-

nungssicherheit sind sich dauernd verändernde, dynamische Standards nicht zweckmässig. Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist hingegen der jeweils gültige Standard nach Minergie oder ein gleichwertiger Standard massgebend.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.8.5
16

Ziff. 12 Abs. 4: Änderungsantrag

Die Bauökologievorgaben gemäss KBOB/IPB-Empfehlungen (2002) sind veraltet und wurden seit 10 Jahren nicht mehr nachgeführt. Wir empfehlen daher, diese durch die ECO-BKP Merkblätter des Vereines eco-bau (www.eco-bau.ch) zu ersetzen.

Stellungnahme

Im vorliegenden Fall wurden bezüglich Bauökologie die KBOB/IPB-Empfehlungen „Nachhaltiges Bauen: Baumaterialien im Hochbau“ (Ausgabe 2002) bewusst als Richtlinie festgelegt, da sich diese bewährt hat. Zudem kann mit der Festlegung genau bestimmt werden, welche Elemente davon ausgenommen sind (wie Spenglerarbeiten, Kittfugen usw.). Im Hinblick auf die Planungssicherheit sind sich dauernd verändernde, dynamische Standards nicht zweckmässig.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.9 Ziff. 14: Lärm

Einwendung 3.9.1
11

Ziff. 14: Ergänzungsantrag

Das Baufeld B1 ist betreffend den Empfindlichkeitsstufen (ES) folgendermassen aufzuteilen:

A: Güterverlad in die ES IV

B: Rest in die ES III

Stellungnahme

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz wird Ziff. 14 der Bestimmungen mit dem Hinweis ergänzt, dass für den im Situationsplan markierten Bereich des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Güterumschlags die Empfindlichkeitsstufe IV gilt und demzufolge mit höheren Lärmemissionen zu rechnen ist.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.10 Ziff. 15: Mehrwertausgleich

Einwendung 3.10.1 12, 15

Ziff. 15: Hinweis

Die Kosten für sämtliche Feinerschliessungsanlagen sowie weitere Ausstattungen und öffentliche Einrichtungen, sind nach Möglichkeit verursachergerecht und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen den Grundeigentümern zu überwälzen. Eine Kostbeteiligung oder -übernahme durch die öffentliche Hand ist nur dann in Betracht zu ziehen, wo der Nutzen der Öffentlichkeit ersichtlich ist bzw. wo es sich als unabdingbar erweist.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die Inhalte von Ziff. 15 der Bestimmungen werden in einem separaten Vertrag sinn- gemäss, unter Berücksichtigung der obigen Einwendung, gesi- chert.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.10.2 11

Ziff. 15: Hinweis

Perimeterbeiträge durch die Baufelder B1 und B2 sind nur für Massnahmen geschuldet, die sich auch auf diese beziehen.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die Inhalte von Ziff. 15 der Bestimmungen werden in einem separaten Vertrag sinn- gemäss, unter Berücksichtigung der obigen Einwendung, gesi- chert.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.10.3
11

Ziff. 15 Abs. 4: Änderungsantrag

Die Kosten im Bereich Bushof, ausgelöst durch ein Konkurrenzverfahren, gehen zu Lasten der Stadt und nicht der SBB.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die Inhalte von Ziff. 15 Abs. 4 der Bestimmungen werden in einem separaten Vertrag sinngemäss, unter Berücksichtigung der obigen Einwendung, gesichert.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.10.4
3

Ziff. 15 Abs. 5: Frage

Günstiger Wohnraum, welcher 15% unter demjenigen aus derselben Etappe liegt, muss nicht unbedingt preiswert/günstig sein. Weshalb wird nicht ein Vergleichsindex als Bemessungsgrundlage beigezogen?

