



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0355

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Erachfeld» – Genehmigung

Stadt **Bülach**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan (Ausschnitt Gebiet Erachfeld / Ifang) Mst. 1:5000 vom 16. November 2023
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO-Synopse) vom 16. November 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 16. November 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Raum Bülach soll mittel- bis langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Zum Raum Bülach gehören die Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und die Stadt Bülach. Die bestehenden Sportinfrastrukturen sollen weiterentwickelt und optimal genutzt werden. Zusätzlich sollen diejenigen Infrastrukturen, welche im Raum Bülach zu knapp vorhanden sind, bedarfsgerecht ausgebaut werden. Für einen solchen Ausbau ist das Gebiet Erachfeld in Bülach vorgesehen.

Im Jahr 2017 wurde ein Sportanlagenkonzept erarbeitet, welches mögliche Massnahmen bis im Jahr 2035 aufzeigt. Im Jahr 2019 wurde eine Detailplanung zur Entwicklung des Gebiets Erachfeld erarbeitet. Im Jahr 2020 wurde der Bedarf abgeklärt, wobei das Sport- und Erholungsgebiet etappenweise entwickelt werden soll. Der Fokus der ersten Etappe liegt auf der Erstellung von Fussballplätzen inkl. der dazugehörigen Infrastruktur.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für die erste Etappe des neuen regionalen Sport- und Erholungsgebiets schaffen.

Festsetzung

Das Stadtparlament Bülach setzte mit Beschluss vom 2. September 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. November 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 14. November 2024 bestätigt die Stadt Bülach, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das Gebiet Erachfeld liegt am südwestlichen Rand der Stadt Bülach und angrenzend an die Hochleistungsstrasse A51. Für das Gebiet liegt ein regionaler Richtplaneintrag «Sport- und Erholungsanlage Erachfeld» vor. Gemäss kommunaler Nutzungsplanung befindet sich das Gebiet mehrheitlich in der Reservezone. Weitere Flächen sind der Erholungszone sowie der Zone für öffentlichen Bauten zugewiesen.

Um eine Entwicklung hin zu einem Sport- und Erholungspark zu ermöglichen, werden mit vorliegender Teilrevision die Grundstücke Kat.-Nrn. 5360, 5622, 5623, 8617, 8804, 8805, 8806 und 8440 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 5621 und 5635, in die Erholungszone Erachfeld «EE» umgezont. Dies entspricht rund der Hälfte des Gebiets bzw. einer Fläche von rund 144'000 m². Die angrenzende Infangstrasse wird in die Industriezone «I 8.0A» eingezont (Grundstücke Kat.-Nrn. 8810 und Teilgrundstück Kat.-Nr. 8808).

In der Bau- und Zonenordnung wird neu die Erholungszone Erachfeld eingeführt, welche der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen dient.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit Art. 9.7 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sichergestellt, welche öffentlich zugänglich sind. Für die Erholungszone gelten gemäss Art. 9.7 Abs. 3 BZO erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Bauten, Anlagen und Umgebungsflächen. Zur Sicherstellung, dass die Erholungsflächen grösstenteils von oberirdischen Bauten frei bleiben, gilt gemäss Art. 9.7 Abs. 4 BZO eine Überbauungsziffer von max. 10 %. Zudem sind gemäss Abs. 8 höchstens Bauten und Anlagen mit einer Gesamthöhe von 15 Metern, einer Gebäudelänge von 140 Metern und einer Gebäudebreite von 60 Metern zulässig.

Zur Gewährleistung einer hohen Durchgrünung legt Art. 9.7 Abs. 6 BZO eine Grünflächenziffer von mindestens 40 % fest. Zudem dürfen maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als versiegelte Flächen ausgestaltet werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 29. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Gemäss kantonalem Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden (Pt. 3.2.2). Dabei werden hohe Anforderungen an die Interessensabwägung gestellt.

Die Interessenabwägung im Bericht nach Art. 47 RPV weist alle bestehenden Interessen, welche an das Gebiet im Erachfeld bestehen, aus. Weiter erfolgt eine Aussage darüber, wie stark die Interessen durch das Vorhaben der Sport- und Erholungsanlage betroffen

sind und wägt diese gegeneinander ab. Die Interessenabwägung ist nachvollziehbar erfolgt und erfüllt die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan.

Die Standortevaluation im Bericht nach Art. 47 RPV zeigt ergänzend auf, dass im Raum Bülach ausschliesslich im Gebiet Erachfeld genügend grosse Flächen für die Realisierung einer regionalen Sport- und Erholungsanlage vorhanden sind.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche das Stadtparlament Bülach mit Beschluss vom 2. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Bülach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Eröffnung an Bundesamt für Raumentwicklung, Ittigen und das Bundesamt für Landwirtschaft, Liebefeld nach Massgabe von Art. 46 Abs. 1 oder Abs. 2 RPV

VERSENDET AM - 4. MRZ. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: