



# **Planung und Bau Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld»**

**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

17. Januar 2024



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» wird festgesetzt.
2. Dem Bericht über die Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
5. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
6. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung
  - c) Abteilung Planung und Bau



## **Bericht/Weisung**

### **Das Wichtige in Kürze**

Die Stadt Bülach plant im Erachfeld eine regionale Sport- und Erholungsanlage. Dazu bestehen sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan entsprechende behördenverbindliche Einträge. In der eigentümergeleiteten Nutzungsplanung (Zonenplan) ist das Areal zum Teil als Reservezone, zum Teil als Erholungszone und in einem kleinen Teil als Zone für öffentliche Bauten zoniert. Es liegt zudem ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan. Damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke möglich wird, braucht es eine Umzonung der Parzellen in eine neue Erholungszone. Das Ziel der Vorlage ist es, die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» zu schaffen.



## **Ausgangslage**

Mittel- bis langfristig soll im Raum Bülach ein bedürfnisgerechtes Angebot an Sportanlagen für die Bevölkerung sowie für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Für das neue regionale Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld gilt es deshalb die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Das Gebiet Erachfeld ist im regionalen und kommunalen Richtplan behördenverbindlich für Erholung und Sport definiert. Das Areal liegt jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan, also im Landwirtschaftsgebiet. Das Landwirtschaftsgebiet kann 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. Damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke möglich wird, braucht es im Erachfeld daher die entsprechenden Festlegungen in der Nutzungsplanung.

## **Inhalt der Vorlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision «Umzonung Erachfeld» wird nun die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Realisierung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» geschaffen. In der Nutzungsplanung (Zonenplan) ist das Areal heute zum Teil als Reservezone, zum Teil als Erholungszone und in einem kleinen Teil als Zone für öffentliche Bauten zoniert. Mit dieser Vorlage werden die entsprechenden Parzellen in eine neue Erholungszone umgezont.

Die neue Erholungszone Erachfeld (EE) dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen. Nebst den eigentlichen Sport- und Freizeitanlagen wie Mehrfachsporthallen, Spielfelder usw. sind sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt, sowie die Spielfelder notwendigen Infrastrukturen zulässig. Diese umfassen unter anderem Garderoben, Tribünen sowie Verpflegungsstätten.

Die Flächen, welche der neuen Erholungszone EE zugeteilt werden, sollen somit ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen ermöglichen und müssen unter anderem auch öffentlich zugänglich sein und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen.



## **Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage / Anhörung**

Unter Vorbehalt weniger Auflagen hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Schreiben vom 29. März 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung als genehmigungsfähig beurteilt. Im Nachgang wurde die Vorlage entsprechend der Auflagen angepasst bzw. ergänzt.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes erfolgte während 60 Tagen vom 1. September bis am 30. Oktober 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann schriftlich zur Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» äussern und Einwendungen vorbringen. Insgesamt haben sich eine Partei und zwei Privatpersonen geäussert. Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zeigt auf, wie mit den Einwendungen umgegangen wurde.

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden angehört. Die Gemeinden Bachenbülach, Embrach, Eglisau, Höri, Glattfelden, Hochfelden sowie die PZU haben sich darauf hin zur Teilrevision geäussert und keine Einwendungen gegen die Umzonung gemacht. Die Rückmeldung der Gemeinde Winkel ist in den Bericht der Einwendungen eingeflossen.

Mit den kleinen Ergänzungen gemäss Vorprüfung der Baudirektion und den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage nun finalisiert.

## **Kosten**

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Sportanlage (inkl. Kompensation der Fruchtfolgeflächen) sind nicht Teil der Nutzungsplanungsvorlage. Somit entstehen für die Stadt Bülach keine direkten Folgekosten aufgrund der Teilrevision der Nutzungsplanung.

## **Zeitplanung**

Die Umzonung ist Teil der gesamten Entwicklung «Sport und Erholung Erachfeld», sie ist eine Voraussetzung, damit planungs- und baurechtlich eine Sicherheit hinsichtlich Zonenkonformität besteht und sollte so rasch wie möglich vorliegen.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung –



vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Die Rechtskraft der Vorlage ist dann wiederum öffentlich bekannt zu machen.

### **Weitere Vorlage im Zusammenhang mit «Sport und Erholung Erachfeld»**

Neben der Umzonung ist die Kompensation von Fruchtfolgeflächen eine weitere zentrale Voraussetzung, um das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» weiterverfolgen und schliesslich realisieren zu können. Das Stadtparlament hat der entsprechende Kreditvorlage an der Sitzung am 6. November 2023 zugestimmt. Sie wird den Bülacher Stimmberechtigten voraussichtlich im März 2024 unterbreitet.

### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Im Falle einer Ablehnung kann das geplante Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» nicht umgesetzt werden, da die heutige Zonierung die gewünschte Nutzung noch nicht zulässt. Zudem könnte dem behördenverbindlichen Eintrag im Richtplan, der das Erachfeld als Gebiet für eine Sport- und Erholungsanlage vorsieht, nicht nachgekommen werden.

### **Fazit**

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan wurde die behördenverbindliche Grundlage für eine Entwicklung eines regionalen Sport- und Erholungsparks im Erachfeld geschaffen. Die vorliegende Umzonung bildet die eigentümergebundene Voraussetzung, damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke überhaupt möglich wird und ein entsprechendes Bauvorhaben bewilligt werden kann. Mit der Vorlage wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» geschaffen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.



### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung, Planung und Bau, +41 44 863 14 65,  
nicole.zweifel@buelach.ch

Informationen gibt gerne auch:

- Peter Senn, Leiter Planung und Bau, +41 44 863 14 61, peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 16)

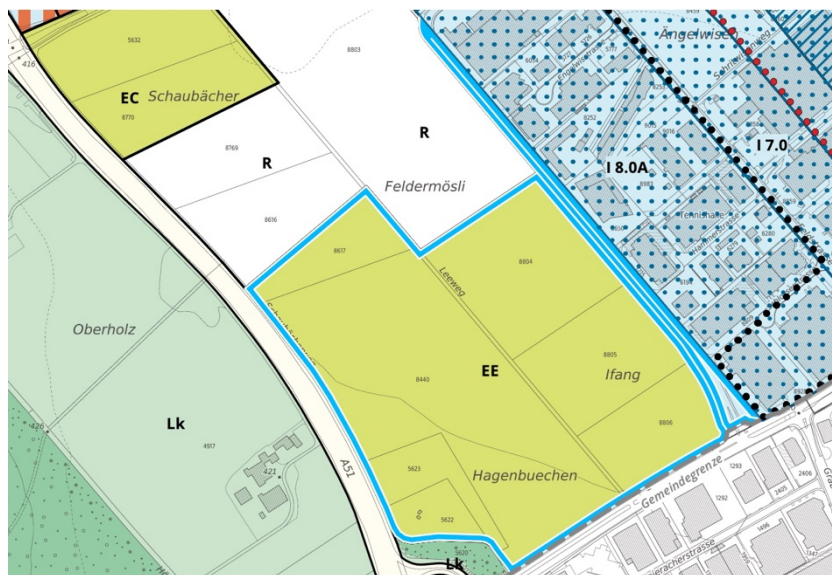
Beilagen:

1. Anpassungen Zonenplan (Ausschnitt) Mst. 1-5000, Stand 16.11.2023
2. Anpassungen BZO – Synoptische Darstellung, Stand 16.11.2023
3. Bericht nach Art. 47 RPV, Stand 16.11.2023 inkl. Bericht über die Einwendungen Art. 7 Abs. 3 PBG, Stand 13.12.2023 (Anhang 4)

Teilrevision Nutzungsplanung

## UMZONUNG ERACHFELD

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31126 – 16.11.2023



|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Inhalt</b>         | <b>1 EINLEITUNG</b>   | <b>3</b>  |
|                       | 1.1 Ausgangslage  | 3         |
|                       | 1.2 Zielsetzung   | 4         |
|                       | 1.3 Bisheriger Planungen  | 6         |
|                       | 1.4 Planungsablauf  | 7         |
|                       | <b>2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>   | <b>8</b>  |
|                       | 2.1 Kantonale Stufe   | 8         |
|                       | 2.2 Regionale Stufe   | 9         |
|                       | 2.3 Überkommunale Stufe   | 11        |
|                       | 2.4 Kommunale Stufe   | 15        |
|                       | <b>3 ABSICHT</b>  | <b>16</b> |
|                       | 3.1 Bestehende Anlagen und Defizite   | 16        |
|                       | 3.2 Erwartete Entwicklung   | 16        |
|                       | 3.3 Flächenbedarf/Bedarf  | 18        |
|                       | 3.4 Erneute Standortevaluation  | 22        |
|                       | 3.5 Interessenabwägung Erachfeld  | 27        |
|                       | <b>4 ANPASSUNG ZONENPLAN</b>  | <b>33</b> |
|                       | <b>5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>  | <b>35</b> |
|                       | <b>6 AUSWIRKUNGEN</b>   | <b>42</b> |
|                       | 6.1 Landschaft und Natur  | 42        |
|                       | 6.2 Landwirtschaft und Boden  | 43        |
|                       | 6.3 Wasser und Luft   | 48        |
|                       | 6.4 Wirtschaft und Verkehr  | 50        |
|                       | 6.5 Siedlung und Erholung   | 54        |
|                       | <b>7 MITWIRKUNG</b>   | <b>56</b> |
|                       | 7.1 Kantonale Vorprüfung  | 56        |
|                       | 7.2 Öffentliche Auflage   | 58        |
|                       | 7.3 Anhörung  | 58        |
| <b>Anhang</b>         | 1 Hinweise zur Projektrealisierung  |           |
|                       | 2 Verkehrsauf   |           |
|                       | 3 Risikobericht nach Störfallverordnung, Anpassung<br>Zonenplan Erachfeld, Bülach, IPSO ECO AG, 14.6.2023 |           |
|                       | 4 Bericht zu den Einwendungen   |           |
| <b>Auftraggeberin</b> | Stadt Bülach<br>Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung / Stv. Leiterin Planung und Bau                     |           |
| <b>Bearbeitung</b>    | SUTER • VON KÄNEL • WILD<br>Simon Wegmann, Jill Brüttsch  |           |
| <b>Titelbild</b>      | Abbildung revidierter Zonenplan, Erachfeld  |           |

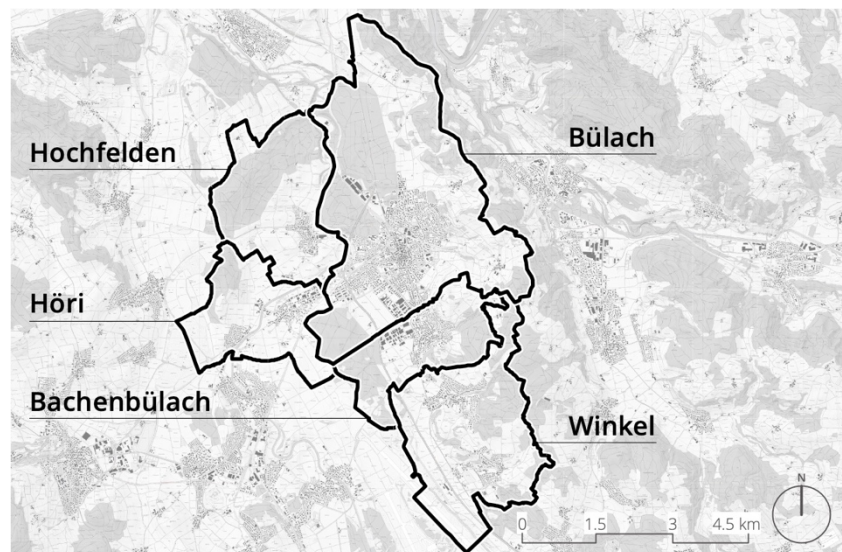
# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Situation

Mittel- bis langfristig soll im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach; 4'221 BewohnerInnen, Hochfelden; 2'015 BewohnerInnen, Höri; 3'028 BewohnerInnen, Winkel; 4'862 BewohnerInnen und Stadt Bülach; 22'190 BewohnerInnen<sup>1</sup>) ein bedürfnisgerechtes Angebot an Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Die fünf Gemeinden weisen im Jahr 2021 insgesamt eine Bevölkerungszahl von rund 36'300 auf. Dies soll einerseits durch die Weiterentwicklung und optimale Nutzung bestehender Sportinfrastrukturen und andererseits mittels bedarfsgerechten Ausbaus derjenigen Infrastrukturen, die im Raum Bülach zu knapp vorhanden sind, erreicht werden.

<sup>1</sup> Quelle der Bevölkerungszahlen Stand 2021: Gemeindeportrait, statistisches Amt, Kanton Zürich, <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html>



### Sportanlagenkonzept

Ausgehend davon haben die Gemeinden des Raums Bülach im Jahr 2017 gemeinsam ein Sportanlagenkonzept erarbeitet, welches basierend auf dem IST-Zustand Aussagen über mögliche Massnahmen im Zeitraum bis 2035 macht.

### Detailplanung Entwicklung, Sport und Erholung Erachfeld, Bülach

Anfangs 2019 wurde mit der ersten Stufe der Detailplanung Entwicklung, Sport und Erholung Erachfeld, Bülach erarbeitet. Ziel war es, die Eckwerte, Rahmenbedingungen, Prozesse, Zuständigkeiten der nachfolgenden Planung zur Entwicklung des Erachfelds zu definieren.

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

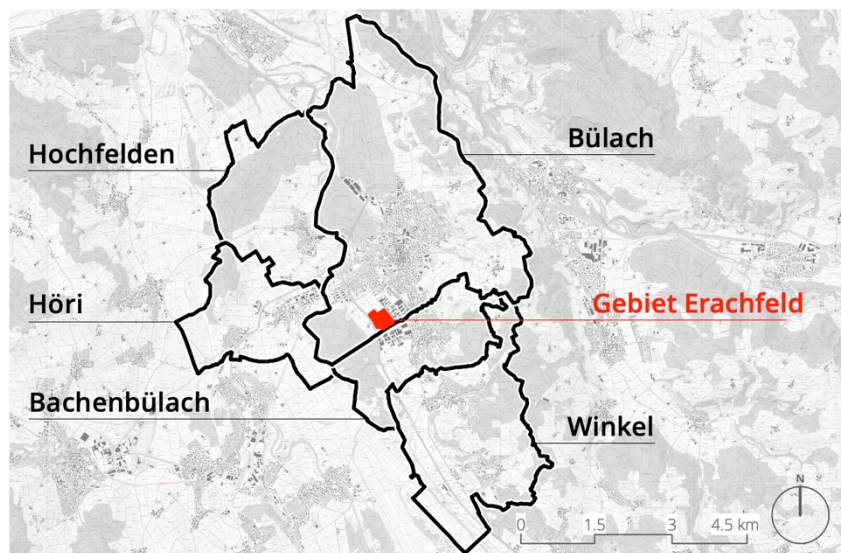
Mit Beschluss des Stadtrats Nr. 418 vom 13. November 2019 wurde die Abteilung Planung und Bau mit der Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beauftragt.

Klärungen Bedarf 2020

Ausgehend vom Stadtratsbeschluss wurde der Bedürfnisnachweis vom 2. Juni 2020 erarbeitet. Der Bedürfnisnachweis zeigt inhaltlich auf, wie sich die Grundeigentümerverhältnisse im Erachfeld zusammensetzen. Zudem geht daraus hervor, welche Etappierungen vorgesehen sind, inkl. möglicher Zeithorizonte und Flächenbilanz dieser Etappierungen. Der Fokus der ersten Etappe liegt ausgehend davon auf der Erstellung von dringend benötigten Fussballplätzen inkl. der dazugehörigen Infrastruktur.

### Gebiet Erachfeld, Bülach

Nebst den bereits laufenden Abklärungen bezüglich der planerischen Grundlagen und Eigentumsverhältnisse soll im separaten Projekt "Regionaler Sportpark Erachfeld" zusammen mit den Kreisgemeinden geklärt werden, welche Trägerschaft und Finanzierungsform für eine regionale Sportinfrastruktur unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anforderungen der Kreisgemeinden möglich sind.



## 1.2 Zielsetzung

### Legislaturziel







Für das neue regionale Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld in Bülach gilt es die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Es gilt das Legislaturziel des Stadtrats (2018-2022) umzusetzen: Das neue regionale Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld in Bülach ist planungsrechtlich erschlossen und die Finanzierung ist geklärt.

### Absicht

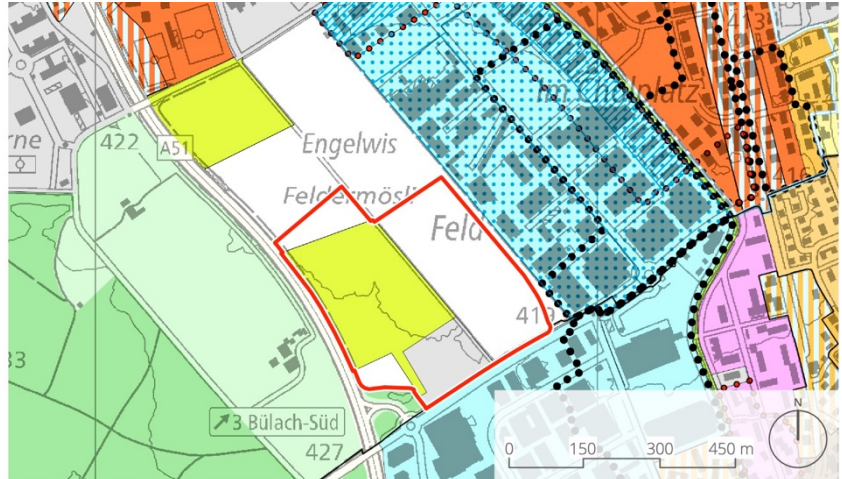
Das Gebiet Erachfeld befindet sich heute in der Reservezone, Erholungszone B und Zone für öffentliche Bauten IV.

Das südliche Gebiet Erachfeld mit Perimeter (rote Bandierung) gemäss nachfolgender Abbildung soll neu einer neuen Erholungszone EE (Erachfeld) zugewiesen werden. Mit dieser Änderung werden Sport- und Erholungsnutzungen, wie im regionalen Richtplan gefordert, ermöglicht.

Nutzungsplanung

-  Perimeter
-  Erholungszone
-  Reservezone
-  Zone für öffentliche Bauten
-  Industriezone
-  kantonale Landwirtschaftszone
-  Wald

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021



**Eingrenzung auf Teilrevision**

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadt Bülach werden die Revisionsinhalte auf eine schlanke Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans beschränkt. Revisionsinhalte, die eine Gesamtschau der Ortsplanung erfordern, werden in der Teilrevision ausgeklammert.

**Umzonung**

Im Vorfeld wurde beim Kanton abgeholt, ob es sich bei vorliegenden Vorhaben um eine Ein- oder eine Umzonung handelt. Gemäss Rückmeldung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Mai 2021 sind Erholungszone nach PBG keine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPB, sie gelten als Spezialzone bzw. weitere Nutzungszonen gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Zuweisung zu einer Erholungszone aus Bundessicht um eine Umzonung mit bundesrechtlichem Bauzonecharakter handelt, bei der bezüglich des Mehrwertausgleichs analog einer Einzonung vorzugehen sei.

Luftbild

-  Perimeter

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021



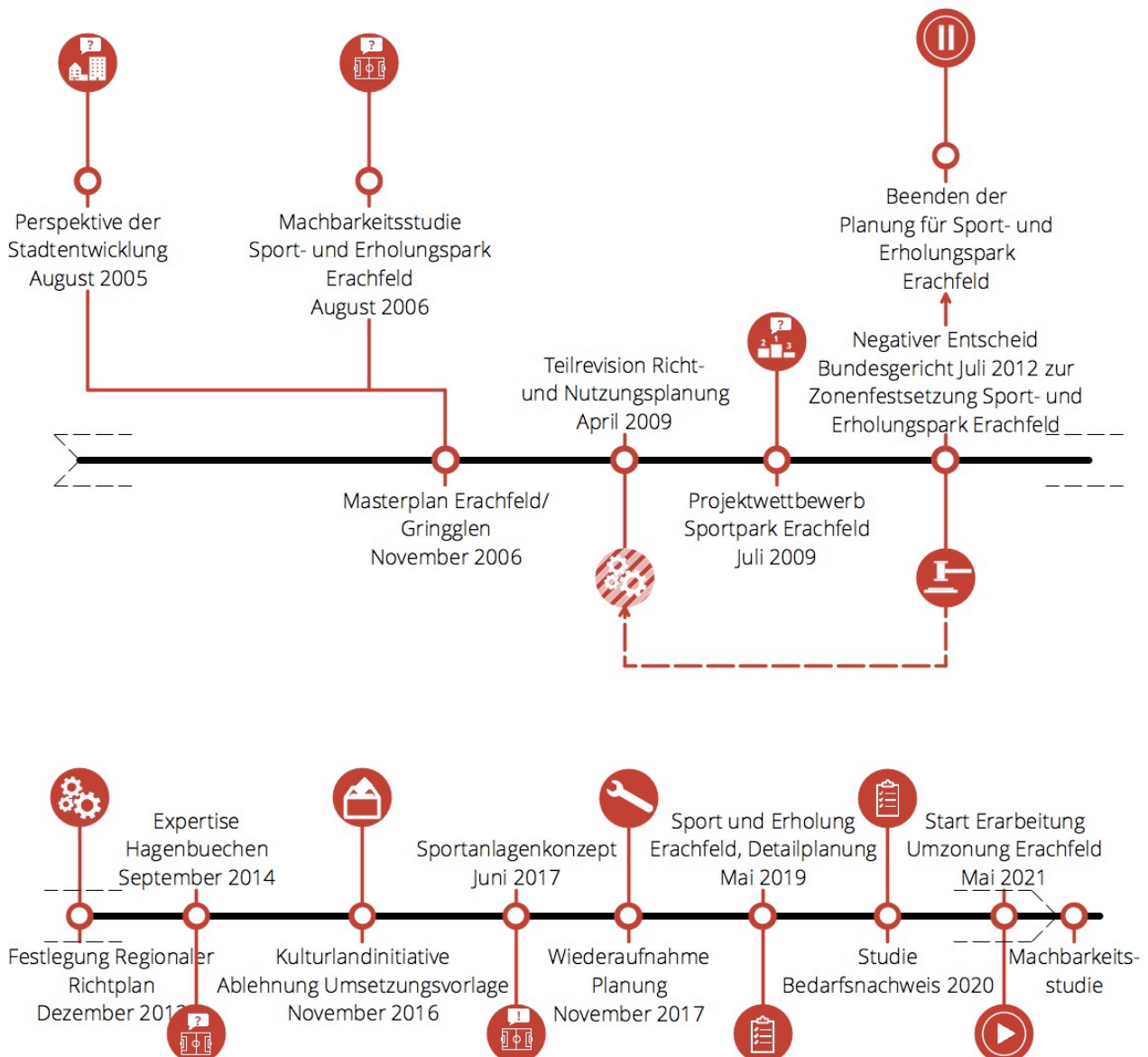
## Aussenliegende Erholungszone

Da das Gesamtgebiet Erachfeld sowohl nördlich als auch östlich und südlich, und somit an drei Seiten an Siedlungsgebiet grenzt, wird davon ausgegangen, dass es sich um eine aussenliegende Erholungszone handelt. Im Westen, wo kein Siedlungsgebiet an das Erachfeld grenzt, begrenzt die A51 das Gebiet. Ausgehend von der Definition als aussenliegende Erholungszone ist der Kanton für Ausnahmebewilligungen in der Erholungszone bzw. eine raumplanungsrechtliche Bewilligung zuständig.