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass für die Regelung von günstigem Wohnraum, entgegen früherer Entscheide zu diesem Thema, aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im PBG der Gestaltungsplan nicht als Regelungsinstrument in Frage kommt. Die Inhalte von Ziff. 15 Abs. 5 der Bestimmungen werden in einem separaten Vertrag sinngemäss gesichert. Auf einen Vergleichsindex wird verzichtet, da in Ziff. 15 Abs. 5 bereits definiert ist, was „preisgünstig“ bedeutet. Als preisgünstig gelten Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften, die im Segment preisgünstiger Wohnungen vermietet oder von Privaten erstellt werden. Damit wird pro Bauetappe sichergestellt, dass jeweils ein Anteil von 10% der für Wohnzwecke erstellten Mietwohnungen auf Basis der Definition von „preisgünstigem“ Wohnen preisgünstig vermietet und bewirtschaftet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.10.5
12, 13, 15

Ziff. 15 Abs. 5: Ergänzungsantrag

10% der neu entstehenden Wohnungen im Perimeter von Bülach Nord sollen dem sozialen Wohnungsbau zugeführt werden oder durch Stiftungen realisiert werden. Dies muss zumindest im Rahmengestaltungsplan, besser aber noch in der BZO, festgehalten werden.

Stellungnahme

Sozialer Wohnungsbau bedeutet, dass der Staat den Bau von Wohnungen fördert und mitfinanziert, insbesondere für sozial schwache Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Mit dem RGP sind keine staatlichen Eingriffe in das Wohnungswesen vorgesehen. Allerdings werden die Grundeigentümer dazu verpflichtet, 10% der für Wohnzwecke erstellten Mietwohnungen preisgünstig zu vermieten und zu bewirtschaften. Mit dieser Vorgabe soll die soziale Durchmischung in Bülach Nord gewährleistet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.10.6
17

Ziff. 15 Abs. 5: Änderungsantrag

"Die Grundeigentümer sind verpflichtet, mindestens 10% der für Wohnzwecke erstellten Mietwohnungen preisgünstig zu vermieten und zu bewirtschaften. Als preisgünstig gelten Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften, die im Segment preisgünstiger Wohnungen vermietet oder von Privaten erstellt werden mit Mietpreisen, die bei dauernder Vermietung im Mittel um mind. ~~15~~10% tiefer als die anderen Mietwohnungen in der jeweiligen erstellten Bauetappe liegen. Preisgünstige Wohnungen können in den jeweiligen Teilgebieten frei oder nach Vereinbarung unter den Grundeigentümern konzentriert in einem Teilgebiet realisiert werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist der zuständigen Behörde vor Mietbeginn jeder Bauetappe zu dokumentieren. Für die Errichtung preisgünstiger Wohnungen darf die Ausnützung um höchstens 2% der zulässigen Baumasse erhöht werden. Die Mietzinse sind durch den Baugesuchsteller spätestens vor Baubeginn dem Bauamt zu dokumentieren. ~~zu berechnen und werden vom Stadtrat gemeinsam mit der jeweiligen Bauherrschaft in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.~~"

Stellungnahme

Die Vorgabe, dass 10% der Wohnungen preisgünstig vermietet werden müssen und dass dabei Wohnungen, die bei dauernder Vermietung im Mittel um mind. 15% tiefer als die anderen Mietwohnungen in der jeweilig erstellten Bauetappe liegen, ist verhältnismässig. Als einfache Veranschaulichung der Auswirkungen dieser Bestimmung dienen 10 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Netto-Mietertrag von Fr. 2'200.- pro Monat. Für eine dieser Wohnungen hat der Mietzins nun Fr. 1'870.- zu betragen (exkl. Nebenkosten). Die in den Teilgebieten zuge-

sprochenen zulässigen Baumassen sind bereits äusserst grosszünftig dimensioniert, weshalb die Verpflichtung zu preisgünstig vermieteten Wohnungen keine Erhöhung der Baumasse zulässt. Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass die obige Regelung begrüsst wird, dass diese aber in einem separaten Verfahren (z.B. Verträge u. dgl.) zu erfolgen hat.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.10.7
14

Ziff. 15 Abs. 5: Änderungsantrag

Baufeld A1 ist von der Verpflichtung, mind. 10% der für Wohnzwecke erstellten Mietwohnungen preisgünstig zu vermieten, auszunehmen.

Stellungnahme

In der Entwurfsvorlage wies das Baufeld A1 noch einen Wohnanteil von 0% auf. Neu wird er auf 40% angehoben. Damit wird es möglich sein, einige Wohnungen in Bahnhofsnähe zu erstellen. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümer unabhängig vom Wohnanteil gilt die Verpflichtung gemäss Ziff. 15 Abs. 5 der Bestimmungen auch für das Baufeld A1. Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.10.8
6

Ziff. 15 Abs. 6: Ergänzungsantrag

Es ist zu präzisieren, dass die Stadt für die Unterhalts- und Ersatzpflicht der Anlagen kausal haftet. Ansonsten trifft den Grundeigentümer ein Haftungsrisiko, ohne jedoch auf den Zustand der Anlagen Einfluss nehmen zu können.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die Inhalte von Ziff. 15 Abs. 6 werden in einem separaten Vertrag sinngemäss, unter teilweiser Berücksichtigung der obigen Einwendung, gesichert. Der Begriff „kausal“ ist zu präzisieren. Die Stadt kann nur für die ihr auferlegten Pflichten behaftet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.10.9
11

Ziff. 15 Abs. 7: Änderungsantrag

Die öffentlichen Infrastrukturanlagen und Bushaltestellen werden in den Feldern A1 "Fläche Bushof" und B1 nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann. Die SBB wird für die allfällige Beanspruchung von Infrastrukturanlagen und Bushaltestellen selbstverständlich entschädigt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.10.10
11

Ziff. 15 Abs. 7: Hinweis

Es fehlt eine Aussage zur Verlängerung der Haupt- und Personenunterführung.

Stellungnahme

Die Haupt- und Personenunterführung (Mitte) soll Richtung Nordstrasse verlängert werden. Ein entsprechender Eintrag wird im Verkehrsplan bezeichnet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.10.11
17

Ziff. 15 Abs. 12: Änderungsantrag

*Die **Infrastruktur**Anlagen gemäss den Ziffern 15.9 bis 15.11 sind mit den Bauvorhaben zu koordinieren und zu planen. Beim Bestehen eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Baugesuchen und **solchen** Anlagen gemäss den Ziffern 15.9 bis 15.11 sind die jeweils betroffenen Anlagen zu realisieren. **Sollten Baugesuche für solche Anlagen mit funktionalem Zusammenhang nicht innert 3 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht worden sein bzw. die entsprechenden Anlagen nicht innert 15 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung realisiert worden sein, entfallen die Kostenansprüche der Stadt Bülach zulasten der kostenpflichtigen Grundeigentümer der Teilgebiete A, C und D. Verzögerungen durch Einsprachen udgl. haben aufschiebende Wirkung.***

Stellungnahme

Um die politischen Prozesse und unvorhersehbare Hürden im Baubewilligungsverfahren angemessen berücksichtigen zu können, sind drei Jahre bis zur Einreichung eines Baugesuchs für Anlagen mit funktionalem Zusammenhang nach der Erteilung einer Baubewilligung zu wenig. Mit der Realisierung von solchen Anlagen innert 15 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung spielt es keine Rolle, wann die entsprechenden Baugesuche eingereicht werden.

suche eingereicht werden. Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.10.12 17