## 1.3 Bisheriger Planungen

### Übersicht

In Bezug auf den Sport- und Erholungspark Erachfeld wurden in der Vergangenheit bereits unterschiedliche Abklärungen gemacht und Planungen durchgeführt. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über den bisherigen Planungsablauf:



## 1.4 Planungsablauf

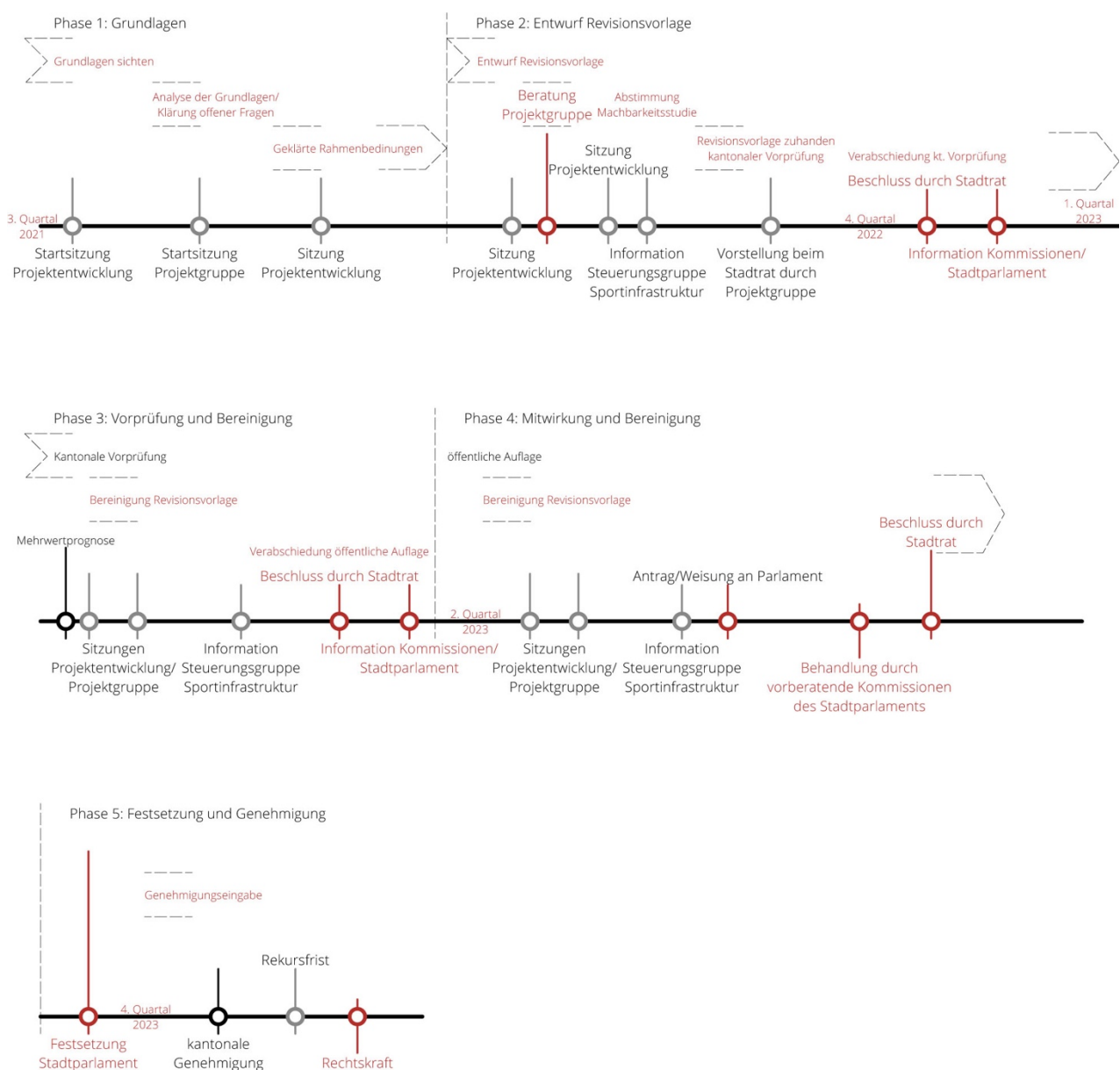
### Entwurf

In einem ersten Schritt werden folgende Bestandteile der Teilrevision im Entwurf erarbeitet:

- Situationsplan
- Synopse Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht

### Informelles Gespräch

Der Entwurf wurde am 7. Oktober 2021 mit dem Amt für Raumentwicklung in Form eines informellen Gesprächs vorbesprochen und entsprechende offene Punkte und Fragen geklärt.



### Bereinigung Entwurf

Es folgt eine interne Bereinigung des Entwurfs unter Einbezug der Stadt Bülach und in Abstimmung mit der in Bearbeitung stehenden Machbarkeitsstudie.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN






### 2.1 Kantonale Stufe

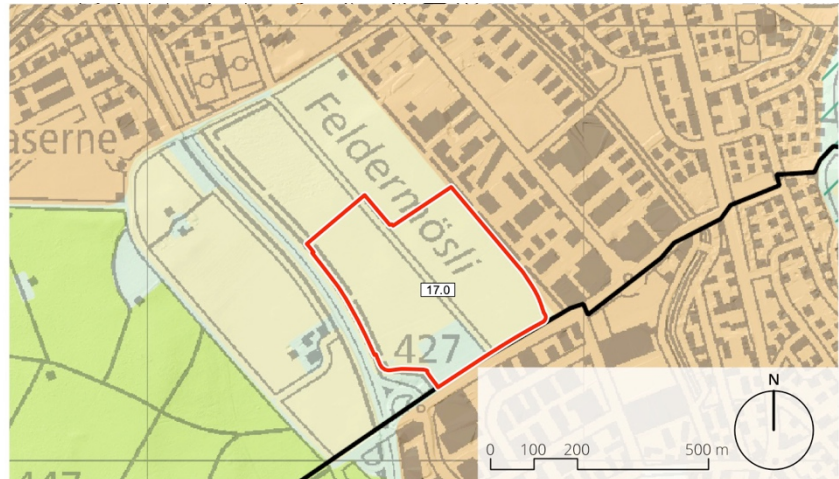
#### Richtplanung

Siedlung

Gemäss Kantonalem Richtplan, Siedlung ist das Erachfeld als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet und übriges Landwirtschaftsgebiet definiert.

Kantonaler Richtplan Siedlung

-  Perimeter
-  Siedlungsgebiet
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Wald



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021






Infrastruktur

Der Richtplan zeigt für den Perimeter eine zu prüfende Linienführung für den Neubau einer 4-spurigen Hochleistungsstrasse zwischen Winterthur und Bülach, die sogenannte Äussere Nordumfahrung, Teil Ost. Die Prüfung dieser Linienführung erfolgt in Koordination mit der Hochleistungsstrasse A1. Zudem grenzt der Perimeter im Süden an die Grenzstrasse, eine bestehende Hauptverkehrsstrasse mit Wassertransportleitung. Weitere Einträge sind im kantonalen Richtplan nicht enthalten.

Hinweis Linienführung Hochleistungsstrasse

Zur Linienführung der Hochleistungsstrasse erfolgten keine weiterführenden Abklärungen. Weiter besteht diesbezüglich zurzeit kein Anlass. Ausgehend davon wird das Freihalten von grossen Flächen, trotz der damit verbundenen Unsicherheit, als unverhältnismässig eingestuft.

Kantonaler Richtplan

-  Perimeter
-  Hochleistungsstr. Ausbau,best.
-  Hauptverkehrsstr. Abklassiert,best.
-  Äussere Nordumfahrung, Linienführung
-  Wassertransportleitung



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## 2.2 Regionale Stufe

### Regionaler Richtplan

Für das Gebiet Erachfeld besteht ein Eintrag (als geplante Sport- und Erholungsanlage) im regionalen Richtplan, der als Grundlage für die vorliegenden Planungsabsichten gilt.

Das Gebiet Erachfeld wurde bereits im regionalen Richtplan 1997 (RRP) als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet (als übergeordnete Festlegung, d.h. vermutlich gemäss Inhalt des damaligen kantonalen Richtplans). Im RRP 1997 wird das Erachfeld sowohl als Zentrumsgebiet als auch als Arbeitsgebiet ausgewiesen.

Der rechtskräftige Richtplan vom 11. November 2020 (Stand: vom Regierungsrat festgesetzt) weist das Gebiet als Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets aus.



## Gesamtrevision regionaler Richtplan PZU 2020

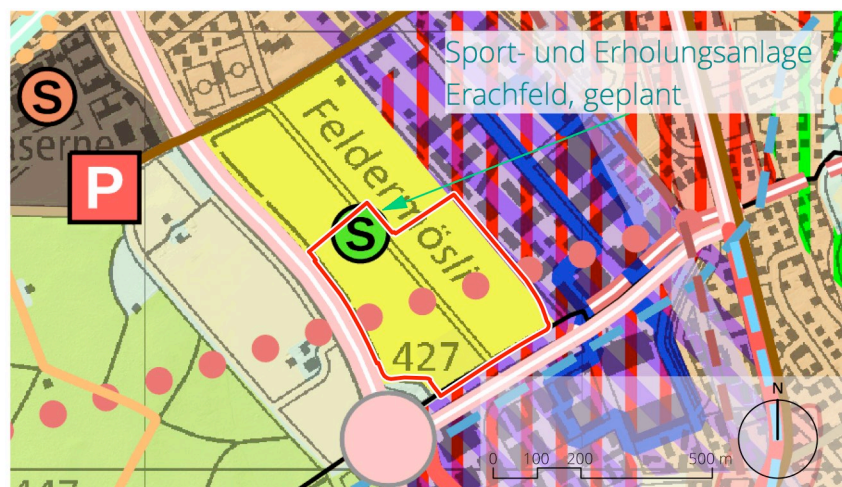
Der aktuelle Eintrag zum Erachfeld (siehe Abbildung unten) wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2011–2018 aufgenommen. Zum Eintrag sind folgende Hintergrundinformationen bekannt:

- Das Gebiet war bereits im ersten Entwurf des RRP enthalten, der den Gemeinden Ende 2013/Anfang 2014 zur Vernehmlassung zugestellt wurde.
- Die Gemeinde Winkel merkte in der Vernehmlassung Folgendes an: "Es stellt sich die Frage, ob die Umsetzung des Sport- und Erholungsparks Erachfeld in Anbetracht der Kulturlandinitiative noch realistisch ist. Dieser Punkt ist offen zu lassen, bis die Auswirkungen bzw. die Umsetzung der Kulturlandinitiative klar sind". Dies wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Stadt Bülach vermerkte in derselben Vernehmlassung: "Sport- und Erholungspark Erachfeld: Eintrag Signatur "S" geplant fehlt (s. Bericht 6.4.1). Der Richtplan wurde durch die PZU entsprechend angepasst.
- Während der ersten Vorprüfung von November 2014 bis Februar 2015 gingen keine Anmerkungen zum Richtplaneintrag Erachfeld ein.
- Von Dezember 2015 bis Januar 2016 fand die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung statt. Die Stadt Bülach vermerkte in diesem Rahmen: "Die Bezeichnung des geplanten "Sport- und Erholungspark" bzw. des Objekts "Sport- und Erholungspark Erachfeld" ist auf "Sport- und Erholung" bzw. "Sport und Erholung Erachfeld" zu ändern. Begründung: Im Hinblick auf die Neulancierung der Planungen für eine Sportinfrastrukturanlage im Erachfeld hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, in der künftigen Projektbezeichnung generell auf die Benennung als "Park" zu verzichten."
- Der Richtplaneintrag wurde nicht mehr angepasst.

### Regionaler Richtplan

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | Perimeter                     |
|  | Erholungszone                 |
|  | Arbeitsplatzgebiet            |
|  | Hohe bauliche Dichte          |
|  | Siedlungsgebiet               |
|  | Übriges Landwirtschaftsgebiet |

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021



Das Erachfeld, welches als Erholungszone definiert ist, wird mit dem Vermerk geplante Sport- und Erholungsanlage im regionalen Richtplan ausgewiesen. Angrenzend an den Perimeter besteht im Nordosten und Süden Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte (Bahnareal, Jakobstal, Zentrum Bülach Süd und Nord, Gebiet Mettenriet). Blau umrandet sind zudem Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen ausgewiesen (Supermärkte, Fachmärkte). Das Arbeitsplatzgebiet im Nordosten wird als Prioritätsgebiet für rohrliegebundene Energieträger definiert.

## 2.3 Überkommunale Stufe

### Entwicklungskonzept Raum Bülach

Das Entwicklungskonzept Raum Bülach dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb des Raumes Bülach (Kreismunicipalitäten Hochfelden, Höri, Winkel, Bachenbülach und Bülach). Gestützt ist das Entwicklungskonzept auf die übergeordneten Vorgaben und Planungen und beinhaltet insbesondere die Festlegung der Positionierung und die Grundsätze zur Entwicklung des Raumes Bülach sowie die Ziele und Handlungsansätze für die einzelnen Sachthemen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum, öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der Ver- und Entsorgung.






Angedacht ist die Überführung der Inhalte des Entwicklungskonzepts in die kommunalen Richtpläne der Stadt Bülach.

### Siedlung

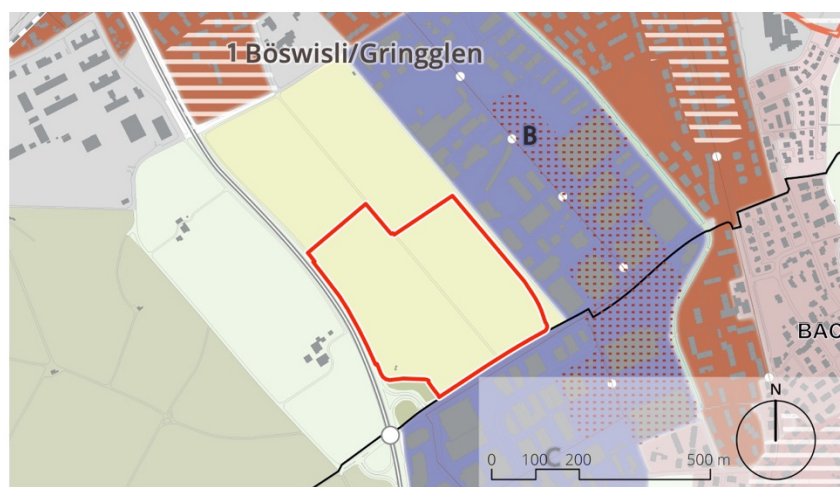
Für den Perimeter der Teilrevision sind für den Bereich Siedlung keine relevanten Festlegungen im Entwicklungskonzept vorhanden.

Für das im Norden an das Gebiet Erachfeld angrenzende Areal Bös wisli/Gringglen ist eine Weiterentwicklung von Wohnen in mittlerer Dichte vorgesehen. Auf dem heutigen Areal Gringglen sind Fussballfelder des Fussballclus Bülach vorhanden. Diese sollen ins Gebiet Erachfeld verlegt werden.

### Entwicklungskonzept Siedlung

-  Perimeter
-  Erholungsgebiet gemäss kt. Richtplan
-  Arbeitsgebiet
-  Gebiet für verkehrsentensive Einr.
-  Wald

Quelle: Entwicklungskonzept  
Raum Bülach, metron  
Stand: 31. Mai 2019



Strassen und Parkierung

Die Ifangstrasse, welche im Westen an den Perimeter angrenzt ist im Entwicklungskonzept als verkehrsorientierte Sammelstrasse ausgewiesen. Zudem ist ein geplanter Parkplatz im Perimeter eingetragen. Es soll ein Angebot von öffentlichen Parkfeldern im Zusammenhang mit der Entwicklung zur regionalen Sport- und Erholungsanlage geschaffen werden. Das effektive Parkplatzangebot ist in Abstimmung mit der Entwicklung zu klären.

Entwicklungskonzept  
 Strassen und Parkierung

- Perimeter
- best. Sammelstrasse
- P Parkplatz geplant
- Strassenraumgestaltung geplant
- Wald



Quelle: Entwicklungskonzept  
 Raum Bülach, metron  
 Stand: 31. Mai 2019

Öffentlicher Verkehr

Für das Gebiet Erachfeld sind keine expliziten Einträge vorhanden.

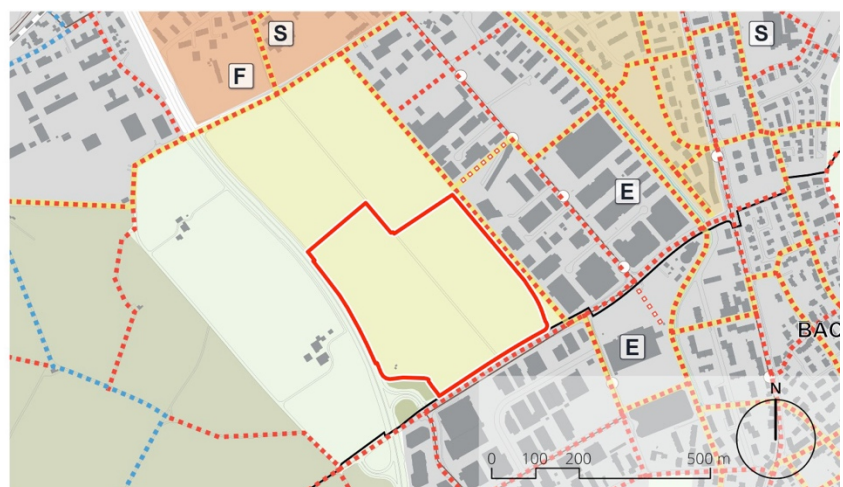
Fuss- und Velowege

Die Ifangstrasse, an welche der Perimeter der Teilrevision grenzt, ist zusammen mit der Erachfeldstrasse im geplanten, kommunalen Komfortnetz für den Fuss- und Veloverkehr enthalten.

Für die Erachfeldstrasse ist zudem ein geplanter, regionaler Veloweg vorgesehen. Ansonsten bestehen keine Einträge bezüglich einer Fuss- oder Veloverbindung für den Perimeter.

Entwicklungskonzept  
 Verkehr: Fusswege

- Perimeter
- lokales Komfortnetz geplant
- lokales Fusswegnetz geplant
- lokales Fusswegnetz bestehend
- Wald

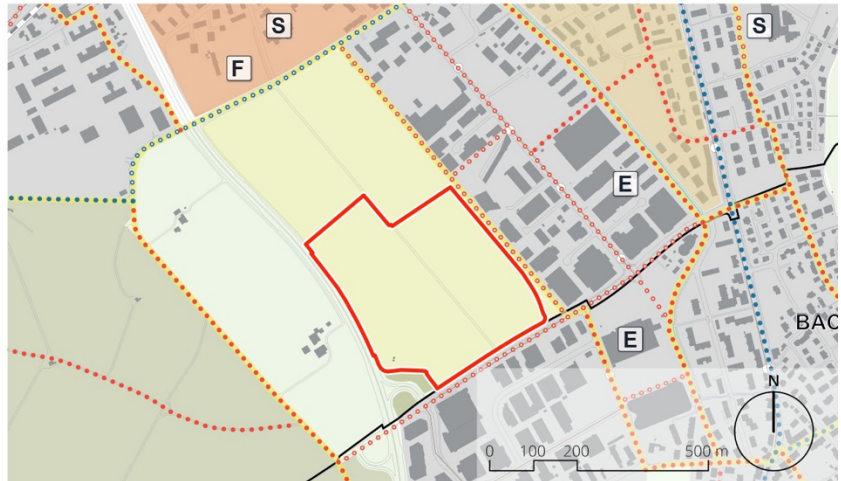


Quelle: Entwicklungskonzept  
 Raum Bülach, metron  
 Stand: 31. Mai 2019

Entwicklungskonzept  
 Verkehr: Velowege

- Perimeter
- lokales Komfortnetz geplant
- lokales Velowegnetz geplant
- lokales Velowegnetz bestehend
- Wald

Quelle: Entwicklungskonzept  
 Raum Bülach, metron  
 Stand: 31. Mai 2019



Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver-  
 und Entsorgung

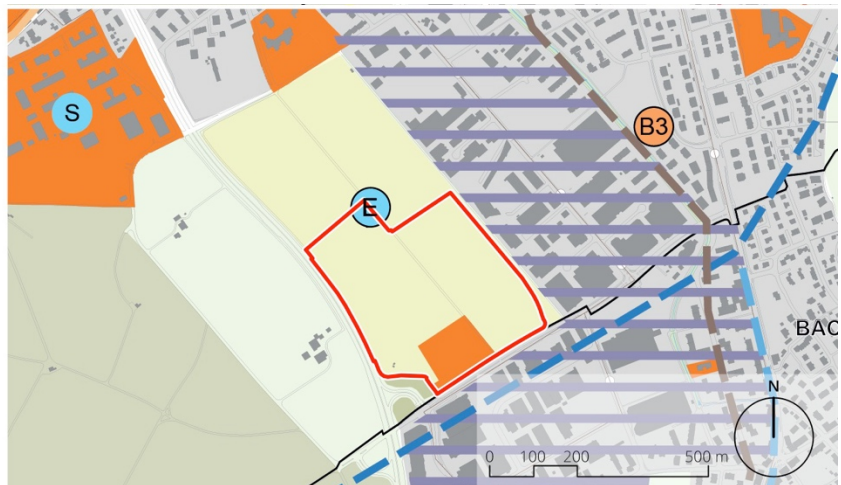
Die geplante, regionale Festlegung für Erholung und Sport ist im Plan zu den öffentlichen Bauten und Anlagen enthalten. Für den südlichen Teil des Perimeters ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingetragen.

Die Sport- und Erholungsanlage Erachfeld soll als regionale Sportanlage dienen.

Entwicklungskonzept  
 Öff. Bauten & Anlagen / Ver- & Ents.

- Perimeter
- Erholung + Sport
- Zone für öff. Bauten und Anlagen
- Wald

Quelle: Entwicklungskonzept  
 Raum Bülach, metron  
 Stand: 31. Mai 2019







### Landschaft

(Quelle: Sport und Erholung Erachfeld, Bülach, Plane Raum. & Gossweiler Ingenieure AG, 22. Mai 2019)

Das Gebiet Erachfeld wird als übergeordnetes Erholungsgebiet und landschaftsbezogener Erholungsraum definiert. Folgende Anforderungen werden an das Schwerpunktgebiet geknüpft:

- Entwicklung zur regionalen Sport- und Erholungsanlage mit Freibad, Rasensportfelder, Mehrfachturnhalle und weitere Sport- und Bewegungsräume
- Klärung des Bedarfs an Erholungsnutzungen/-infrastruktur
- Abstimmung der geplanten Sportnutzung sowie anderer Nutzungsansprüche

### Entwicklungskonzept Landschaft

-  Perimeter
-  Erholungsraum
-  Landschaftsbezogene Erholungsräume
-  Wald

Quelle: Entwicklungskonzept  
Raum Bülach, metron  
Stand: 31. Mai 2019



## 2.4 Kommunale Stufe

### Kommunale Richtplanung

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume" wurde am 25. Mai 2022 genehmigt (BDV-Nr. 0092/22). Im kommunalen Richtplan der öffentlichen Bauten aus dem Jahr 1997 ist im Gebiet Erachfeld bereits die geplante Sport- und Freizeitanlage vermerkt.

### Zonenplan und Bauordnung

Gemäss PBG § 46 gilt

§ 46. <sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen und nicht von Waldareal erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.

<sup>3</sup> Ferner können ergänzende Landwirtschaftszonen, namentlich im Siedlungsgebiet, festgesetzt werden.

### Erholungszonen

PBG § 61 Abs. 1

<sup>1</sup> Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.



PBG § 62 Abs. 2

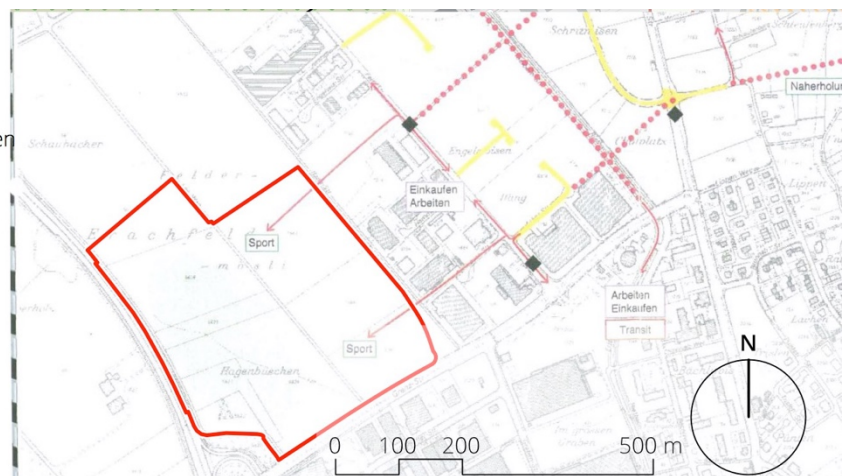
<sup>2</sup> In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

### Leitbild Bülach Süd

Im Leitbild Bülach Süd von 1998 werden für den Perimeter lediglich die Verbindungsrichtungen und die Hauptzielorten und -funktionen vermerkt.

Leitbild Bülach Süd

-  Perimeter
-  Verbindungsrichtung mit Hauptzielorten und -funktionen



Quelle: Leitbild Bülach-Süd  
Verbindungen nach aussen  
Stand: August 1998

## 3 ABSICHT

### 3.1 Bestehende Anlagen und Defizite

#### Sportanlagenkonzept Raum Bülach

Für den Raum Bülach wurde im Rahmen des Entwicklungskonzept ebenfalls ein Sportanlagenkonzept erarbeitet. Im Sportanlagenkonzept werden die heutigen Sportanlagen sowie der künftige Bedarf ausgewiesen.

Die bisherigen Bedarfsabklärungen weisen jeweils den Raumbedarf der effektiven Anlagen (z.B. der Fussballfelder) und Bauten (z.B. Dreifachturnhalle) auf. Die dazugehörige Erschliessungs- und Betriebsflächen sowie Flächen für Parkanlagen und Bewegungsräume etc. sind im Konzept nicht aufgeführt.

#### Detaillierte Abklärungen zum Bedarf – Abstimmungsbedarf

Parallel zu den Abklärungen und der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird das Projekt zum Sport und Erholung Erachfeld erarbeitet und somit fortschreitend konkretisiert. Der vorliegende Bericht weist den heutigen Wissensstand und Detaillierungsgrad auf. Diesen gilt es auf die parallellaufende Konkretisierung des Projekts abzustimmen.

### 3.2 Erwartete Entwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung

Im Erläuternden Bericht des kommunalen Teilrichtplans "Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume" Stadt Bülach vom 22. September 2020 wurde die Bevölkerungsentwicklung ausgehend vom Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) wie folgt thematisiert:

Für das Jahr 2035 wird von mind. 24'300 und max. 25'800 EinwohnerInnen ausgegangen. Im EKRB wurde vom Jahr 2015 somit ein Zuwachs von rund 5'000 bis 6'500 EinwohnerInnen ausgegangen. Dies entspricht einem Wachstum von rund 250 bis 325 EinwohnerInnen pro Jahr (Stand 2015: 19'342 EinwohnerInnen). Für das Jahr 2020 geht diese Prognose somit von rund 20'600 bis 21'000 EinwohnerInnen aus. Gemäss Gemeindeportrait des Kantons Zürich umfasst die Stadt Bülach im Jahr 2020 21'973 EinwohnerInnen. Dies entspricht somit einem Zuwachs von rund 530 EinwohnerInnen pro Jahr (160 % des maximalen Zuwachses von 325 EinwohnerInnen pro Jahr gemäss EKRB). Es kann festgehalten werden, dass die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre höher ausgefallen ist als die maximale Entwicklung gemäss EKRB.

Die regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Kanton Zürich («Trend ZH 2021», Statistisches Amt des Kantons Zürich, April 2021) weist ein Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich bis 2050 von 29 % auf. Es wird davon ausgegangen, dass davon rund 83 % in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften erfolgt. Bülach

wird dabei als urbane Wohnlandschaft definiert. Weiter wird festgehalten, dass die demografische Alterung, die bereits in den vergangenen Jahrzehnten ausgeprägt war, weiter voranschreiten wird. Während der Anteil, der unter 20-jährigen stagniere, nehme jener der Über-64-jähriger stark zu. Für die Region Unterland geht die Prognose von einem Wachstum von 22.6 % aus.

Mit dem kommunalen Bericht "Aktualisierung der Bevölkerungsprognose 2040" vom 20. Juni 2022 wird aufgezeigt, dass Ende 2021 22'190 Personen in der Stadt Bülach wohnten. Für das Jahr 2030 werden Bevölkerungszahlen von 25300 und für das Jahr 2040 von 27300 erwartet. Über den gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2040 entspricht das etwa 5300 Personen, respektive 24 %. Die kommunale Bevölkerungsprognose basiert auf der Abschätzung der Bauzonenkapazität.



### 3.3 Flächenbedarf/Bedarf

#### Sportanlagenkonzept, Juni 2017





Im Jahr 2017 wurde das Sportanlagenkonzept Raum Bülach erarbeitet (Sportanlagenkonzept Raum Bülach, 15. Juni 2017). Ziel des Sportanlagenkonzepts war es, im Raum Bülach mittel- bis langfristig ein bedürfnisgerechtes Angebot an Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung zu stellen. Die Analyse zeigte zum einen, dass sich in den bestehenden Sportanlagen oft mit einfachen Massnahmen zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen lassen. Zum anderen, dass neue Sportanlagen entstehen sollen, die den Bedarf bis 2035 decken. Aus der Ermittlung des Handlungsbedarfs hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Anlagen im Raum Bülach konnte im Jahr 2017 als erste Priorität eine Mehrfachturnhalle und Rasensportfelder (3 Naturrasen) eruiert werden. Als zweite Priorität wurden weitere Sport- und Begegnungsräume sowie den Ausbau/Neubau eines Freibads definiert. Insgesamt weist das Sportanlagenkonzept sieben Massnahmen aus. Eine dieser Massnahmen (Massnahme G) ist die Entwicklung des Erachfelds als regionale Sport- und Erholungsanlage. Eine weitere Massnahme (Massnahme A.2) bezieht sich auf die Rasensportfelder und weist auf, dass für Fussballanlagen ein detailliertes Raumprogramm mit ca. 5 bis 6 Rasensportfeldern (zusätzlicher Bedarf von mind. 3 Normfelder Naturrasen plus der Ersatz für Grigglen/Hof) ausgearbeitet werden soll inkl. Rasentyp und benötigten Nebenanlagen.

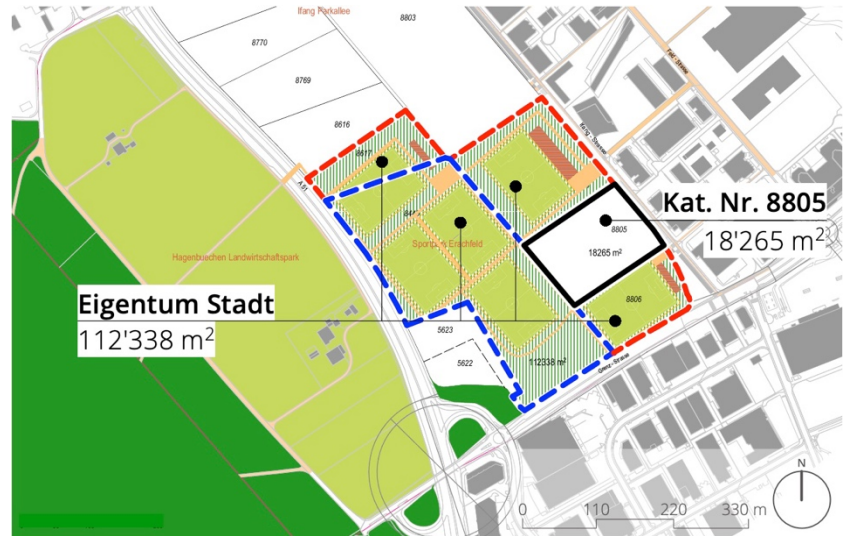
#### Bedürfnisnachweis vom 2. Juni 2020

Die akute Platznot, insbesondere was Fussballfelder angeht, ist regional ausgewiesen. Dank Überbrückungslösungen in Bülach und der Region kann der Trainings- und Spielbetrieb, insbesondere des FC Bülach, knapp sichergestellt werden. Aus diesem Grund liegt in der ersten Etappe der Fokus auf das Erstellen von Fussballplätzen, vorwiegend auf Flächen, die bereits im Eigentum der Stadt Bülach sind.

Der Bedürfnisnachweis der ersten Etappe hat ergeben, dass für die Erstellung von sechs Fussballfelder (Abmessung für Fussballfelder der Champions League) inkl. Tribüne, Garderoben- und Nebenräume sowie eines Funparks 54'600 m<sup>2</sup> benötigt werden. Im städtischen Besitz sind heute rund 112'338 m<sup>2</sup>, damit könnte die erste Etappe auch mit eigenem Land realisiert werden. Mit dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 8805 würde sich die Fläche im Besitz der Stadt Bülach um weitere 18'265 m<sup>2</sup> auf 130'603 m<sup>2</sup> erhöhen und es könnte eine optimale Anlage erstellt werden.

Plan Bedürfnisnachweis Sportpark Erachfeld (Quelle: ZANONI Architekten, Nipkow Landschaftsarchitektur, Feddersen & Klostermann vom 25. Juni 2021) mit Ergänzung der Erschliessungsachsen durch SKW

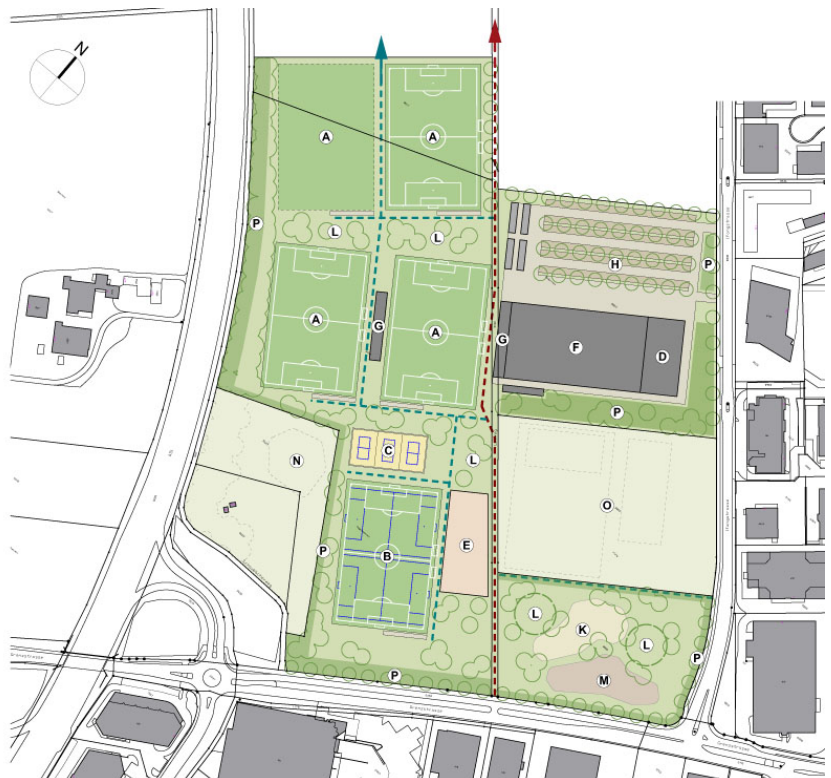
-  Eingezonte Fläche im Eigentum der Stadt
-  Reservezone im Eigentum der Stadt
-  Reservezone nicht im Eigentum der Stadt
-  Wald



### Machbarkeitsstudie Stand Juni 2022

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass im Gebiet Erachfeld ein Bedürfnis von fünf Fussballfelder (Abmessung für vier Fussballfelder gemäss Champions League und ein Junior:innen-Trainingsplatz) inkl. Tribüne, Garderoben- und Nebenräume sowie eine Beachvolleyballhalle/-anlage, ein Crossfit-/Boulderanlage, eine Vierfachturnhalle, ein Spielplatz im Park, Picknick- und Aufenthaltsbereiche im Park und in Pumprack besteht. Weiter bestehen Absichten für eine Skateranlage.

Machbarkeitsstudie Sport und Erholung  
 Erachfeld, 13. Juni 2022, team landschaftsarchitekten walter + partner gmbh



## Detaillierter Beschrieb

Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die geplanten Bestandteile, welche in der obigen Abbildung mittels Abkürzung verortet sind.

| Abkürzung<br>(auf Abbildung) | Bezeichnung  | Beschrieb   |
|------------------------------|--|---|
| A                            | Fussballfeld Naturrasen  | Grünfläche (sickerfähig, Drainage)  |
| A/B                          | Fussballfelder Kunstrasen (inkl. Reserve)  | Belagsfläche(sickerfähig, Drainage)   |
| C                            | Beachvolley outdoor  | Sandfläche, sickerfähig   |
| D                            | Beachvolleyballhalle, Velounterstand, Werkgebäude Unterhalt                        | Gebäude   |
| E                            | Multifunktionalfläche mit Geräten/Ausstattung                                      | Allwetterplatz Kunststoff   |
| F                            | 4-fach Halle mit Tribüne   | Gebäude   |
| G                            | Tribüne zu 4-fach Turnhalle  | Gebäude   |
| G                            | Gegentribüne   | Gebäude   |
| H                            | Zufahrt + Vorplatz + Parkierung Bus  | Belag befahrbar, nicht sickerfähig  |
| H                            | Parkfläche PW; Zugangswege intern + Torabstellfläche, Pumptrack, Spielfläche       | Ca. 2/3 Belag, 1/3 Grünfläche, Spielfläche: Rasen, Fallschutz, Kies (sickerfähig) |
| L                            | Grünflächen für Aufenthalt und Spiel   | z.B. Rasenfläche mit Bäumen   |
| M                            | Pumptrackanlage  |   |
| N                            | Option: Skateranlage   |   |
| O                            | Optional Standort Beachvolleyballanlage, Crossfit-/Boulderanlage oder Fussballfeld |   |
| P                            | Grünfläche naturnah  | z.B. Wildhecken, Wiesen-/Ruderalflächen   |
| P                            | Retentions-/Versickerungsmulde, begrünt  | Naturnahe Grünfläche, teilw. Bepflanzt  |

### Herleitung Länge Halle

Die in der Machbarkeitsstudie vom 13. Juni 2022 dargestellte 4-fach Turnhalle weist eine Länge von rund 135 m und 55 m Breite auf. Es handelt sich um eine 4-fach Halle mit Aussentribünen, ihr angehängt ist eine Beachvolleyballhalle.

Quelle: BPM Sports GmbH vom 3. November 2022

|   | Gebäuelänge    |
|---|----------------|
| 4-fach Turnhalle  | 65 m           |
| Beachhalle  | 33 m           |
| Garderoben, Materiallager und Regenerationsbereich        | 25 m           |
| Technik-/Lagerflächen um Umgang inkl. Konstruktionsfläche | 10 m           |
| <b>Total</b>  | <b>133 m *</b> |

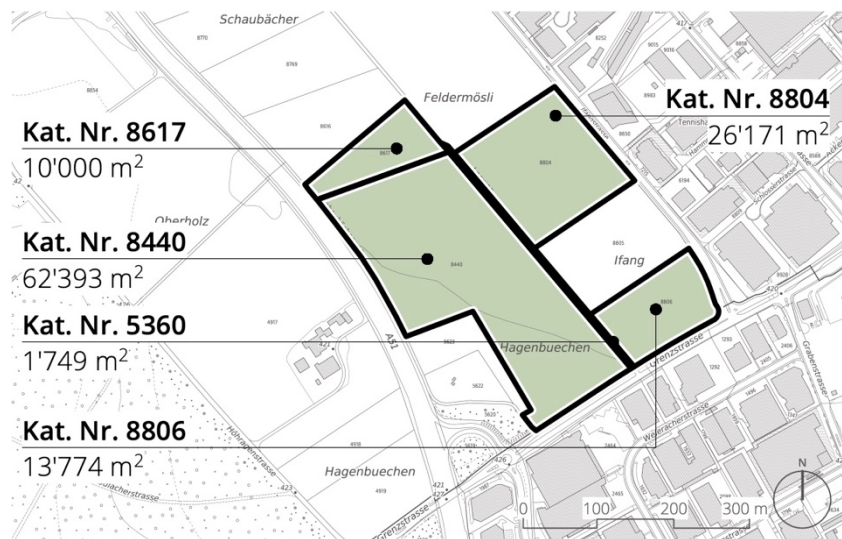
\* darin inkludiert sind bereits Zuschauerbereich inkl. Konstruktionsfläche, Eingangsbereich inkl. Konstruktionsfläche, Garderoben und Duschen Aussen/Innen

Zwar wirkt das Volumen so sehr gross, das grosse Volumen wirkt sich jedoch positiv auf Versiegelung der Fläche aus, da Synergien genutzt werden können und ein grosses anstelle von mehreren Gebäude vorgesehen ist. Der Rest des Gebiets kann somit stärker Begrünt werden und die Wirkung als Park kann sich besser entfaltet.

Benötigte Flächen

Für Bauten wird mit der obigen Machbarkeitsstudie von folgenden Flächenverteilungen ausgegangen:

|                           | m <sup>2</sup> | %    |
|---------------------------|----------------|------|
| Bauten                    | 8'490          | 7.4  |
| Versiegelte Belagsfläche  | 10'700         | 9.4  |
| Sickerfähige Belagsfläche | 42'900         | 37.6 |
| Grünfläche                | 39'597         | 34.7 |
| Ökologische Grünfläche    | 12'400         | 10.9 |
| Total                     | 114'087*       | 100  |



\* Die Fläche entspricht der Grundstücksfläche aller Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Bülach sind (Grundstücke Kat. Nrn. 5360, 8440, 8617, 88'4 und 8806). Noch nicht eingerechnet sind die Grundstücke im Eigentum des Kantons Zürich (Kat. Nrn. 5622 und 5623) sowie das Private Grundstück Kat. Nr. 8805.

Hinweis zu den Bestimmungen

Die obige Flächenverteilung diene als Grundlage für die Bestimmungen in Kapitel 5.

### Etappierting Erholung

Wie der Anpassung des Zonenplans im Kapitel 5 entnommen werden kann, bleibt die heute bestehende Erholungszone EC, nördlich des vorliegenden Vorhabens bestehen. Die Erholungszone EC ist definiert als Familiengartenareal. Zulässig sind gemäss BZO eingeschossige Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzenflächen sowie die für deren Bereiche und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Die entsprechende Entwicklung soll auch künftig ermöglicht bleiben. Die Anbindung der Erholungszone EC an die neue Erholungszone EE ist zu gewährleisten.

Würde sich in den nächsten Jahrzehnten abzeichnen, dass das Gebiet Erachfeld für das regionale Sport- und Erholungsgebiet, gemäss jetziger Vorlage zu klein ausgefallen ist, besteht zudem die Möglichkeit in Etappen zu Erweitern. Die Erweiterung würde weiter der Anbindung der Erholungszone EC und des gesamten Gebiets dienen.

### 3.4 Erneute Standortevaluation

Vor dem Hintergrund, dass mit der Machbarkeitsstudie nun ersichtlich ist, welche Flächen für die mittel- bis langfristige Entwicklung respektive Bedürfnisse im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach) des Angebots an Sportanlagen für Schul- und Vereinssport besteht, wurde die Standortfrage nochmals aufgegriffen. Hierfür wurden in einem ersten Schritt die Standortfaktoren im Sinne von Grundfaktoren definiert. Für die Standortsuche wird der Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach), entsprechend der regionalen Bedürfnisse, definierte.

#### Grundfaktoren

- Gesamtfläche: ca. 115'000 m<sup>2</sup>
- Lage: im respektive angrenzend an das Siedlungsgebiet
- Zone: Erholungszone, Reservezone, Zone für öffentliche Bauten

#### Hinweis Grundfaktoren (Interessen)

Als Grundfaktoren gelten jene Kriterien, die für die Umsetzung des regionalen Sport- und Erholungsgebiets mit regionaler Ausstrahlung zwingend sind. Können diese Grundfaktoren nicht umgesetzt werden, entsteht kein Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung.