Variante zu Ziff. 15 Abs. 12: Änderungsantrag

Die Anlagen gemäss den Ziffern 15.9 bis 15.11 sind mit den Bauvorhaben zu koordinieren und zu planen. Die Grundeigentümer der Teilgebiete A, C und D zahlen mit der ersten rechtskräftigen Baubewilligung einen Pauschalbeitrag an die Stadt Bülach für die Massnahmen gemäss dem Plan Infrastruktur-massnahmen Kostenteiler vom 28.10.2011 ~~xx.xx.2011~~ (Anhang 1 zum Bericht Artikel 47 RPV vom 28.10.2011). Die Pauschalbeiträge betragen:

Grundeigentümer Teilgebiet A: CHF 820'000.-*

Grundeigentümer Teilgebiet C1: ~~CHF 725'000~~ ?.-*

Grundeigentümer Teilgebiet C2: ?.-*

Grundeigentümer Teilgebiet D: CHF 725'000.-*

Ab Inkrafttreten des vorliegenden Rahmengestaltungsplans werden die Beträge (Stand 01.01.2014) bis zur Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung der Infrastrukturanlagen gemäss Ziffer 15.9 – 15.11 an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt. Geleistete Zahlungen der Grundeigentümer sind für den vorgesehenen Zweck gebunden und sind gemäss dem Zinsfuss für Steuervorauszahlungen der Stadt Bülach zu verzinsen. Sollten Baugesuche für die Infrastrukturanlagen gemäss Ziffer 15.9 – 15.11 nicht innert 3 Jahren nach Erteilung der Erstbaubewilligung auf einem der Teilgebiete A, C oder D eingereicht worden sein, verfällt der Pauschalbeitrag und die geleisteten Zahlungen sind inklusive der entsprechenden Verzinsung zurückzuerstatten. Sollten weiter die entsprechenden Infrastrukturanlagen gemäss Ziffer 15-9 – 15.11 nicht innert 15 Jahren nach Erteilung der Erstbaubewilligung auf einem der Teilgebiete A, C oder D im Bau bzw. realisiert worden sein, sind die Pauschalbeträge ohne inklusive der entsprechenden Verzinsung zurückzuerstatten. Verzögerungen durch Einsprachen udgl. haben aufschiebende Wirkung.

*Diese Werte entsprechen einer superprovisorischen Abschätzung der Beiträge und werden bis spätestens Ende 2013 noch verifiziert bzw. angepasst. Die Beträge sind im Verhältnis der betreffenden Grundstücksgrössen geschuldet.

Stellungnahme

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass der Mehrwertausgleich begrüsst wird, dass die Regelung aber in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat und nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.11 Ziff. 16: Etappierung (→ neu Ziff. 15)

Einwendung 3.11.1
17

Ziff. 16 Abs. 2: Änderungsantrag

"Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Anteil Gewerbe ~~Nutzungsmix~~ pro Baufeld bei jedem Zwischenstand eingehalten ist. Eine Abweichung der Nutzungsanteile von +/- 10% pro Etappe ist erlaubt. Mit der letzten Etappe ~~pro-Baufeld~~ sind die in Ziffer 7.2 der Bestimmungen festgelegten Nutzungsanteile zu erfüllen."

Stellungnahme

Die beantragte Präzisierung ist sinnvoll.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.11.2
17

Ziff. 16 Abs. 4: Änderungsantrag

"Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die an das Bauvorhaben angrenzenden Fuss- und Radwegverbindungen, ~~vorbehältlich~~ mit der entsprechenden Projektgenehmigung und Kreditbewilligungen der zuständigen Organe, zeitgleich und durchgehend zu erstellen."

Stellungnahme

Die beantragte Präzisierung ist sinnvoll.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

4. Einwendungen zum Situationsplan

Einwendung 4.0.1
5, 9

Anregung

Schaffen einer bahnhofsnahe Begegnungszone entlang der ganzen Solistrasse durch verkehrsberuhigende Massnahmen oder z.B. "Zone 30", mit dem Ziel, die Solistrasse für den Schleichverkehr unattraktiv zu machen und die stark zunehmende Fussgängerfrequenz attraktiv zu lenken. Einseitige Velostreifen- und Trottoirführung auf der ganzen Länge (westliche Seite) der Solistrasse.