Bietet ein Standort beispielsweise nicht ausreichend Platz für die definierte Gesamtfläche (gemäss Machbarkeitsstudie), so kann zwar ggf. ein Sport- und Erholungsgebiet geschaffen werden, es wird jedoch kein Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung und entsprechender Kapazität für den regionalen Bedarf ermöglicht (Zielsetzung des Vorhabens somit nicht erfüllt). Die Gesamtfläche stellt somit ein zwingender Faktor respektive überwiegendes Interesse dar. Gleiches gilt für die Lage respektive die Zonierung. Aus raumplanerischer Sicht ist die Umsetzung nur in den oben erwähnten Zonen möglich.

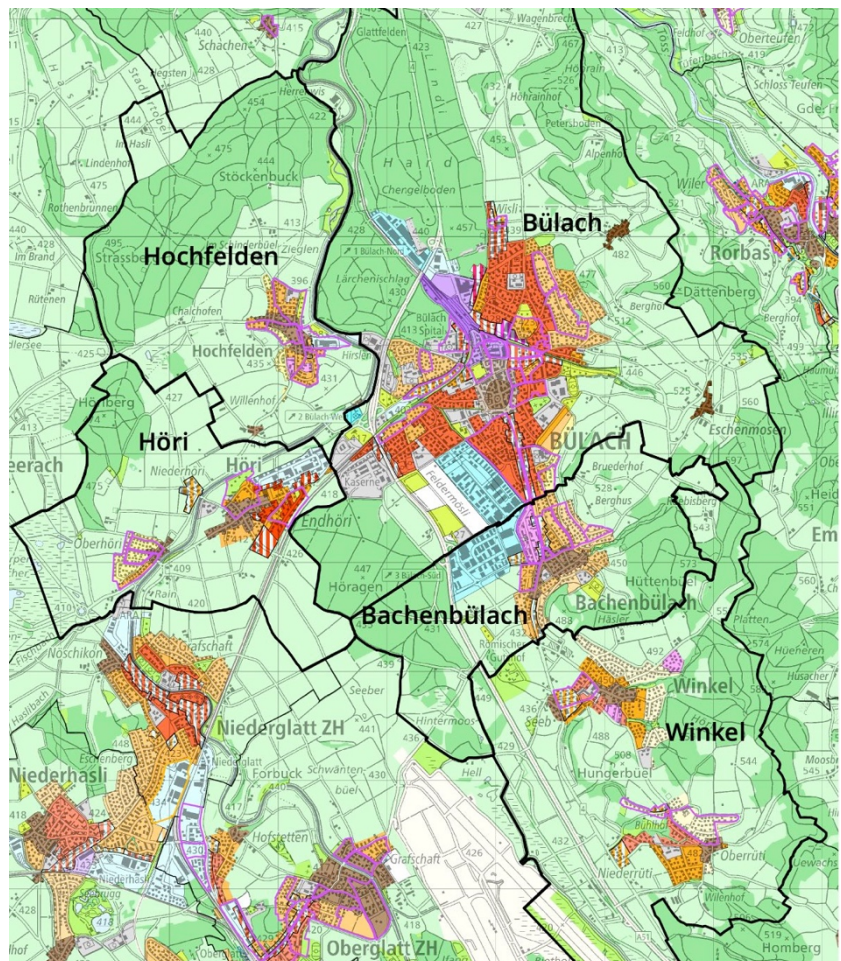
## Hinweis Prozess

Bevor die eigentlichen Interessenabwägung durchgeführt wird, wird in einem ersten Schritt analysiert, wo im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach) das vorgesehene Vorhaben gemäss der Grundfaktoren realisiert werden könnte. An jenen Standorten, wo dies möglich ist (gemäss nachfolgender Analyse) erfolgt dann die eigentliche Interessenabwägung.

### Analyse Grundfaktoren

In einem ersten Schritt wurde für alle Gemeinde im Betrachtungsperimeter die Zonierung analysiert. Es wurde nach unbebauten Flächen in den entsprechenden Zonen (Erholungszone, Freihaltezone und Zone für öffentliche Bauten) gesucht. Diese wurden dann in Bezug auf ihre Grösse im Hinblick auf das Vorhaben beurteilt.

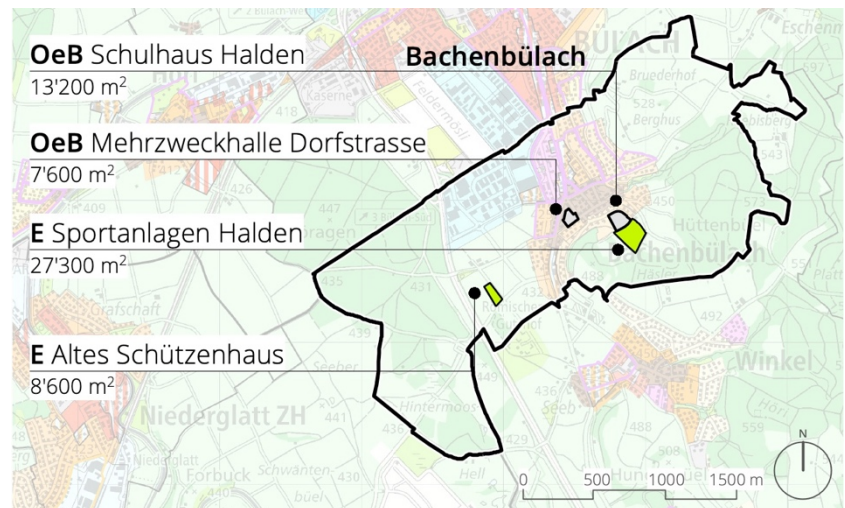
Abbildung Zonierung der Betrachtungsperimeters (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, maps.zh.ch, Abrufdatum 11.10.2022)



Gemeinde Bachenbülach

Die Gemeinde Bachenbülach weist zwei Erholungszone auf. Beide werden bereits genutzt und weisen nicht die benötigte Fläche auf. Die Gemeinde weist keine Reservezone aus. Die bestehende Zone für öffentliche Bauten ist bereits bebaut.

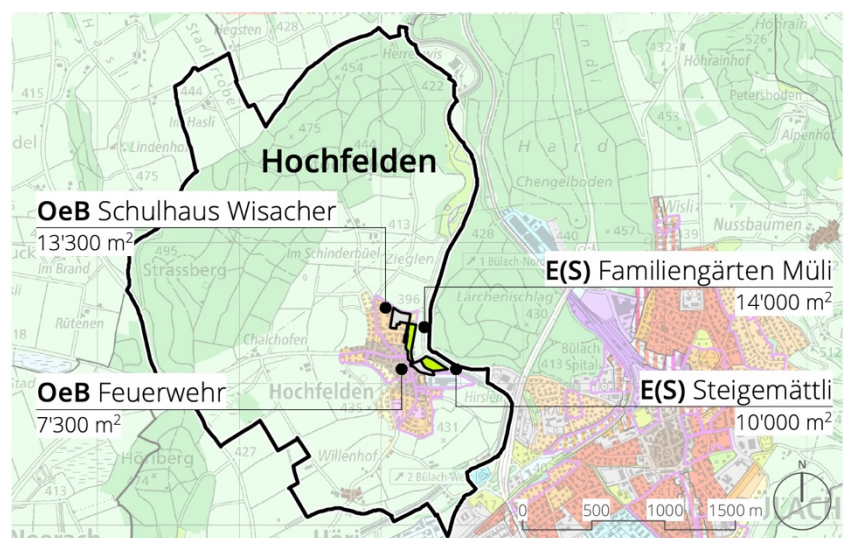
In der Gemeinde Bachenbülach stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.



Gemeinde Hochfelden

In der Gemeinde Hochfelden bestehen zwei Erholungszone. Die Erholungszone Steigenmättli ist noch nicht bebaut, weist jedoch nur eine Fläche von rund 10'000 m<sup>2</sup> auf und ist somit zu klein. Die zweite Erholungszone ist durch Familiengärten bereits genutzt und weist nur eine Fläche von rund 14'000 m<sup>2</sup> auf. Reservezonen sind in der Gemeinde Hochfelden keine vorhanden. Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten sind bereits bebaut.

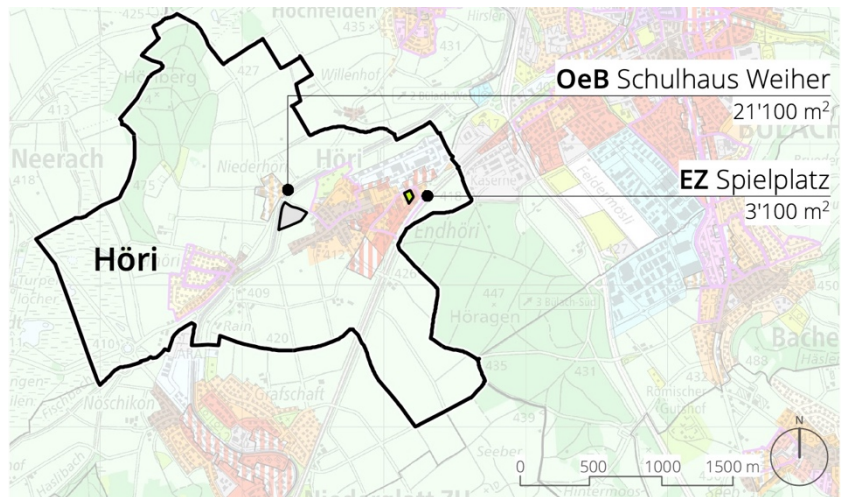
In der Gemeinde Hochfelden stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.



Gemeinde Höri

In der Gemeinde Höri besteht nur eine Erholungszone, welche bereits für einen Spielplatz genutzt wird und eine sehr kleine Fläche (ca. 3'100 m<sup>2</sup>) aufweist. Reservezonen sind in der Gemeinde Höri keine vorhanden. Die Zonen für öffentliche Bauten sind bereits bebaut.

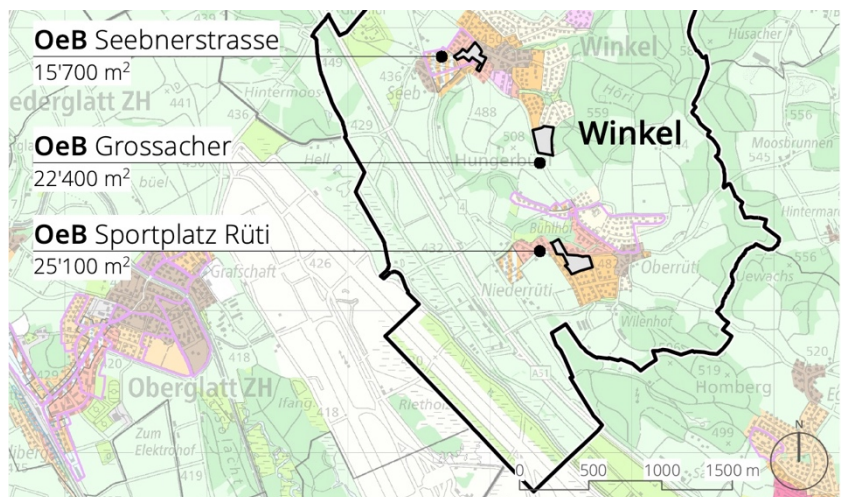
In der Gemeinde Höri stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.



Gemeinde Winkel

Die Zone für öffentliche Bauten „Sportplatz Rüti“, ist gemäss Orthofoto noch unbebaut, weist jedoch nur eine Fläche von knapp 6'000 m<sup>2</sup> auf. Innerhalb bestehender Wohnzonen, weist die Gemeinde noch einige unbebaute Grundstücke und Gebiete auf. Diese weisen jedoch Flächen von jeweils max. 6'000 m<sup>2</sup> auf. Reservezonen bestehen keine in der Gemeinde Winkel. Winkel weist eine noch teilweise unbebaute Zone für öffentliche Bauten „Grossacher“ auf. Die unbebaute Fläche ist jedoch nur rund 6'200 m<sup>2</sup> gross.

In der Gemeinde Winkel stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.



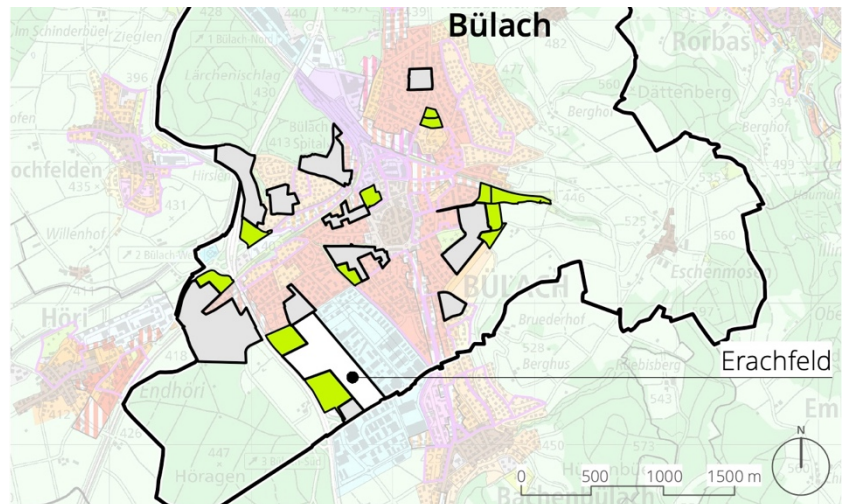


#### Stadt Bülach

Die Stadt Bülach weist mehrere Erholungszonen, Zonen für öffentliche Bauten sowie eine grosse Reservezone auf. Mit Annahme der Reservezone/Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Erachfeld, bestehen jedoch keine, für das Vorhaben genügend grosse Flächen. Die weiteren, noch unbebauten Flächen liegen jeweils unter 10'000 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Bülach weist im Gebiet Erachfeld die vorhandenen Flächen, in der entsprechenden Zonierung auf.

#### Standort Erachfeld



#### Fazit

Nur in der Stadt Bülach im Gebiet Erachfeld bestehen genügend grosse, freie Flächen mit der entsprechenden Zonierung.

#### Detailliertere Standortevaluation

Bevor das Gebiet Erachfeld für die eigentliche Interessenabwägung untersucht wird. Gilt es den Standort in Bezug auf folgende Kriterien zu untersuchen, um die Eignung weiter zu prüfen:

- Form: relativ frei, jedoch zusammenhängende Fläche
- Topografie: ebenes Gelände
- Erschliessung: gut zugänglich, mit ÖV-Erschliessung
- Eigentum: im Eigentum der Öffentlichkeit

#### Fazit Standort Erachfeld

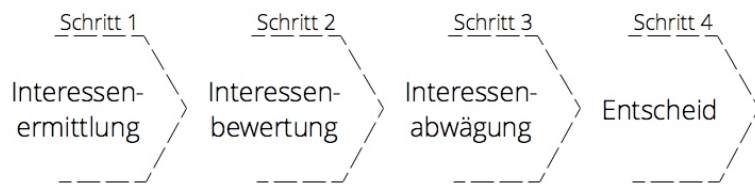
In Bezug auf die weiteren, obig definierten Standortfaktoren schneidet das Gebiet Erachfeld hervorragend ab. Die Grundstücke sind zusammenhängend, liegen am Siedlungsrand und grenzen an die Industriezone. Das Gebiet ist durch die Ifangstasse sowie bestehende Buslinie gut erschlossen. Auch ist die Mehrheit des Gebiets im Eigentum der Stadt Bülach. Das Gebiet weist zudem ein ebenes Gelände auf, was sich für die Realisierung der Fussballfelder etc. eignet. Das Gebiet liegt zudem in Schwerpunkt der fünf Gemeinden des Raums Bülach. Auch aufgrund der hohen Einwohnerzahl von Bülach erweist sich das Gebiet als günstig. Das Gebiet Erachfeld eignet sich hervorragend für die Umsetzung des Vorhabens.

### 3.5 Interessenabwägung Erachfeld

Nachdem aufgrund der Grundfaktoren (zur Erreichung der Zielsetzung des Vorhabens) nur der Standort Erachfeld als geeignet definiert werden konnte, folgt nun die eigentliche Interessenabwägung für den Standort Erachfeld.

#### Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt grundsätzlich in vier Schritten: 1) der Interessenermittlung, 2) der Interessenbewertung, 3) der Interessenabwägung und dem 4) Entscheid.



#### Schritt 1) Interessenermittlung

Die Interessenermittlung weist alle bestehenden Interessen im Gebiet Erachfeld auf. Zudem macht sie eine Aussage darüber, wie stark diese Interessen durch das Vorhaben des Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung betroffen ist. Das Interesse des Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung wird bei der Betroffenheit somit bereits berücksichtigt.

Im Bereich Erachfeld bestehen folgende Interessen:

| Kategorie            | Interesse/Funktion  | Betroffenheit durch das Vorhaben   |
|----------------------|---|--|
| Bauliche Gegebenheit | Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung bestehender Bauten und Anlagen   | Nicht tangiert   |
|                      | Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Erholungs- und Sportanlagen  | Mit dem Vorhaben ermöglicht  |
|                      | Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Verkehrsanlagen (Erschliessungsanlagen, Strassen, Velo- und Fusswege, Bahnanlagen) und von weiteren Infrastrukturanlagen (Leitungen/Hochspannungsgleitungen, Kläranlagen, Umspannwerke, Kehrrichtverbrennungsanlagen etc.) | Verkehrsanlagen mit dem Vorhaben nicht tangiert respektive die Fuss- und Veloverbindung wird durch das Vorhaben gefördert (Duchwegung). Weitere Infrastrukturen sind nicht geplant. Bezüglich Äussere Nordumfahrung siehe Abschnitt unten. |
|                      | Drittenbergtunnel/Äussere Nordumfahrung   | Kaum/nicht tangiert da zur Linienführung der Hochleistungsstrasse erfolgten keine weiteren Abklärungen. Dazu besteht zurzeit kein Anlass.  |

| Kategorie                  | Interesse/Funktion                                  | Betroffenheit durch das Vorhaben  |
|----------------------------|---|---|
| Städtebauliche Entwicklung | Bebaubarkeit der Grundstücke                        | Nicht tangiert  |
|                            | Umsetzung geplanter/bestehender verankerten Planung | Nicht tangiert, Mit dem Vorhaben wird der Richtplaneintrag umgesetzt und somit erfüllt  |
| Historische Substanz       | Gewährleistung Ortsbildschutz                       | Nicht tangiert  |
|                            | Gewährleistung Denkmalschutz                        | Nicht tangiert  |
|                            | Erhalt archäologische Zone                          | tangiert  |
| Wald                       | Gewährleistung Waldfunktion                         | Nicht tangiert  |
| Landwirtschaft             | Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland         | Kein Landwirtschaftsland, jedoch landwirtschaftlich genutzt, und somit durch das Vorhaben tangiert  |
|                            | Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb             | Nicht tangiert  |
| Bodenschutz                | Meliorationsanlagen (Drainageleitung, Pumpwerk)     | Nicht tangiert  |
|                            | Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen            | tangiert  |
| Naturgefahren              | Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden   | tangiert  |
|                            | Schutz vor Naturgefahren                            | Nicht tangiert  |
| Belastete Standorte        | Tangieren von belasteten Standorten                 | Ggf. tangiert (je nach dem, ob die kantonalen Grundstücke in das Vorhaben involviert werden)  |
| Gewässerschutz             | Erhalt der Funktion öffentlicher Gewässer           | Nicht tangiert  |
|                            | Gewässerschutzbereich                               | Tangiert, Gewässerschutzbereich Au  |
| Störfall                   | Konsultationsbereich                                | Tangiert, für den Projektperimeter und das Richtprojekt sind die Störfallrisiken gemäss Risikobericht in der Beilage ganz klar nicht risikorelevant |

| Kategorie                            | Interesse/Funktion                                     | Erfüllung durch das Vorhaben |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld | Ermöglichung Naherholungsgebiet für Bevölkerung        | hoch                         |
|                                      | Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung | hoch                         |
|                                      | Vernetzung mit umliegenden Gebieten                    | hoch                         |

## Schritt 2) Interessenbewertung

Bei der Interessenbewertung wird bewertet, wie stark das tangierte Interesse durch das Vorhaben tangiert wird. Es werden somit nur jene Interessen bewertet, welche im Schritt 1) Interessensermittlung als "tangiert" definiert wurden.

Die tangierten Interessen werden wie folgt bewertet:

| Kategorie            | Interesse/Funktion                                | Betroffenheit durch das Vorhaben  |
|----------------------|---|---|
| Historische Substanz | Erhalt archäologische Zone                        | stark   |
| Landwirtschaft       | Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland       | Leicht, da eigentlich kein Landwirtschaftszone  |
| Bodenschutz          | Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen          | stark   |
|                      | Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden | mässig  |
| Belastete Standorte  | Tangieren von belasteten Standorten               | Ggf. mässig   |
| Gewässerschutz       | Gewässerschutzbereich                             | leicht  |
| Störfall             | Konsultationsbereich Störfall                     | Leicht, für den Projektperimeter und das Richtprojekt sind die Störfallrisiken gemäss Risikobericht in der Beilage ganz klar nicht risikorelevant |

Den tangierten Interessen gegenüber steht die Gewichtung der Erfüllung des Vorhabens eines Sport- und Erholungsgebiets als Naherholungsgebiet für die Region inkl. regionaler Ausstrahlung.

| Kategorie                            | Interesse/Funktion                                     | Gewichtung Erfüllungsgrad          |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld | Ermöglichung Naherholungsgebiet für Bevölkerung        | Hoch, da Zielsetzung des Vorhabens |
|                                      | Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung | Hoch, da Zielsetzung des Vorhabens |
|                                      | Vernetzung mit umliegenden Gebieten                    | Hoch, da Zielsetzung des Vorhabens |

**Schritt 3)**  
**Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung zeigt auf, welche Handlungsspielraum besteht und wie innerhalb dieses Handlungsspielraums die Interessen des Sport- und Erholungsgebiets Erachfeld den tangierten Interessen gemäss Interessenbewertung gegenübersteht und abgewogen werden.

| Interesse/Funktion                                | Handlungsspielraum  | Gegenüberstellung  |
|---|---|--|
| Erhalt archäologische Zone                        | Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet | Keine ausreichende Grösse zur Ermöglichung eines Sport- und Erholungsgebiets mit regionaler Ausstrahlung<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet      |
|   | Ort mit weniger tangierter archäologischer Zone             | Im Betrachtungsperimeter nicht vorhanden, siehe Standortevaluation<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet, da nur an diesem Standort möglich         |
| Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland       | Beibehaltung der Reservezone                                | Umsetzung der Reservezone gemäss Definition der Reservezone im mittel- bis langfristiger Horizont vorgesehen.<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet |
| Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen          | Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet | Keine ausreichende Grösse zur Ermöglichung eines Sport- und Erholungsgebiets mit regionaler Ausstrahlung<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet      |
|   | Ort mit weniger tangierter FFF                              | Im Betrachtungsperimeter nicht vorhanden, siehe Standortevaluation<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet, da nur an diesem Standort möglich         |
|   | Kompensation  | Kompensationsprojekt bereits initiiert   |
| Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden | Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet | Keine ausreichende Grösse zur Ermöglichung eines Sport- und Erholungsgebiets mit regionaler Ausstrahlung<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet      |

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     | Ort mit weniger tangiertem gewachsenem Boden                | Im Betrachtungsperimeter nicht vorhanden, siehe Standortevaluation<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet, da nur an diesem Standort möglich  |
| Tangieren von belasteten Standorten | Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet | Der belastete Standort ist zwar innerhalb des Perimeters, die Machbarkeitsstudie rechnet diese Fläche jedoch nicht mit ein. Die Möglichkeit, auf diese Flächen zu verzichten besteht im Allgemeinen.                                  |
| Gewässerschutzbereich               | Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet | Keine ausreichende Grösse zur Ermöglichung eines Sport- und Erholungsgebiets mit regionaler Ausstrahlung<br>Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet   |
| Konsultationsbereich Störfall       | Anpassung Vorhaben sofern notwendig                         | Einzelne Massnahmen zur Umsetzung – Gemäss Risikobericht in der Beilage müssen keine Störfallregelungen in der Nutzungsplanung festgeschrieben werden, da keine weitere Projektverbesserung aus Sicht Störfallvorsorge angezeigt ist. |

**Schritt 4)  
 Entscheid**

Ausgehend von der Interessenbewertung wird vor allem der Bodenschutz und die historische Substanz (archäologische Zone) tangiert. Eine Verkleinerung des Vorhabens (Reduktion Fläche) als Handlungsspielraum würde zwar dazu führen, dass der natürliche Boden und die FFF vor Ort erhalten werden können. Sie führt jedoch dazu, dass das Sport- und Erholungsgebiet nicht den Nutzen erzielt, welcher als Zielsetzung im Regionalen Richtplan respektive des vorliegenden Vorhabens verankert ist. Wird das Vorhaben verkleinert, kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Der weitere Handlungsspielraum, einen anderen Standort für das Vorhaben zu wählen kann mit der im Kapitel 3.4 durchgeführten Standortevaluation als unmöglich definiert werden. Im Raum Bülach besteht kein anderer Standort, welcher sich für die Umsetzung des Vorhabens gemäss Grundfaktoren eignet.

Durch die Vorgabe des kantonalen Richtplans einer Kompensationspflicht für FFF und die Praxis des Kantons Zürich betreffend Auflagen zur Kompensation FFF (vgl. Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden, Stand Mai 2018, Kanton Zürich, Baudirektion, ALN und ARE), ist sichergestellt, dass die

Summe der FFF sich nicht verringert und die heutige Bodenqualität auf einer anderen Fläche mindestens wieder geschaffen wird.

Bezüglich einer möglichen historischen Substanz in der archäologischen Zone bestehen keine vertieften Grundlagen. Würden im Rahmen eines Bauvorhabens entsprechende Funde auftreten, so ist der Umgang damit zum Zeitpunkt zu koordinieren.

Bei der Realisierung ist die Kantonsarchäologie einzubeziehen. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie so früh als möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihre Anforderungen ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Kosten für archäologische Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumente) geht zulasten der Bauherrschaft.

Die Zuordnung des Gebiets zu einer Erholungszone wird somit als verhältnismässig beurteilt, weil das Ziel einer regionalen Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Freizeitanlagen damit erreicht werden kann. Der Verzicht auf den Standort für eine regionale Sport- und Erholungsanlage wird aufgrund der Möglichkeiten zur Wahrung der übrigen stark tangierten Interessen als nicht verhältnismässig beurteilt.

## 4 ANPASSUNG ZONENPLAN

Im Erachfeld werden die Grundstücke Kat. Nrn. 5622, 8617, 8804, 8805 und 8806 sowie ein Teilbereich der Grundstücke Kat. Nrn. 5621, 5635, 8440 in die Erholungszone EE umgezont. Die Infangstrasse wird zudem gesamthaft der Industriezone I 8.0A zugewiesen.

### Festlegungen

- öB IV** Zone für öffentliche Bauten
- I** Industriezone  
-I 7.0  
-I 8.0A
- E** Erholungszone  
-EB Sport- und Freizeitanlage  
-EC Familiengartenareal  
-EE Erachfeld
- F** kommunale Freihaltezone
- R** Reservezone
- Gebäudeabmessung einschränkend
- Betriebsart einschränkend
- Sonderbauvorschriften

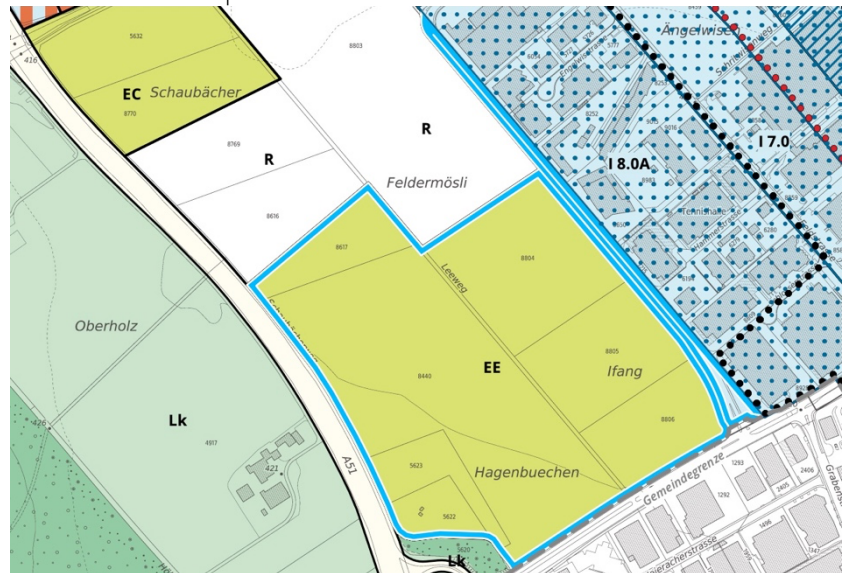
### Informationsinhalte

- Gestaltungspläne bestehend
- Lk** kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- beantragte Festlegungen

Heutiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



### Durchstossung Landwirtschaftsgebiet

Da es sich bei der Erholungszone um eine bedingte Bauzone handelt, erfolgt eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im Sinne des kantonalen Richtplans (Kap. 3.2.2).



Das Landwirtschaftsgebiet kann 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.

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan wurde jedoch bereits eine Interessenabwägung zugunsten der geplanten Sportanlagen vorgenommen.

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### Zonenarten

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach unterscheidet bereits heute fünf Typen von Erholungszonen (gemäss PBG § 46 Abs. 2):

- Erholungszone EA (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)
- Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)
- Erholungszone EC (Familiengartenareal)
- Erholungszone ED (Sternwarte)
- Erholungszone EL (Lindenhof)

### Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage) – Geltend

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung gilt gemäss Art. 9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage):

<sup>1</sup> Die Erholungszone EB dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.




<sup>2</sup> Zulässig sind unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 15.00 m.

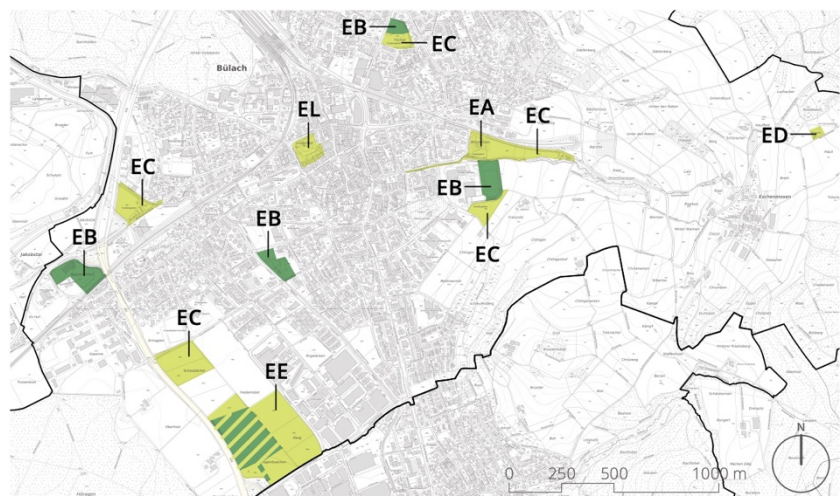
<sup>3</sup> In den Erholungszonen "Hagenbuechen" und östlich der Kantonschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> In den Erholungszonen EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

### Abbildung Erholungszone EB

Mit der Anpassung des Zonenplans wird die Gesamtfläche der Erholungszone EB reduziert. Die Erholungszonen in Bülach präsentieren sich mit der Anpassung des Zonenplans wie folgt:

-  Erholungszone A, C, D, E, L
-  Erholungszone B
-  ehemals Erholungszone B



**Anpassung BZO**

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt angepasst:

**Ziffer 1.1.2 Weitere Zonen, BZO**

Bestehend

|  |    | ES     |
|--|----|--------|
| Reservezone  | R  | III*** |
| Freihaltezone  | F  | III*** |
| Erholungszone A<br>(Festplatz, Parkanlage und dergleichen) | EA | III*** |
| Erholungszone EB<br>(Sport- und Freizeitanlage)            | EB | III*** |
| Erholungszone EC<br>(Familiengartenareal)                  | EC | III*** |
| Erholungszone ED<br>(Sternwarte)                           | ED | III*** |
| Erholungszone EL<br>(Lindenhof)                            | EL | III*** |
| Landwirtschaftszone, kantonal                              | LW | III    |

\*\*\* Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis

Bestehend

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

**Ziffer 9.1 Grenz- und Gebäudeabstände, BZO**

**Ziffer 9.3, BZO**

<sup>3</sup> In den Erholungs-zonen "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.

Neu

|  |           | ES            |
|--|-----------|---------------|
| Reservezone  | R         | III***        |
| Freihaltezone  | F         | III***        |
| Erholungszone A<br>(Festplatz, Parkanlage und dergleichen) | EA        | III***        |
| Erholungszone EB<br>(Sport- und Freizeitanlage)            | EB        | III***        |
| Erholungszone EC<br>(Familiengartenareal)                  | EC        | III***        |
| Erholungszone ED<br>(Sternwarte)                           | ED        | III***        |
| <b>Erholungszone EE<br/>(Erachfeld)</b>                    | <b>EE</b> | <b>III***</b> |
| Erholungszone EL<br>(Lindenhof)                            | EL        | III***        |
| Landwirtschaftszone, kantonal                              | LW        | III           |

\*\*\* Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis

Neu

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

<sup>3</sup> ~~In den Erholungs-zonen "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.~~

**Ziffer 9.7 (neu) Erholungszone EE  
(Erachfeld), BZO**

Neue Bestimmung

<sup>1</sup> Die Erholungszone EE dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.

Erläuterung der Bestimmung

Nebst den eigentlichen Sport- und Freizeitanlagen wie Mehrfachsporthallen, Spielfelder usw. sind sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt, sowie die Spielfelder notwendigen Infrastrukturen zulässig. Dies umfasst unter anderem Garderoben, Tribünen, Verpflegungsstätten usw.

<sup>2</sup> Die Erholungszone EE stellt ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sicher. Sie bietet der Bevölkerung ein Angebot zur Erholung von regionaler Ausstrahlung. Die Erholungszone EE muss öffentlich zugänglich sein und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen.

Um der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gerecht zu werden, muss die Erholungszone EE als öffentlich zugängliche, multifunktionale Sport- und Freizeitanlage ausgestaltet werden. Die Erholungszone respektive die gesamte Anlage muss eine gute Durchwegung und Anbindung an die umliegenden Gebiete aufweisen und somit der Erholung der Bevölkerung dienen und den nachgewiesenen mittel- bis langfristigen Bedürfnissen nach Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach) gerecht zu werden. Als gute Durchwegung wird die öffentliche Zugänglichkeit der Gesamtanlage verstanden inkl. der Anbindung an die umliegenden Gebiete.

<sup>3</sup> Bezüglich Bauten, Anlagen und Umschwung gelten in der Erholungszone EE in städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht erhöhte Gestaltungsanforderungen. Besonderes Augenmerk wird auf eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gelegt. Zur Erlangung der gestalterischen Vorgaben ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens oder die

Um dem Siedlungsrand und somit der Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet gerecht zu werden, muss die künftige Überbauung (alle Bauten, Anlagen sowie der Aussenraum) eine besonders gute Gesamtgestaltung aufweisen. Das Erscheinungsbild muss durchgrünt sein, was mit der Überbauungsziffer und Grünflächenziffer entsprechende

Begutachtung des Vorhabens durch die Kommission für Stadtgestaltung notwendig.

chend gestützt wird. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen des Aussenraums tragen der Förderung von Biodiversität Rechnung. Um Sicherzustellen, dass eine besonders gut gestaltete Überbauung (Bauten, Anlagen und Aussenräume) umgesetzt wird, ist entweder ein qualitätssicherndes Verfahren zu wählen oder das Vorhaben/Projekt durch die Kommission für Stadtgestaltung zu begutachten.

<sup>4</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10 %.

Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf. Somit wird indirekt bestimmt, was freizuhalten ist. In der Erholungszone Erachfeld sind maximal 10 % der Grundstücksfläche durch oberirdische Gebäude zulässig.

<sup>5</sup> Maximal 10 % der Grundstücksfläche dürfen durch unterirdische Bauten beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind nur unterhalb der Gebäude zulässig und dürfen die anrechenbare Gebäudefläche in jeder Richtung um maximal 2 m überschreiten. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Der Anteil des Grundstücks, der durch unterirdische Bauten beansprucht werden darf wird auf maximal 10 % fixiert. Somit wird indirekt bestimmt, was unterirdisch freizuhalten ist. Dass die unterirdischen Bauten nur unterhalb der Gebäude zulässig sind (inkl. max. 2 m Überschreitung in jede Richtung) wirkt sich positiv auf die Versiegelung der Flächen aus.

<sup>6</sup> Die Grünflächenziffer beträgt insgesamt min. 40 %. Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen. Ökologische Grünflächen sind primär als funktional zusammenhängende Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna

Die Grünflächenziffer beinhaltet sowohl nutzungsorientierte Grünflächen (z.B. Aufenthalt und Spiel- und Sportflächen) als auch ökologische Grünflächen. Als ökologische Grünflächen gelten primär Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna wie beispielsweise Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen. Im Sinne von Trittsteinen für die

z.B. Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen auszugestalten.

Fauna sollen die ökologischen Grünflächen zusammenhängend ausgestaltet werden.

Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen.

Somit kann die siedlungsgestalterische und ökologische Funktion erfüllt und der unversiegelten Fläche und der Versickerung Rechnung getragen werden.

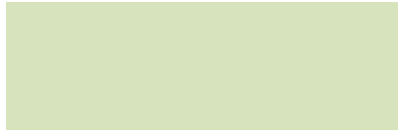
Die ökologische Grünfläche kann der Grünflächenziffer angerechnet werden. Nicht enthalten in der Grünflächenziffer sind Kunststoffsport- und Kunststoffrasenplätze.

<sup>7</sup> Maximal 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche dürfen als versiegelte Belagsfläche ausgebildet werden. Die restlichen Flächen sind sickerfähig auszugestalten. Die Abstellflächen für Personenwagen sind sickerfähig auszugestalten.

Als versiegelte Belagsflächen gelten z.B. Zufahrten, Vorplätze und die Abstellflächen für Busse, die nicht sickerfähig ist. Dies darf maximal 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche ausmachen. Die restlichen Flächen wie beispielsweise Kunstrasenfelder, Beachvolleyballfelder, Multifunktionsflächen, Zugangswege, Abstellflächen für Personenwagen u.a. sind sickerfähig auszugestalten.

<sup>8</sup> Zulässig sind höchstens Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 15.00 m, einer maximalen Gebäudelänge von 140.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 60.00 m.

Die Gesamthöhe ist ausgehend von den zukünftig angedachten Tribünenbauten auf 15.0 m festgelegt. Zudem ist die Gesamthöhe gegenüber der im Osten angrenzenden Industriezone mit einer Gesamthöhe von 19.50 (I 7.0) und 24.50 m (I 8.0) um rund 5 bis 9 m tiefer. Mit Artikel 9.7 Abs. 3 kann zudem sichergestellt werden, dass eine besonders gute Gestaltung der Anlage



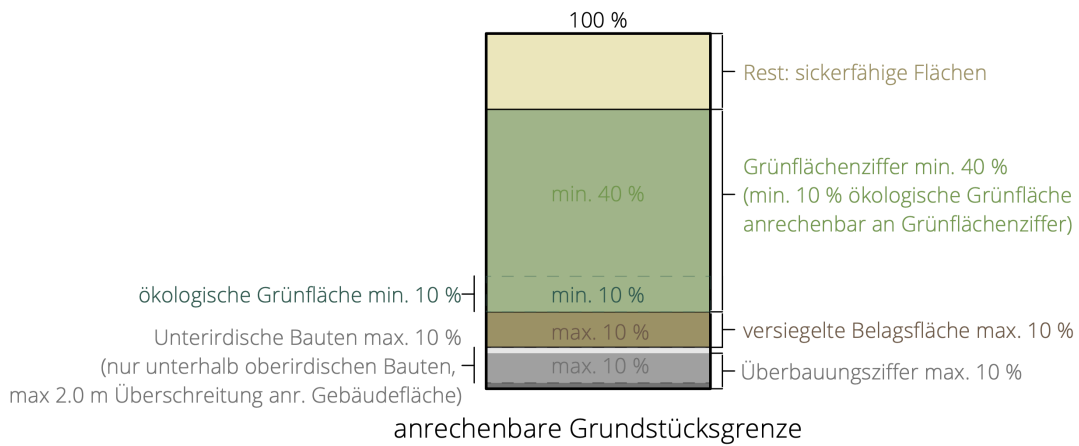
resultiert. Zudem muss die künftige Überbauung städtebaulich und architektonisch überzeugen.

<sup>9</sup> Die Parkierung ist unter- sowie oberirdisch zulässig. Die Einfahrt zu einer unterirdischen Parkierung muss zwingend in ein Gebäude integriert werden.

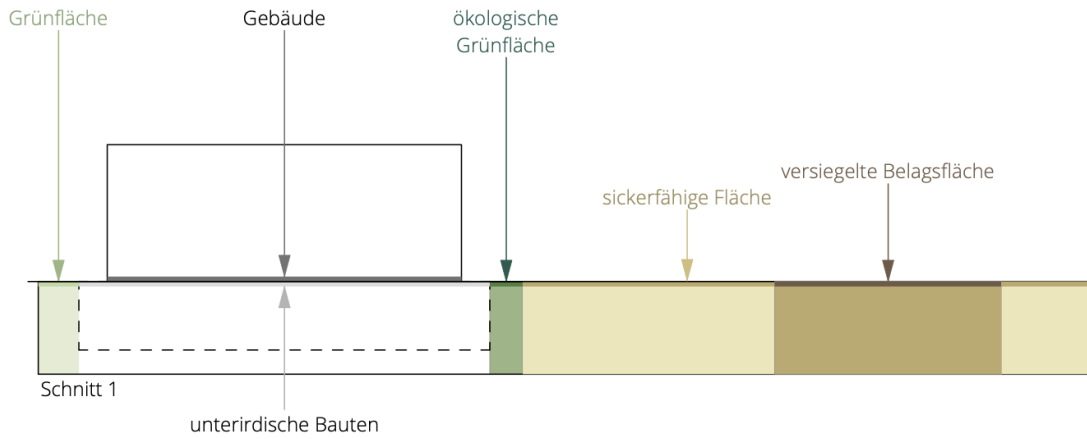
Für die Umsetzung der besonders guten Gestaltung ist die Parkierung sowohl oberirdisch als auch unterirdisch zulässig. Für die Bauten sind die Grünflächenziffer sowie die Überbauungsziffer und unterirdische Bauten massgebend. Ist eine Tiefgarage vorgesehen, muss die Einfahrt zwingend in ein Gebäude integriert werden.

### Schematische Darstellung

Säulendiagramm



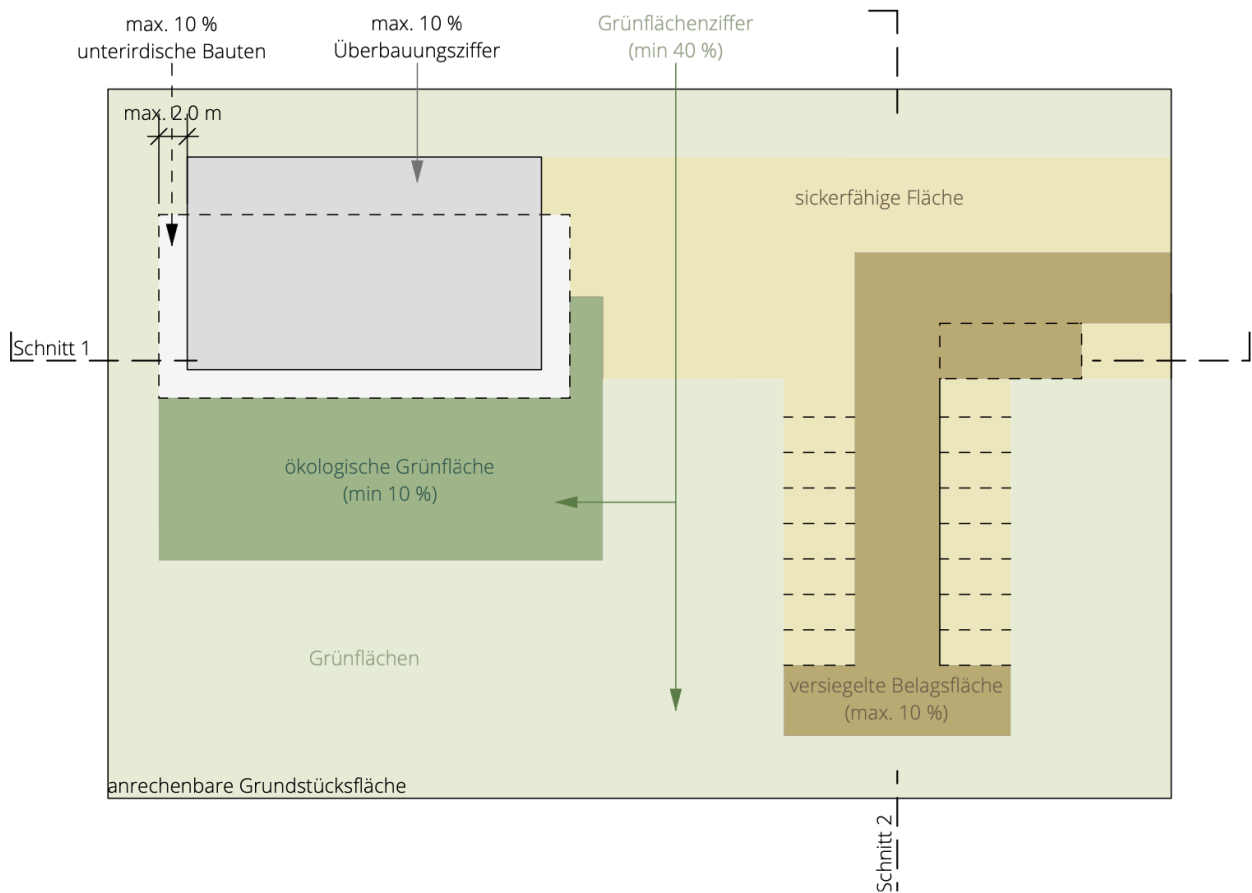
Schnitt 1



Schnitt 2



Situation



Hinweis

Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 258 n PBG



## 6 AUSWIRKUNGEN

### 6.1 Landschaft und Natur

#### Landschaft



Im Gebiet Gringglen bestehen heute zwei Fussballfelder. Gemäss Entwicklungskonzept Siedlung sollen diese Fussballfelder künftig ins Gebiet Erachfeld verlegt werden. Im Gebiet Gringglen ist eine Weiterentwicklung von Wohnen in mittlerer Dichte vorgesehen.