Stellungnahme

Sowohl Begegnungszonen als auch Tempo 30-Zonen bedingen auf der Solistrasse bauliche Massnahmen im Strassenraum, die sich mit der Buslinie auf der Solistrasse nicht vertragen. In Begegnungszonen beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit zudem bloss noch 20 km/h.

Das Gesamtverkehrskonzept (März 2012) sieht mit Trottoirüberfahrten, Fussgängerstreifen, Fussgängerinseln usw. bereits Elemente im Interesse der Verkehrssicherheit vor. Diese sind im Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse abgebildet. Die Details werden durch die Stadt mit einem BGK geklärt, welches als Grundlage für die weitere Projektierung dient.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.2
5, 9

Anregung

Gestalten der Solistrasse als Begegnungszone, Fussgänger- und Velozubringer in das neu geplante Gussareal.

Stellungnahme

Arealinterne Zugänge in das Gussareal werden mit einem Detailgestaltungsplan ausgeschieden. Bezüglich Fussgänger und Velofahrer besteht auf der Solistrasse eine Anschlussstelle mittels Richtungspunkten.

Sowohl Begegnungszonen als auch Tempo 30-Zonen bedingen auf der Solistrasse bauliche Massnahmen im Strassenraum, die sich mit der Buslinie auf der Solistrasse nicht vertragen. In Begegnungszonen beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit zudem bloss noch 20 km/h.

Das Gesamtverkehrskonzept (März 2012) sieht mit Trottoirüberfahrten, Fussgängerstreifen, Fussgängerinseln usw. bereits Elemente im Interesse der Verkehrssicherheit vor. Diese sind im Gestaltungskonzept Schaffhauserstrasse abgebildet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.3
5, 9

Anregung

Das Gussareal soll für den Autoverkehr zur Schaffhauserstrasse hin geöffnet werden, um so die Solistrasse und das ganze Quartier vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Stellungnahme

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf der Schaffhauserstrasse sind direkte Ein- und Ausfahrten von und zur Schaffhauserstrasse von der Stadt Bülach nicht erwünscht und werden gemäss Art. 240 Abs. 3 PBG vom Kanton nicht bewilligt. Die Erschliessung hat rückwärtig über die Soli- und Fangletenstrasse zu erfolgen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.4
5, 9

Anregung

Der Schleichverkehr durch die Fangletenstrasse soll unterbunden werden, dies z.B. ab ihrer Mitte (ausser für Zubringer) mit einem Einbahnstrassenregime (zulässige Fahrrichtung West). Im Minimum soll die Fangletenstrasse verkehrsberuhigt werden.

Stellungnahme

Im Gesamtverkehrskonzept (März 2012) wurde die Verkehrsführung auf dem gesamten Gemeindegebiet betrachtet. Von einem Einbahnstrassenregime wird dabei abgesehen. Eine Einschränkung besteht für Lastwagen, welchen das Einbiegen

nach rechts von der Schaffhauserstrasse in die Fangletenstrasse untersagt ist. Eine Verkehrsberuhigung entlang der Fangletenstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) drängt sich nicht auf, da auf der nördlichen Seite der Fangletenstrasse keine Wege oder Bauten angeordnet sind. Auf der südlichen Seite der Fangletenstrasse ist ein kombinierter Fuss- und Radweg (beidseitige Richtung) vorgesehen. Somit ist der Langsamverkehr vom MIV entflechtet. Details werden mit einem separaten Detailprojekt nach StrG festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.5
11

Änderungsantrag

Baufeld E: Dieses umfasst SBB-Betriebsgebiet und kann nicht eingezont werden (Verkehrsfläche) und ist demzufolge weiss darzustellen. Sollte es für den Rahmengestaltungsplan von Nutzen sein, kann dieses Gebiet ohne Kostenfolge Bestandteil des Gestaltungsplans sein.