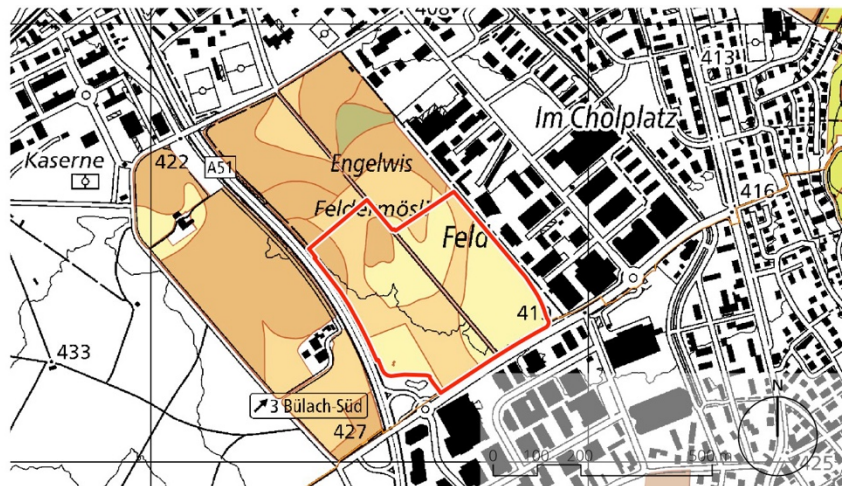
Der Bedürfnisnachweis für die Umsetzung der Sport- und Erholungsanlage im Gebiet Erachfeld wurde im Jahr 2020 erarbeitet.

Auf dem Gebiet der Stadt Bülach stehen heute kaum freie Flächen zur Verfügung, um die Weiterentwicklung von Wohnen mittlerer Dichte zu gewährleisten. Mit der Verlegung der Fussballfelder wäre die entsprechend angedachte Entwicklung in Gringglen möglich.

#### Bodennutzung

Nutzungseignungsklasse

-  Perimeter
-  Getreidebetonte FFF, 2. Güte
-  Getreidebetonte FFF, 1. Güte
-  Uneingeschränkte FFF, 2. Güte



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

#### Naturschutz




Innerhalb des Perimeters sowie angrenzend daran bestehen keine Naturschutzobjekte gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch).

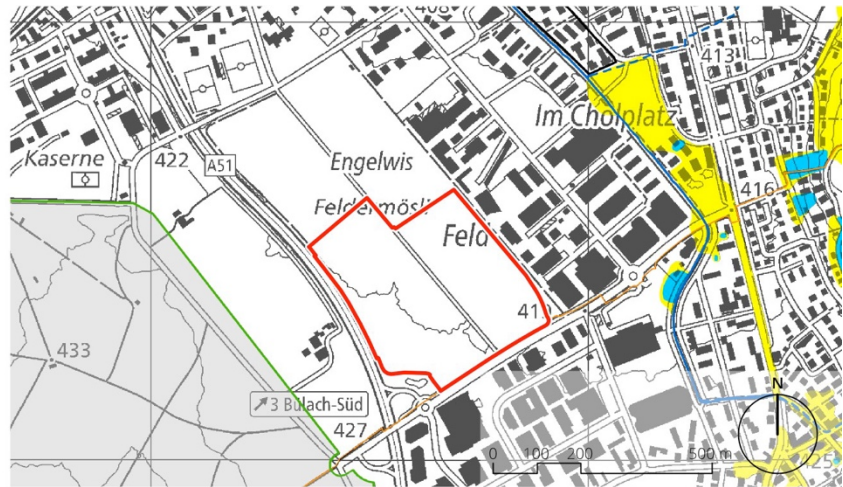
Gemäss dem kürzlich überarbeiteten, kommunalen Landschaftsschutzinventar bestehen im Erachfeld keine Inventarobjekte. Da das Land heute landwirtschaftlich genutzt wird, ist gemäss Auskunft der zuständigen Person auch mit keiner Inventarisierung zu rechnen.

## Naturgefahren

Innerhalb des Perimeters bestehen gemäss GIS- Browser (maps.zh.ch) keine Naturgefahren.









### Naturgefahren

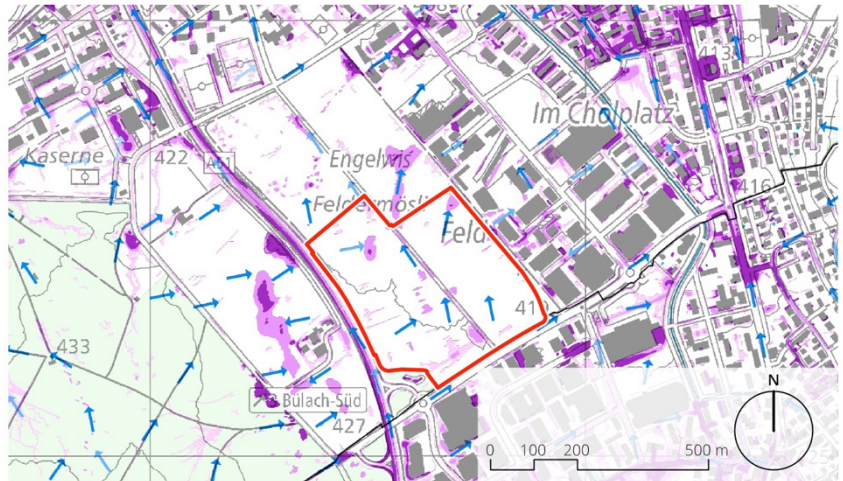
-  Perimeter
-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

### Oberflächenabfluss

-  Perimeter
-   $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
-   $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
-   $0.25 < h \leq h$  Fliesstiefe in [m]
-  Fließrichtung sehr gut
-  Fließrichtung gut
-  Fließrichtung genügend
-  Wald



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

Bei der Planung von Bauten und Anlagen im Gebiet Erachfeld ist der Befund der Oberflächenabflusskarte zu berücksichtigen.

## 6.2 Landwirtschaft und Boden

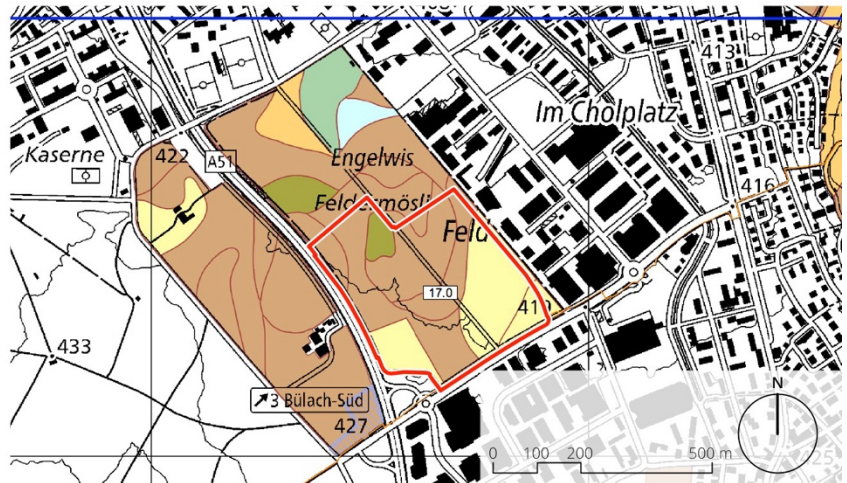
### Landwirtschaft

Im Nordwestlichen Teil wird das Erachfeld heute landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Vorhaben wird keine landwirtschaftliche Fläche im Sinne der Zonierung tangiert. Da in der heute bestehenden Reservezone eine landwirtschaftliche Nutzung besteht, wird die entsprechende Flächen tangiert.

### Boden

Im Perimeter bestehen mehrheitlich Kalkbraunerde, Parabraunerde und Braunerde. Zudem weist der GIS-Browser (maps.zh.ch) Auffüllungen auf, sprich künstlich aufgebaute Boden, meist im Rahmen von Terrainveränderungen, Rekultivierungen von Gruben etc.

Luftbild  
 Perimeter



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021

Kunstrasen




Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, wie viele Fussballplätze mit Kunstrasen vorgesehen sind. Ausgehend von der Bodenthematik werden Inputs zum Kunstrasen im Anhang ausgeführt, diese gilt es beim konkreten Projekt entsprechend zu berücksichtigen.

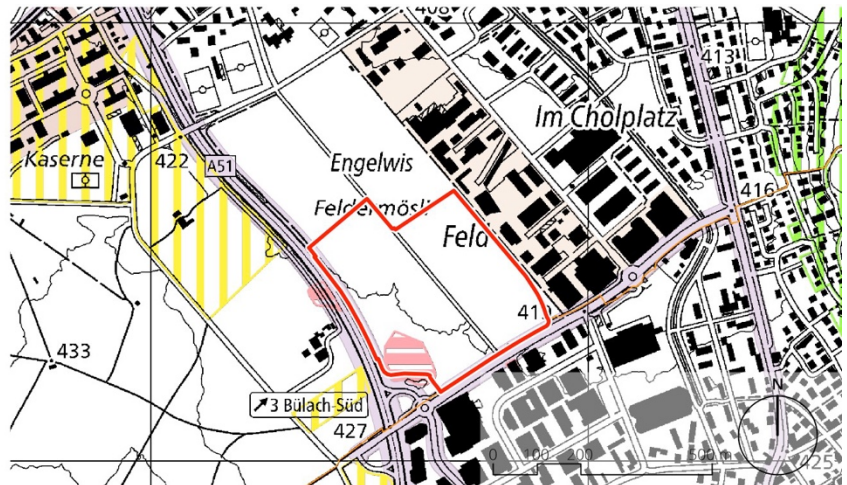
**Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht**

Vorgängig zum Realisierungsprojekt werden alle entsprechenden Grundstücke, sofern noch notwendig, aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen.

**Belasteter Standort**

Im Südwesten besteht innerhalb des Perimeters ein belasteter Standort. Gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) handelt es sich um einen Ablagerungsstrandort; belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Es handelt sich dabei um den Standort-Nr. 0053/D.0021: Grube Erachfeld, Wiederauffüllung einer Materialentnahmestelle. Der Standort wird wie folgt beurteilt: "Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen".

Bodenverschiebung  
 Perimeter  
 Belastete Standorte  
 Ausgewählte Nutzungszone



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021

KbS-Ablage-Standorte

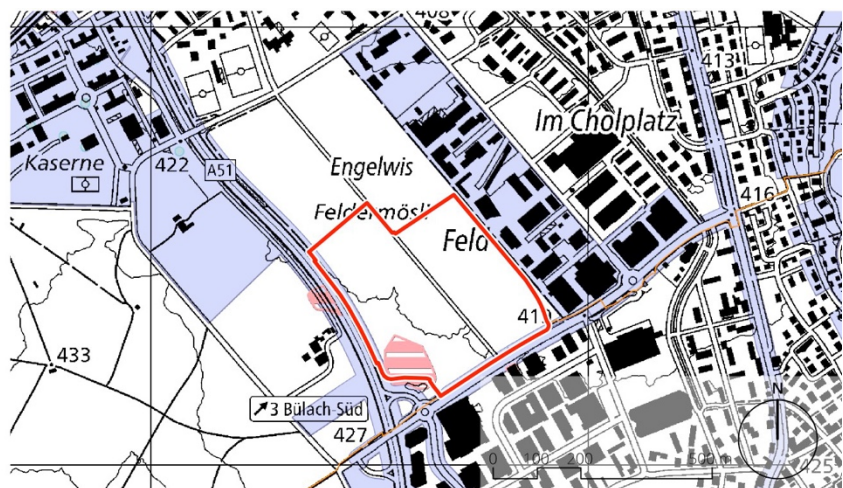
- Perimeter
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021

Ausgehend vom obig beschriebenen belasteten Standort ist im GIS-Browser (maps.zh.ch) ein kantonales Altlastenverfahren angezeigt. Entlang der A51 sowie in der im Osten angrenzenden Industriezone ist ein Kommunales Bodenverschiebungsverfahren angezeigt.

- Perimeter
- Komm. Bodenverschiebungsverfahren
- Kt. Altlastenverfahren



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 18.6.2021

**Fruchtfolgeflächen**

Der Beschluss des Stadtrats bzgl. des Vorgehens der Fruchtfolgeflächenkompensation liegt seit dem 16. Juli 2021 vor. Die Kreditvorlage für den Rahmenkredit wurde am 12. Januar 2022 an das Stadtparlament überwiesen. Das Stadtparlament hat am 14. März 2022 den Rahmenkredit genehmigt. Mit dem Erwerb der Fruchtfolgefläche wurde bereits begonnen.

Stellungnahme Kanton 2012

Die Interessenabwägung zwischen dem Schutz der Fruchtfolgefläche und der Erholungsnutzung wurde von der Baudirektion bereits im Rahmen der Vorprüfung des regionalen Richtplaneintrags vorgenommen. Gemäss Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2012 hat die Stadt Bülach bereits dazumal glaubhaft dargelegt, dass innerhalb des Siedlungsgebiets keine geeignete Fläche zur Verfügung steht und dass ein regionaler Bedarf für einen Sport- und Erholungspark vorhanden ist.

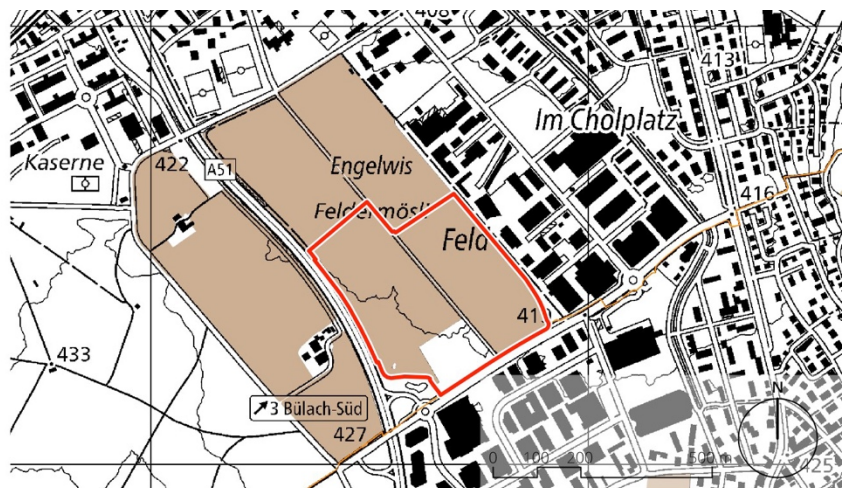
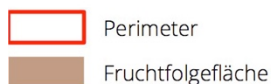
## Umgang Fruchtfolgefläche

Gemäss kantonalem Merkblatt "Ressourcen Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" vom Mai 2018 hat die Berichterstattung zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen nach Art. 47 RPB zu erfolgen und folgende Themen abzudecken:

1. Bedarfsnachweis erbringen und Standort begründen
2. Ausgangszustand der Böden, Verluste an Fruchtfolgeflächen
3. Kompensation von Verlusten an Fruchtfolgeflächen (Darlegung des Konzepts der Kompensation)

Gemäss Schreiben der Baudirektion an die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) vom 20. Februar 2012 in Bezug auf die Anpassung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung und Landschaft – Vorprüfung hält der Kanton fest: "In der übergeordneten Sicht gilt indessen zu berücksichtigen, dass die im Merkblatt "Ressourcen Boden und Sachplan Fruchtfolgefläche" 2011 eingeführte Praxis der Baudirektion streng definierte Ausnahmen ermöglicht. Voraussetzung dazu sind 1. ein Bedarfsnachweis für das Vorhaben, 2. ein Nachweis geprüfter Alternativen und 3. die gleichzeitige Kompensation der Fruchtfolgeflächen auf dafür geeigneten anthropogenen Böden. Punkt 1 und 2 werden als erfüllt betrachtet."

Ausgehend von dieser Rückmeldung gilt es, für das vorliegende Vorhaben und gemäss aktuellem Merkblatt, den Verlust der Fruchtfolgeflächen sowie das Kompensationskonzept darzulegen.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## Verlust Fruchtfolgeflächen

Der gesamte Perimeter umfasst eine Fläche von 145'396 m<sup>2</sup>. Gemäss GIS Browser (maps.zh.ch) umfasst der Perimeter 125'457 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche.

## Kompensation




Wie der Hinweiskarte anthropogene Böden des GIS Browsers (maps.zh.ch) entnommen werden kann bestehen in der Stadt Bülach kaum Flächen mit der Möglichkeit neue Fruchtfolgeflächen zu schaffen. Ausgehend davon kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden, dass die tangierte Fruchtfolgefläche mit kleineren Teilflächen sowie ausserhalb des Stadtgebiets kompensiert wird.

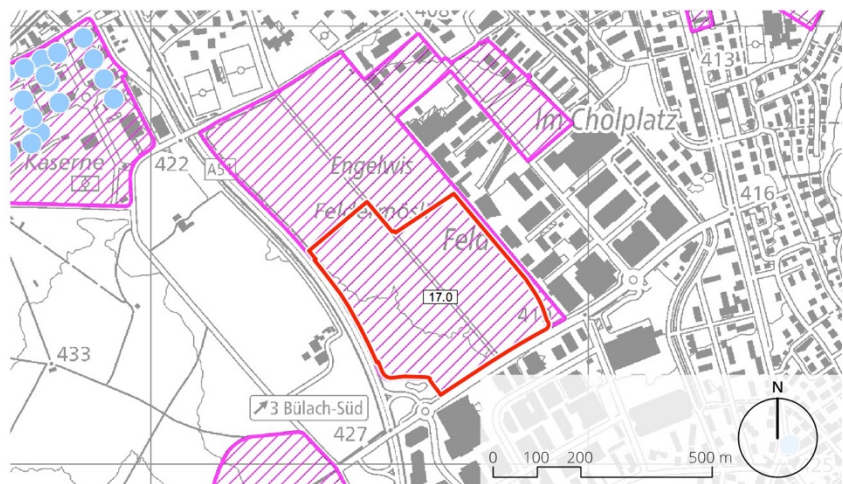
Die Kompensation der Fruchtfolgefläche ist mit dem Bauvorhaben darzulegen.

### Archäologische Zone

Die von den Sportanlagen beanspruchten Grundstücke befinden sich mehrheitlich in der Archäologischen Zone Nr. 17.0. Über allfällige Funde ist der Stadt Bülach nichts bekannt. Vor Beginn der Abhumusierung sowie der Aushubarbeiten ist der Kontakt zur Kantonsarchäologie, Telefon 043 343 45 00 herzustellen.

Wird während den Aushubarbeiten archäologisches Kulturgut gefunden, so ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit für Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

-  Perimeter
-  Archäologische Zone
-  Archäologische Zone



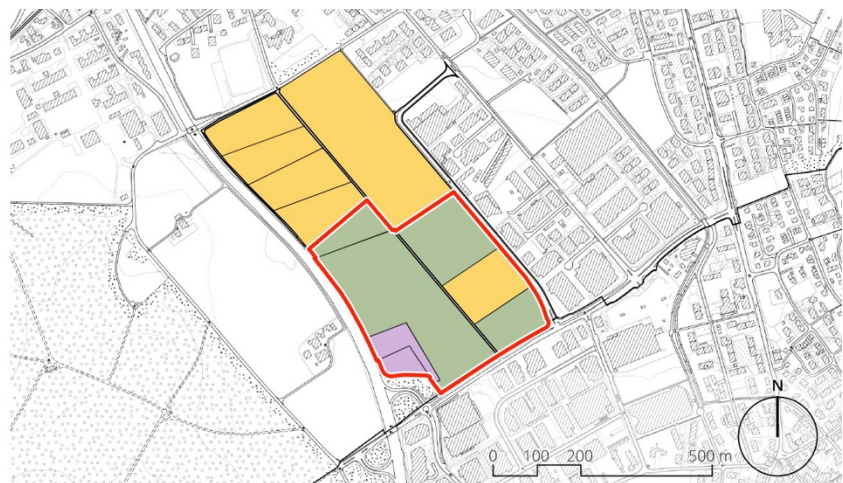
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

### Eigentum

Mit Ausnahme der Grundstücke Kat. Nrn. 5622 und 5623 (Eigentum Kanton Zürich) und dem Grundstück Kat. Nr. 8805 (Privatbesitz) sind alle Grundstücke innerhalb des Umzonungsperimeters im Eigentum der Stadt Bülach.

Die Stadt Bülach ist bezüglich Kauf der kantonalen Grundstücke bereits in Kontakt mit dem Kanton getreten.

- Eigentumverhältnis
-  Perimeter
  -  Privat
  -  Kanton Zürich
  -  Stadt Bülach



## Drainierung

Im nördlichen Bereich des Gebiets Erachfeld bestehen heute Drainageleitungen. Diese tangieren den Perimeter beim Grundstück Kat. Nr. 8804 minim. Die Drainierung wird nicht tangiert.