Stellungnahme

Bereits heute sind die Gleisanlagen der Zentrumszone ZC und der Freihaltezone zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan werden keine neuen Einzonungen vorgenommen. Baufeld E bezieht sich daher auf die rechtsgültige BZO. Eine Einzonung wird nicht vorgenommen. Die bisherige, braune Darstellung wird deshalb beibehalten. Der Perimeter des Gestaltungsplans wird mit der Überarbeitung leicht angepasst, weshalb Teile der obigen Einwendung ohnehin obsolet sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.6
11

Änderungsantrag

Die Anzahl K+Rail-Parkplätze soll von max. 10 auf max. 16 erhöht werden, damit im Gebiet B2 publikumsintensive kommerzielle Nutzungen angeboten werden können.

Stellungnahme

Die Anzahl K+Rail-Parkplätze wurde im Rahmen der Ausarbeitung des RGP sorgfältig evaluiert und auf einen künftigen Busbahnhof beim Baufeld B2 abgestimmt. Aus Platzgründen und ohne Vorliegen konkreter Projektstudien kann die Anzahl K+Rail-Parkplätze nicht nachvollziehbar erhöht werden, weil kein Bedarf ersichtlich ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.0.7
18

Anregung

Das Windspiel von Yvan Pestalozzi bietet sich an, um darum einen parkähnlichen Raum zu realisieren mit Sitzmöglichkeiten, mit Kinderspielplatz, mit Raum für Rollbrettfahrer, Skater usw., mit einer Verpflegungsmöglichkeit - ein Ort, wo auch wir Erwachsene gerne hingehen würden.

Stellungnahme

Auf Seite 33 des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV zum RGP ist bereits festgehalten, dass das Windspiel von Yvan Pestalozzi zu erhalten und als Bestandteil Parks (Freiraum) zweckmässig anzuordnen ist. Aussagen über weitere Park-Infrastrukturen ist in einem Detailprojekt zu machen. Anlagen für Rollbrettfahrer und Skater sind nicht erwünscht.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 4.0.8
2

Ziff. 7 Abs. 7: Änderungsantrag:

Die Pflicht zur Platzierung eines Hochhauses an der Signatur H (Ecke Schaffhauser-/Schützenmattstrasse) soll gestrichen werden.

Ob Hochhäuser in Bülach Nord entstehen werden, ist offen und abhängig von konkreten Bauprojekten. Sollte eines oder mehrere Hochhäuser projektiert werden, dann soll das erste davon, abgestützt auf die Testplanung, als Stadttor ausgebildet werden. Es handelt sich mit der Signatur H im Situationsplan um ein Vorranggebiet und nicht um ein Pflichtgebiet, was heisst, dass die Lage des Hochhauses nicht exakt im Bereich der Signatur H angeordnet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5. Einwendungen zum Erläuternden Bericht

Einwendung 5.0.1
11

Feststellung/Kritik

Der Aussage betr. Güterumschlag im Erläuternden Bericht (Ziff. 5.10, S. 41) wird im RGP zu wenig resp. kein Gewicht beigegeben. Der heute bereits bestehende Freiverlad im Baufeld B1 wird weiterhin genutzt resp. gemäss den Hinweisen im Erläuternden Bericht ausgebaut werden. Alternative Standorte sind gemäss bisherigen Abklärungen nicht vorhanden.

Stellungnahme

Die Aussagen im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum bestehenden Freiverlad genügen den heutigen Verhältnissen. Die SBB hat in der Vergangenheit alternative Standorte für den im kantonalen Richtplan vorgesehenen Güterumschlag getestet, ohne jedoch einen konkreten Ersatzstandort gefunden zu haben. Deshalb muss zum momentanen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass der Güterumschlag am heutigen Standort bestehen bleibt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans wird neu ein Bereich für den Güterumschlag ausgeschieden, dem die Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen wird.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.