Luftbild

 Perimeter



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## 6.3 Wasser und Luft






### Öffentliches Gewässer

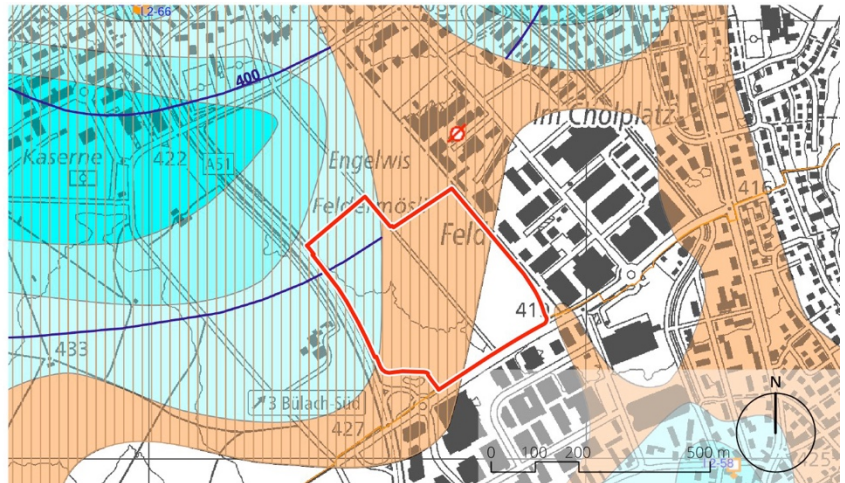
Das Vorhaben tangiert keine öffentlichen Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Die Grundwasserkarte des GIS-Browsers weist für den Perimeter geringe bis mittlere Grundwassermächtigkeit auf. Mehrheitlich weist der Perimeter zudem eine schlecht durchlässige Deckschicht auf.

Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)

 Perimeter  
 geringe Grundwassermächtigkeit  
 mittlere Grundwassermächtigkeit  
 grosse Grundwassermächtigkeit  
 schlecht durchlässige Deckschichten





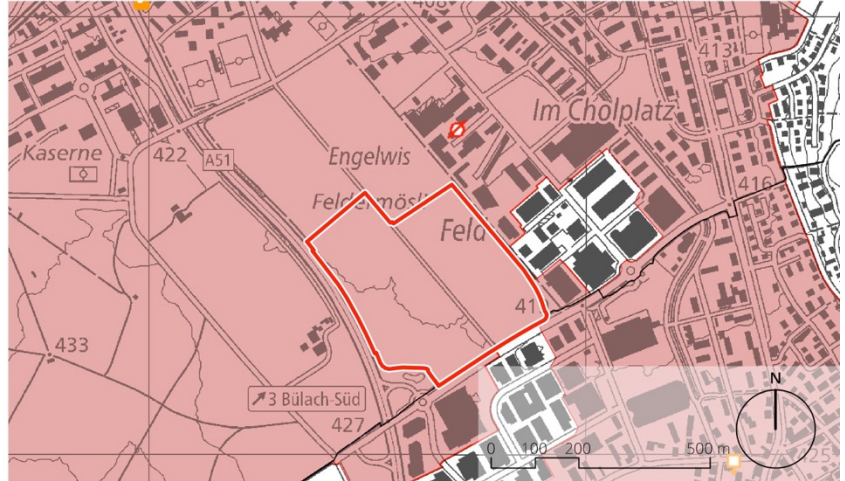
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## Gewässerschutz

Der gesamte Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

### Gewässerschutz

-  Perimeter
-  Gewässerschutzbereich Au



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## Luft

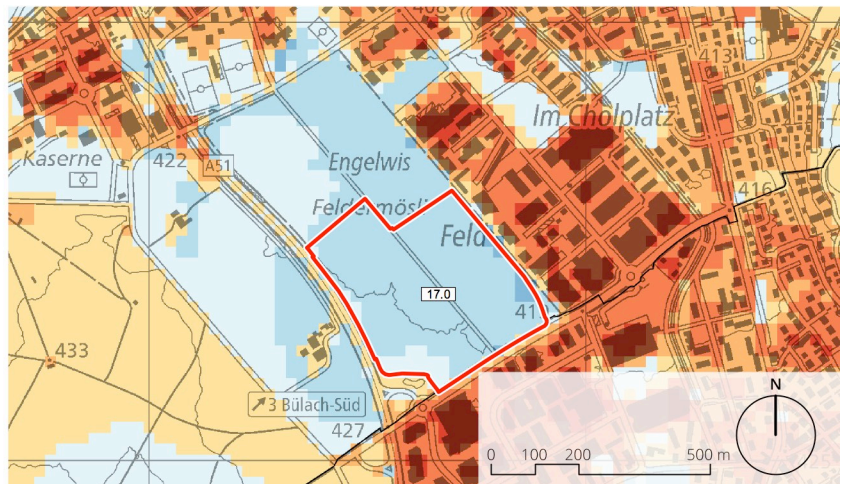
Das Vorhaben tangiert die Qualität der Luft nicht.

## Klima

Der Wärmeeffekt im Perimeter wird gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) mehrheitlich auf  $<-2$  bis  $-1$  Grad Celsius geschätzt. Das Vorhaben verändert das Lokalklima ausgehend von den Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit. Insgesamt sind fünf Fussballfelder vorgesehen, wobei es sich unter anderem auch um künstliche Fussballfelder handelt. Die versiegelte Fläche wird so klein wie möglich gehalten.

### Luftbild

-  Perimeter



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021



## Licht

Die Fussballfelder sollen künftig mit Flutlichter beleuchtet werden. Da die angrenzende Nutzung keine Wohnnutzung zulässt wird die Auswirkung als gering eingestuft. Die Auswirkung auf die im Westen angrenzende Autobahn ist mit dem Kanton zu klären respektive die Vorgaben entsprechend einzuhalten. Dies gilt auch bezüglich der Ballfangnetze.

### Lichtemissionen

-  Perimeter
-  > 1.5 - 10



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## 6.4 Wirtschaft und Verkehr

### Arbeitsplätze





Die bestehenden Arbeitsplätze (Areal Gringglen) werden mit dem Vorhaben gesichert. Es wird mit geringfügigen und somit vernachlässigbaren zusätzlichen Arbeitsplätzen gerechnet.

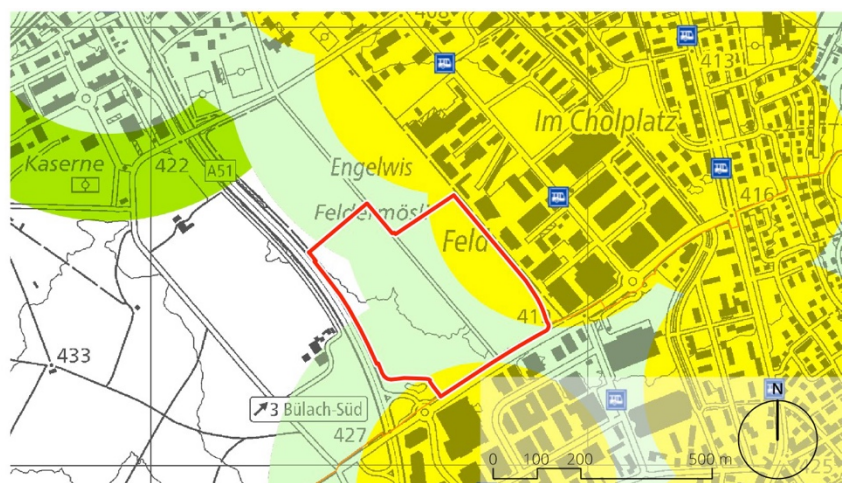
### ÖV Güteklasse

Der Perimeter liegt in der ÖV-Güteklasse C und D.

Im Süden, jeweils rund 250 m (Luftlinie) entfernt sind die beiden Bushaltestellen Brämenländli und Bramenstrasse (Gemeinde Bachenbülach). Rund 150 bis 200 m (Luftlinie) liegen zudem die beiden Bushaltestellen Bülach Einkaufszentrum Süd und Bülach Kaffeestrasse. Bedient werden alle Haltestellen von den Bus Nrn. 501 und 504.

### ÖV Güteklasse

-  Perimeter
-  C
-  D
-  E



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## Verkehrsaufkommen

Das Gebiet ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Gemäss Entwicklungskonzept Strassen und Parkierung ist ein Parkplatz geplant. Die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" weist für Sportanlagen aus, dass der Parkplatzbedarf in diesen Belangen von Fall zu Fall aufgrund SN 641 400 bestimmt werden. Das BASPO (Bundesamt für Sport) macht folgende Angabe als Richtwerte für die Anzahl Parkplätze:

- SportlerInnen/BenutzerInnen: 1 Autoabstellplatz pro 500 m<sup>2</sup>
- ZuschauerInnen: 1 Autoabstellplatz pro 20 Zuschauerplätze
- Für alle Anlagen: Velo- und Motorradabstellplätze nach Massgaben der örtlichen Verhältnisse, Abstellplätze für Busse, Ambulanz, TV-Übertragungen etc.
- Betrieb/Unterhalt: 6 bis 8 Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Gebäude

Das effektive Parkplatzangebot ist in Abstimmung mit der laufenden Projektplanung zu klären. Dies gilt auch für die Veloparkierung. Im Anhang sind erste Berechnungen zum Parkplatzangebot zu finden. Gemäss Machbarkeitsstudie variiert die Auslastung stark je Jahreszeit, Wochentag und Tageszeit. Erste Abschätzungen haben ergeben, dass zwischen rund 200 und 260 Parkplätze benötigt werden (siehe Anhang). Der Bedarf und das Angebot an Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Das Angebot ist im Hinblick auf die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch den induzierten Verkehr, in Einklang zu bringen und die Anzahl auf ein Minimum zu beschränken.




Für die Veloparkierung wird auf die SN 640 065 verwiesen. Die Norm weist für Sportanlagen einen Richtwert von 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze und 3 bis 5 Abstellplätze pro 10 gleichzeitige Besuchende aus.

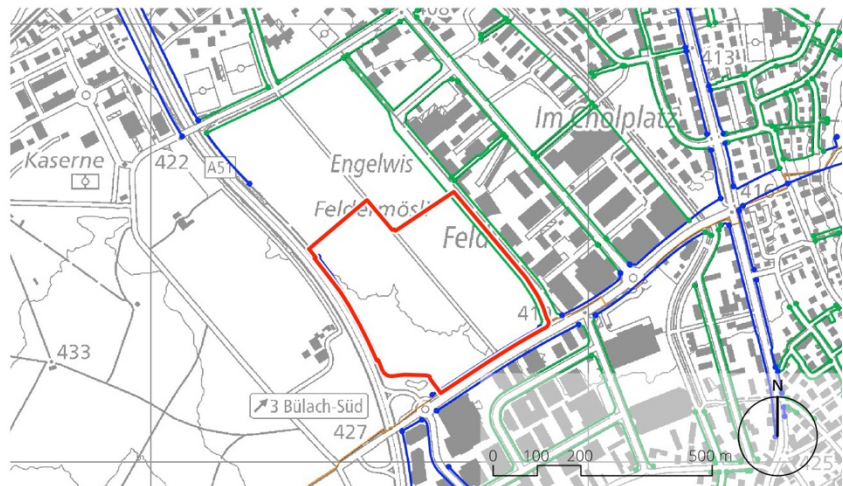
Die Anordnung/Platzierung der Abstellplätze ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Es ist vorgesehen, die Abstellplätze so platzsparend als möglich anzuordnen, um die Beanspruchung von Fruchtfolgeflechte zu minimieren.

## Verkehrsbaulinien

Entlang der Grenzstrasse (BD Nr. 999 7 1993) sowie entlang der Autobahn (VD Nr. 5241 / 2014) bestehen heute Staatsbaulinien. Gemeindebaulinien bestehen zudem entlang der Ifangstrasse (VD Nr. 5252 / 2015).

Verkehrsbaulinien

-  Perimeter
-  Gemeindebaulinien rechtskräftig
-  Staatsbaulinien rechtskräftig



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

### Abgrenzungslinie (AGL)

Mit der Abgrenzungslinie (AGL) wird die Abstimmung zwischen der Entwicklung des Flugbetriebs und der Siedlungsentwicklung sichergestellt. Das Erachfeld liegt innerhalb der AGL wodurch davon ausgegangen werden kann, dass eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts (IGW II) und den entsprechenden Konsequenzen gemäss Lärmschutzverordnung zu rechnen ist.

Zudem wird für das Gebiet Erachfeld gemäss Sicherheitszonenplan (Auflage vom 3. September 2018) eine Hindernisbegrenzungsfläche – Horizontalfäche (467 m. ü. M.) und konische Fläche (467 – 567 m. ü. M.) festgelegt.

### Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss Rücksprache mit Kanton (ARE) (12. Mai 2021) ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Zuweisung zu einer Erholungszone aus Bundessicht um eine Umzonung mit bundesrechtlichem Bauzonencharakter handelt, bei der bezüglich des Mehrwertausgleichs analog einer Einzonung vorzugehen sei. Diese unterliegt deshalb wie die Abgabetatbestände gemäss § 2 Abs. 1 des Mehrwertausgleichsgesetzes dem kantonalen Mehrwertausgleich.

Gemäss Merkblatt des Kantons Zürich zur Abgabe zum kantonalen Mehrwertausgleich wird ausgewiesen, dass die Gemeinde auf jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPB den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV) hat. Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und somit nicht auf die einzelnen Grundstücke bezogen. Für die unter dem kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen, dient als Qualifizierung die von der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich ermittelte Mehrwertausgleichsprognose. Die Prüfung der Planungsmassnahme bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegt bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV).

Somit erübrigt sich diesbezüglich die Beurteilung und Aussagen von anderer Seite.

Die Mehrwertprognose wird bei der Planaufgabe § 7 Abs. 2 PBG gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV). Der vorliegende Bericht ist vor der öffentlichen Auflage mit der Prognose zu ergänzen respektive die Prognose als Anhang dem Bericht anzufügen.

Die Einzonung der Ifangstrasse, Kat. Nr. 8808 in die angrenzende Industriezone I 8.0A sowie die Umzonung des privaten Grundstücks Kat. Nr. 8805 von der Reservezone in die Erholungszone sind abgabepflichtig.

#### Kantonale Mehrwertprognose

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahmen ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 630'491.-.

#### Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer



Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

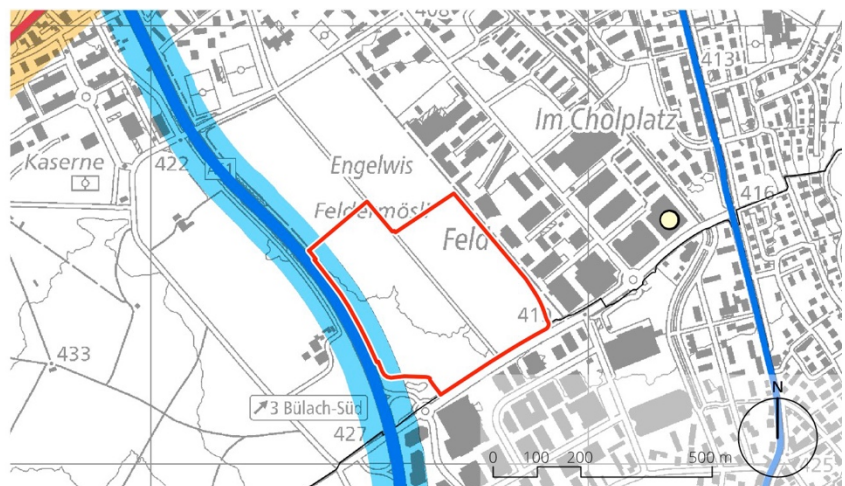
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle einzuberechnen, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

#### Störfall/Autobahn

Entlang der A51 (Hochleistungsstrasse Kanton, richtungsgetreunt) besteht ein Konsultationsbereich für Durchgangsstrassen. Dieser tangiert den Perimeter gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) im Westen. Dem Risikobericht nach Störfallverordnung in der Beilage kann entnommen werden, dass die Störfallrisiken, verursacht durch die Autobahn, für den Projektperimeter und das Richtprojekt ganz klar nicht risikorelevant sind und damit, im Sinne der Störfallverordnung, tragbar.

#### Chemie-Risikokataster

-  Perimeter
-  Durchgangsstrasse inkl. Konsultationsbereich



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

## 6.5 Siedlung und Erholung

### Siedlung

Die Siedlungsfläche der Stadt Bülach bleibt auch mit dem Vorhaben gleich. Die Umzonungsfläche im Gebiet ist für Sportplätze vorgesehen. Deren negative Auswirkungen auf die Umwelt als vergleichsweise niedrig eingeschätzt wird.

### Erholung

Mit der Umzonung des Gebiet Erachfeld werden die planungsrechtlichen Grundlagen des neuen regionalen Sport- und Erholungsgebiets Erachfeld geschaffen. Die vom regionalen Richtplan geforderte Sport- und Erholungszone kann entsprechend umgesetzt werden. Gemeinsam mit der bestehenden Erholungszone EC in nördlichen Teil wird ein Naherholungsgebiet für die Bevölkerung geschaffen.

### Zonenkonformität

Das Vorhaben ist in der Erholungszone zonenkonform.

### Richtpläne

Das Vorhaben entspricht dem Richtplaneintrag, aus welchem der Auftrag erwachsen ist.

### Infrastruktur

Es wird mit keinen grösseren Auswirkungen auf die städtischen Infrastrukturen gerechnet. Die Ifangstrasse wurde 2016 erstellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt war bereits bekannt, dass für die Realisierung des Erachfelds ergänzende Massnahmen, wie ein Linksabbieger und eine Fussgängerschutzinsel notwendig sein werden. Sinnvollerweise wird die Realisierung in Kombination mit dem geschützten Fussgängerübergang erstellt. Für die Realisierung des Erachfeld sind voraussichtlich Abwasserleitungen notwendig, diese sind im Feldmösliweg (zwischen Feld- und Ifangstrasse) vorgesehen. Die bestehenden Wasserleitungen sollten für das Vorhaben ausreichen.

### Zone für öffentliche Bauten

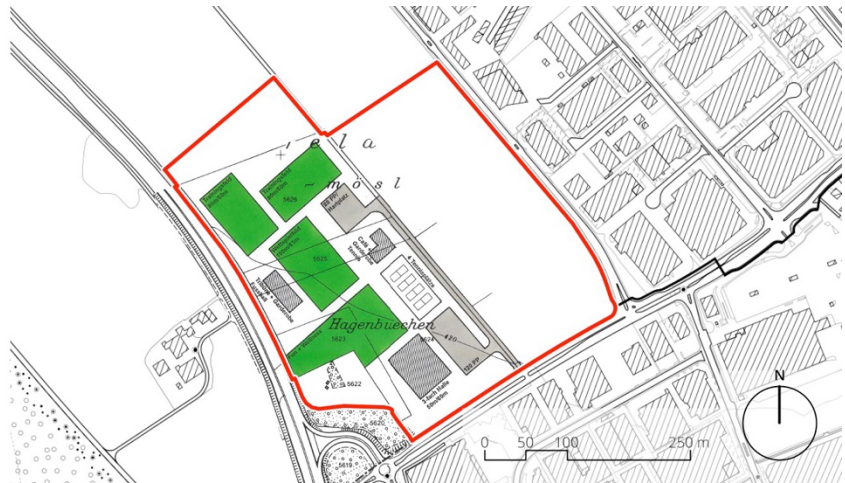
Mit dem Vorhaben wird eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten (Teile des Grundstücks Kat. Nr. 8440) zur Erholungszone vorgenommen. Insgesamt resultiert eine Reduktion der Zone für öffentliche Bauten von 16'840 m<sup>2</sup>.

### Hinweis Umzonung öB 1998/99

Die Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 5624 von einer besonderen Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage) in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB (ES IV) wurde mit der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung 1998/99 vorgenommen. Begründet wurde die Umzonung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierbarkeit eines Sportzentrums mit 3fach-Turnhalle etc.. Als Grundlage für die Zonenplanänderung wurde ein Grobkonzept für die Sporthalle sowie Sport- und Freizeitanlage Erachfeld erarbeitet. Vom Grobkonzept-Plan geht hervor, dass die Umzonung aufgrund der Erstellung der 3fach Turnhalle resultiert und die entsprechende Zone für öffentliche Bauten somit einzig der Realisierung des Sportzentrums respektive der Turn-

halle dient. Mit Verfügung vom 5. April 2002 wurde die vom Gemeinderat der Stadt Bülach am 29. Oktober 2001 festgesetzte Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und somit die Umzonung im Erachfeld genehmigt.

Grobkonzept als Grundlage für die Zonenplanänderung



Quelle: Theo Stierli + Partner AG,  
16.7.1999, Entwurf für kat. VP

Da die Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Erachfeld zur Realisierung einer Turnhalle vorgesehen war, geht die Fläche der Zone für öffentliche Bauten zwar verlustig. Dennoch wird Sie genau für denselben Zweck, nämlich die Realisierung des Erholungs- und Sportanlage Erachfeld genutzt, wodurch die Reserve für die übrigen Zonen der öffentlichen Bauten nicht geschmälert wird.

Weiter zeigt sich bei der Bevölkerungsentwicklung, dass gemäss «Trend ZH 2021» in der Region Unterland von einem Bevölkerungswachstum von rund 22 % bis 2050 aufgegangen wird. In den letzten fünf Jahren weist die Stadt Bülach ein Bevölkerungswachstum von 13.5 % auf (Gemeindeportrait). Das Bevölkerungswachstum von Bülach wird somit, gegenüber den letzten 5 Jahren, abgeschwächt. Mit dieser Entwicklung und der oben erwähnten Tatsache, dass zwar die Zone, nicht aber das Vorhaben der Zone reduziert wird, kommt man zum Schluss, dass die heute bestehenden Zonen für öffentliche Bauten auch künftig ausreicht. Es besteht momentan kein Einzonungsbedürfnis. Dieses wird im Hinblick auf die anstehende Revision der Ortsplanung überprüft werden.

### **Pachtverhältnisse**

Die Pachtverträge der benötigten Landflächen laufen im Jahr 2026 aus. Mit den entsprechenden PächterInnen hat die Stadt bereits Kontakt, in Bezug auf die Umzonung, respektive Absichten im Erachfeld aufgenommen.

### **Vorkaufsrecht der Pächter**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bei der Veräusserung ein Vorverkaufsrecht besteht (Art. 68I Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 216c OR und Art. 43 und 47 BGBB).

**Vorkaufrecht gemäss PBG**

Demgegenüber besteht jedoch § 64 PBG das Vorverkaufsrecht zu Gunsten der Stadt.

**Meliorationsanlagen (Wege/Drainage)**

Innerhalb des Perimeters werden keine Drainageleitungen tangiert.

## **7 MITWIRKUNG**

### **7.1 Kantonale Vorprüfung**

**Vorprüfungsbericht vom 29.März 2023**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Erachfeld" wurde dem ARE via Katasterprozesse am 19. Januar 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 Auskunft.

Im Schreiben vom 29. März 2023 wird vermerkt, dass der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung grundsätzlich und unter Vorbehalt der nachfolgenden Auflagen zugestimmt wird und die Vorlage (unter Vorbehalt der Auflagen) als genehmigungsfähig beurteilt wird. Mit den Anträgen/Auflagen wird wie folgt umgegangen:

**Antrag 1**

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Titelseite wurde angepasst, die Baumassenziffer wurde in der Legende ergänzt.

**Antrag 2**

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss den Vorgaben der Fachstelle Störfallvorsorge zu klären und im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der erarbeitete Risikobericht nach Störfallverordnung ist der Beilage zu entnehmen. Im Erläuternden Bericht wurde das Resultat des Risikoberichts bei der Interessenabwägung sowie im Kapitel 6.4 ergänzt.

**Antrag 3**

Sofern das Planungsvorhaben risikorelevant ist, sind basierend auf dem zukünftigen Personalaufkommen im Erachfeld eine Risikoabschätzung durchzuführen und einfache Schutzmassnahmen zu evaluieren. Die Resultate der Risikoabschätzung und Massnahmenevaluation sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren

**Entscheid**

Der Antrag wird ausgehend vom Resultat des Risikoberichts berücksichtigt.

Begründung

Der erarbeitete Risikobericht nach Störfallverordnung ist der Beilage zu entnehmen. IPSO ECO AG kommt im Risikobericht zum Schluss, dass die Störfallrisiken, verursacht durch die Autobahn, ganz klar als nicht risikorelevant zu beurteilen und damit, im Sinne der Störfallverordnung, tragbar.

**Antrag 4**

Für die umsetzbaren Schutzmassnahmen ist die stufengerechte Festsetzung zu regeln.

**Entscheid**

Siehe Antrag 3

**Antrag 5**

Unter Berücksichtigung der Anträge ist durch die geplante Einzonung keine Gefährdung der Walderhaltung oder Beeinträchtigung des Waldes zu erkennen. In allen Planunterlagen ist die Waldfläche, welche südwestlich an den geplanten Perimeter der Erholungszone angrenzt, als solche zu bezeichnen.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

In den Abbildungen im Erläuternden Bericht, in welchen der Wald dargestellt ist, wird dieser in der Legende ergänzt.

**Hinweis 1**

Wir weisen darauf hin, dass es sich nur um innenliegende Erholungszone handelt, wenn diese innerhalb des Siedlungsgebiets liegt. Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass für Ausnahmegewilligungen innerhalb der Erholungszone der Kanton zuständig ist bzw. eine raumplanungsrechtliche Bewilligung durch den Kanton benötigt wird.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

S. 6 im vorliegenden Bericht wurde angepasst/ergänzt.

**Hinweis 2**

Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte in den nachfolgenden Verfahren, d.h. bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

**Entscheid**

Der Hinweis wird im Erläuternden Bericht ergänzt.

Begründung

Der vorliegende Bericht wurde entsprechend ergänzt.

Zudem wird die Karte mit dem Oberflächenabfluss im Bericht ergänzt.



**Hinweis 3**

Bedarf und Angebot an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind, insbesondere im Hinblick auf die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch den induzierten Verkehr, in Einklang zu bringen. Auf ein Überangebot an Abstellplätze ist zu verzichten.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Erläuternde Bericht wurde hinsichtlich des obigen Hinweises ergänzt.

**Hinweis 4**

Von der Umzonung sind rund 7.3 ha FFF betroffen. Wir weisen darauf hin, dass die Abstellplätze auf ein Minimum zu beschränken und so platzsparend wie möglich anzuordnen sind, damit sich auch die Beanspruchung von FFF auf ein Minimum beschränkt.

**Entscheid**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Erläuternde Bericht wurde hinsichtlich des obigen Hinweises ergänzt.

## 7.2 Öffentliche Auflage

Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung "Erachfeld" wurde während 60 Tage, vom 1. September 2023 bis am 30. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt.

**Öffentliche Auflage**

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen drei Eingaben ein.

Zu den Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen. Dieser ist dem Anhang 4 zu entnehmen.

## 7.3 Anhörung

**Anhörung**

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die Stadt Bülach gehört zur Planungsregion Zürcher Unterland. Insgesamt haben sieben Gemeinden sowie die Planungsregion Zürcher Unterland schriftlich reagiert. Lediglich die Gemeinde Winkel hat einen Antrag gestellt (siehe Anhang 4, Bericht zu den Einwendungen). Die restlichen Planungsträger haben keine Bemerkungen oder Anträge formuliert.

## ANHANG

### 1 – Hinweise zur Projektrealisierung

Bei der Projektrealisierung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen respektive Detailauskunft über den Umgang zu geben (nicht abschliessend):

- Kompensation der Fruchtfolgefläche
- Umgang mit archäologischer Zone
- Umgang Altlasten
- Umgang bezüglich Störfall/ Autobahnnähe
- Pachtverhältnisse und bäuerliche Bodenrechte
- Bedarfsnachweis inkl. aller Nutzungen und benötigten Anlagen und Bauten inkl. Abstellplätze und Auswirkungen
- Umgang mit der Kunstrasenthematik
- Wasserdruck für die Bewässerung der Anlagen ausreichend?
- Traglast der Sportplätze und Befahrbarkeit
- Beschattung der Sportanlage (Bäume)/Dimensionierung der Ausenflächen
- Lokalklima/Stadtklima
- Bewirtschaftung/Pacht/Gastro
- Unterhalt/Unterhaltskosten
- Umzäunung der Anlagen/Öffentlichkeitsgrad

#### Input zu Kunstrasen

Gegenüber Rasenspielfeldern liegt der Vorteil von Kunstrasenfeldern in der geringen Witterungsanfälligkeit und damit in der intensiveren Nutzung bei gleichzeitig geringerem Unterhalt. Die Baukosten und späteren Entsorgungskosten sind gegenüber Naturrasenspielfeldern jedoch deutlich höher. Allerdings zeigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen über die gesamte Nutzungsdauer auf, dass bei voller Nutzung des Kunstrasenspielfeldes die Kostenvorteile beim künstlichen Belag liegen.

#### Verfülltes System

Bei diesem System wird eine Verfüllung der künstlichen Grashalme mit Gummigranulaten eingesetzt, um den Oberboden zu simulieren. Die Verfüllungen sind von den früheren hochverfüllten Kunstrasen (Florlänge 60 mm) auf niedriger verfüllte Kunstrasen (Florlänge 40 mm) gesunken. Bei den modernen Systemen wird noch ca. 6-8 kg Gummiverfüllung pro Quadratmeter (12 mm) benötigt. Dieses muss 1-2-mal jährlich nachgefüllt werden. Es besteht die Gefahr einer Austragung des Granulats in die umgebende Landschaft oder über die Schuhe und Kleidung der Spieler in Garderoben oder auf Wege.

#### Unverfülltes System

Bei den unverfüllten Kunstrasen wird kein Sand und Granulat eingesetzt, sondern mehrere Kunstrasen-Polschichten mit unterschiedlichen Höhen und Materialien. Der unverfüllte Kunstrasen bietet einen gleichwertigen Spielkomfort und eine gleiche Lebensdauer wie der verfüllte Kunstrasen, kommt aber ohne Sand und Einstreugranulat

aus. So ist auch das Thema der potenziell krebserregenden Einstreu-  
granulate und die Feinstaubbelastung komplett vom Tisch.

Der unverfüllte Kunstrasen ist mittlerweile eine gute Alternativ zu den  
verfüllten Systemen. Die Schweiz weist den höchsten Anteil an unver-  
füllten Kunstrasen weltweit auf.

Systementscheid noch offen

Der Systementscheid betreffend einem "verfüllten System" oder ei-  
nes "unverfüllten Systems" ist grundsätzlich noch offen. Es lässt sich  
jedoch eine Tendenz zu einem unverfüllten Kunstrasen erahnen. Die  
Eigenschaften der Spielbarkeit werden seitens Fussballergrundsätz-  
lich als gleichwertig beurteilt. Auch der Unterhaltsaufwand ist bei bei-  
den Systemen vergleichbar, abgesehen vom Nach-Granulieren, das  
beim unverfüllten System wegfällt. Auch die Argumente bezüglich  
Ökologie und dem Zusammenhang mit Mikroplastik sprechen für ein  
unverfülltes System.

## 2 – Verkehrsaufkommen Stand Machbarkeitsstudie Juni 2022

| Anlage                         | Winter  |            |            |             | Sommer  |            |            |            |
|--------------------------------|---|------------|------------|-------------|---|------------|------------|------------|
|                                | Wochentags  |            | Weekend    |             | Wochentags  |            | Weekend    |            |
|                                | tagsüber  | abends     | tagsüber   | abends      | tagsüber  | abends     | tagsüber   | abends     |
| <b>Annahmen</b>                |   |            |            |             |   |            |            |            |
| Sporthalle                     | 20  | 160        | 30         | 40          | 20  | 160        | 30         | 40         |
| Tribüne                        | 0   | 0          | 50         | 1000        | 0   | 0          | 50         | 0          |
| Beachhalle                     | 10  | 10         | 60         | 0           | 10  | 10         | 60         | 50         |
| Fussballanlage                 | 0   | 120        | 120        | 60          | 0   | 120        | 120        | 60         |
| Tribüne                        | 0   | 0          | 0          | 0           | 0   | 0          | 50         | 100        |
| Beachanlage                    | 0   | 0          | 0          | 0           | 20  | 20         | 40         | 40         |
| <b>Personen auf der Anlage</b> | <b>30</b>   | <b>290</b> | <b>260</b> | <b>1100</b> | <b>50</b>   | <b>310</b> | <b>350</b> | <b>290</b> |
| Verkehrsmittel                 |   |            |            |             |   |            |            |            |
| Fahrzeuge                      | 1.50  | 14.50      | 13.00      | 55.00       | 2.50  | 15.50      | 17.50      | 14.50      |
| öff. Verkehr                   | 12.00   | 116.00     | 104.00     | 440.00      | 20.00   | 124.00     | 140.00     | 116.00     |
| 2-Rad                          | 80.00   | 80.00      | 80.00      | 330.00      | 80.00   | 80.00      | 80.00      | 105.00     |
| <b>Angebot Motorfahrzeuge</b>  | 264   | 264        | 264        | 264         | 264   | 264        | 264        | 264        |
| Differenz                      | 262.50  | 249.50     | 251.00     | 209.00      | 261.50  | 248.50     | 246.50     | 249.50     |
| <b>Angebot 2-Rad</b>           | 320.00  | 320.00     | 320.00     | 320.00      | 320.00  | 320.00     | 320.00     | 320.00     |
| Differenz                      | 240.00  | 240.00     | 240.00     | -10.00      | 240.00  | 240.00     | 240.00     | 215.00     |
| <b>Flankierende Massnahmen</b> | Massnahme für Sportevents am WE Motorfahrzeuge:<br>Einbezug der PP im Gewerbegebiet |            |            |             | Massnahme für Sportevents am WE Motorfahrzeuge:<br>Einbezug der PP im Gewerbegebiet |            |            |            |

Quelle: BPM Sports GmbH, Juni 2022



### **3 – Risikobericht nach Störfallverordnung, Anpassung Zonenplan Erachfeld, Bülach, IPSO ECO AG, 14.6.2023**



Version 1.0 / 14.06.2023 / UW 23-6182

## **Anpassung Zonenplan Erachfeld, Bülach Risikobericht nach Störfallverordnung**

### **Auftraggeber**

Stadt Bülach  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

**IPSO ECO AG** • Sonnmatthof 1 • 6023 Rothenburg  
+41 41 515 24 60 • [info@ipsoeco.ch](mailto:info@ipsoeco.ch) • [ipsoeco.ch](http://ipsoeco.ch) • Ein Unternehmen der **PLANING AG**



Seite II Version 1.0 / 14.06.2023 / UW 23-6182

## Anpassung Zonenplan Erachfeld, Bülach Risikobericht nach Störfallverordnung

### Auftraggeber

Stadt Bülach  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

### Verfasser

IPSO ECO AG  
Sonnmatthof 1  
6023 Rothenburg

Marcel Gabriel  
Projektleiter Störfall / Risiko

Thekla Scherer  
Projektleiterin UVB

### Änderungsverzeichnis

| Version | Datum      | Kapitel | Änderung           | Autor |
|---------|------------|---------|--------------------|-------|
| 1.0     | 14.06.2023 | Alle    | Erstellung Bericht | MG    |





Seite III

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Vorbemerkungen                      | 4         |
| 1.2      | Situation Nutzungsplanung           | 6         |
| 1.3      | Situation bzgl. Störfall            | 7         |
| 1.4      | Ziel des Berichts                   | 7         |
| 1.5      | Vorgehen                            | 8         |
| 1.6      | Richtprojekt                        | 8         |
| <b>2</b> | <b>Risikorelevanz</b>               | <b>10</b> |
| 2.1      | Methodik                            | 10        |
| 2.2      | Situation Projekt                   | 12        |
| 2.2.1    | Scanner-Zellen                      | 12        |
| 2.2.2    | Personenbelegung                    | 13        |
| <b>3</b> | <b>Fazit und Schlussbemerkungen</b> | <b>14</b> |



## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Vorbemerkungen

Der Projektperimeter im Erachfeld liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Bülach (siehe Abbildung 1). Es soll für die öffentlich Nutzung als Sport- und Erholungsgebiet verfügbar gemacht werden.

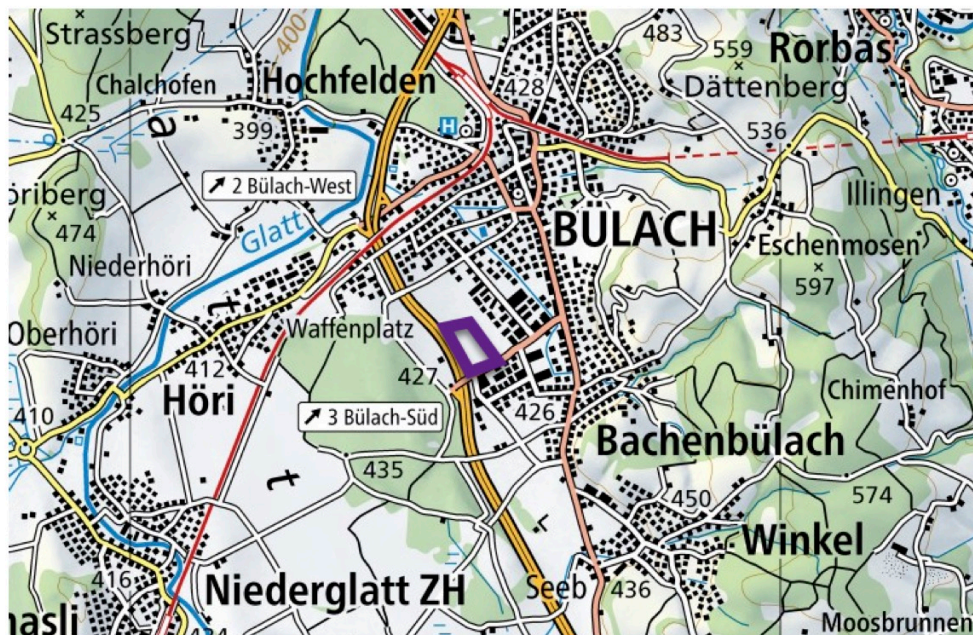


Abbildung 1: Projektperimeter violett umrahmt (Quelle: <https://map.geo.admin.ch>, Zugriff Jun.'23)

Das gesamte Areal umfasst rund 14.4ha wie nachfolgende Tabelle 1 zeigt.



**Parzellen des Projektperimeters**

| Parzellen | Eigentümer   | Fläche [m <sup>2</sup> ]  | Farbcode in Abbildung 2 |
|-----------|--------------|---|-------------------------|
| 5622      | Kanton ZH    | 4'941   | blau                    |
| 5623      | Kanton ZH    | 7'017   | blau                    |
| 8617      | Stadt Bülach | 10'000  | rosa                    |
| 8440      | Stadt Bülach | 62'393  | rosa                    |
| 8804      | Stadt Bülach | 26'171  | rosa                    |
| 8806      | Stadt Bülach | 13'774  | rosa                    |
| 8360      | Stadt Bülach | 1'749   | rosa                    |
| 8805      | Privat       | 18'265  | violett                 |
| Total     |              | 144'310 m <sup>2</sup><br>1'443 a<br>14.4 ha<br>0.144 km <sup>2</sup> |                         |

Tabelle 1: Parzellen des Perimeters

Die beteiligten Parzellen unmittelbar zwischen Autobahn, Grenzstrasse (südlich) und Ifangstrasse (westlich) werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und sind noch unbebaut.

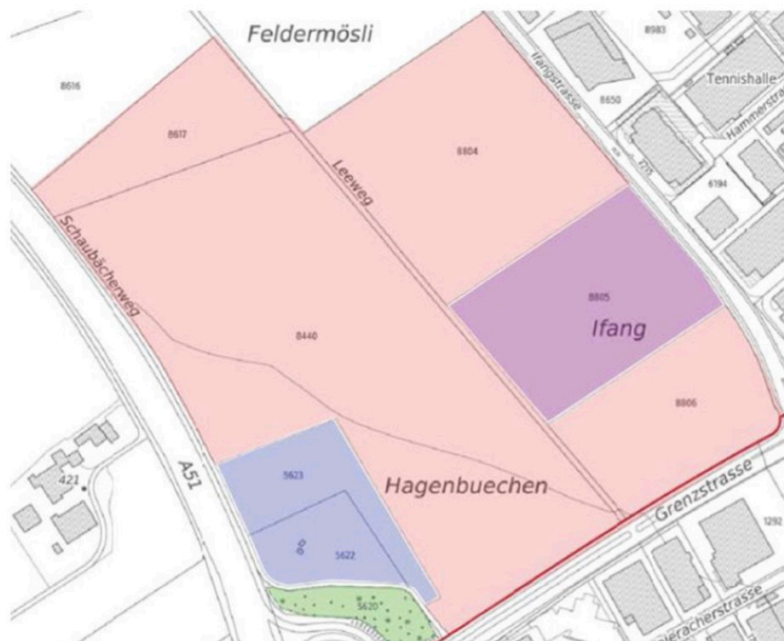


Abbildung 2: Übersicht Parzellen Stadt Bülach Sport und Erholung Erachfeld (Quelle Machbarkeitsstudie)



## 1.2 Situation Nutzungsplanung

Nachfolgend der Auszug aus dem aktuellen und dem revidierten bzw. künftigen kommunalen Zonenplan (Abbildung 3). Die Parzellen des Planungsgebiets befinden sich noch in unterschiedlichen Zonen (Reserve-, Erholungs- und Zone für öffentliche Bauten) und sollen einheitlich der neu gebildeten Erholungszone Erachfeld, EE zugeordnet werden.



Abbildung 3: Auszug Anpassung Zonenplan



### 1.3 Situation bzgl. Störfall

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Konsultationsbereich der westlich von Bülach verlaufenden Autobahn A51 wie folgender Auszug in Abbildung 4 zeigt. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell<sup>1</sup> des Kantons Zürich beträgt der DTV auf dem relevanten Abschnitt rund 40'000Fz/d.

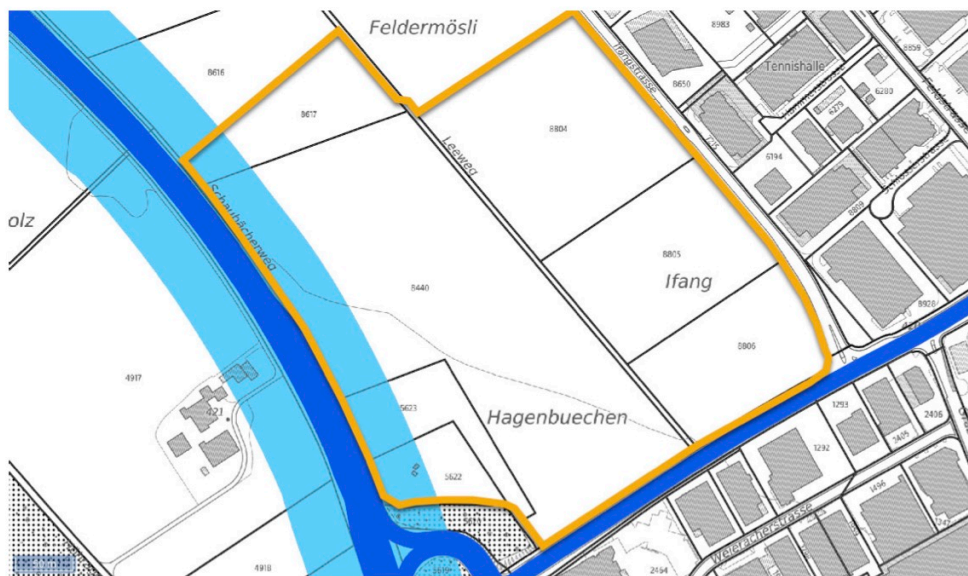


Abbildung 4: Auszug aus Risikokataster (CRK), Perimeter orange umrahmt (Quelle: <https://maps.zh.ch/>, Zugriff Mai.'23)

Während die Autobahn einen (in Abbildung 4 hellblauen) Konsultationsbereich aufweist, fehlt dieser entlang der Grenzstrasse. Damit bedarf es - bei der Planung von Projekten im Rahmen der Raumplanung - Abklärungen bezüglich der Sicherheit gegenüber von Störfällen (nur) auf der Autobahn.

### 1.4 Ziel des Berichts

Vorliegender Bericht soll in einem ersten Schritt die Risikorelevanz bzgl. Störfälle einschätzen und dient als Grundlage für die Beurteilung der Zonenplananpassung. Bei gegebener Relevanz würden weitere Abklärungsschritte notwendig.

<sup>1</sup> Quelle: <https://maps.zh.ch/>



## 1.5 Vorgehen

Die Methodik entspricht der (Bundes-)Planungshilfe<sup>2</sup>. Diese klärt ab, ob das Projekt Risiko-relevant ist und entsprechend angegangen werden muss.

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Störfallvorsorge<sup>3</sup> des AWEL soll der Schwellenwert einer Einwohnerdichte von 150 Personen pro Hektare nicht mehr überprüft werden. Diese Zahl stammt aus einer nicht mehr angewandten kantonalen Planungshilfe. Stattdessen soll die Bundesplanungshilfe zur Anwendung gelangen.

## 1.6 Richtprojekt

Als Richtprojekt dient die Machbarkeitsstudie "Sport und Erholung Erachfeld Bülach". Nachfolgende Abbildung 5 zeigt das aus dem Planungsprozess hervorgegangene Layout.

---

<sup>2</sup> Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge - Planungshilfe, ARE/ BAFU/ BAV/ BFE/ ASTRA, Juni 2022

<sup>3</sup> Mündl. Mitteilung Philippe Kindler, 9. Juni 2023

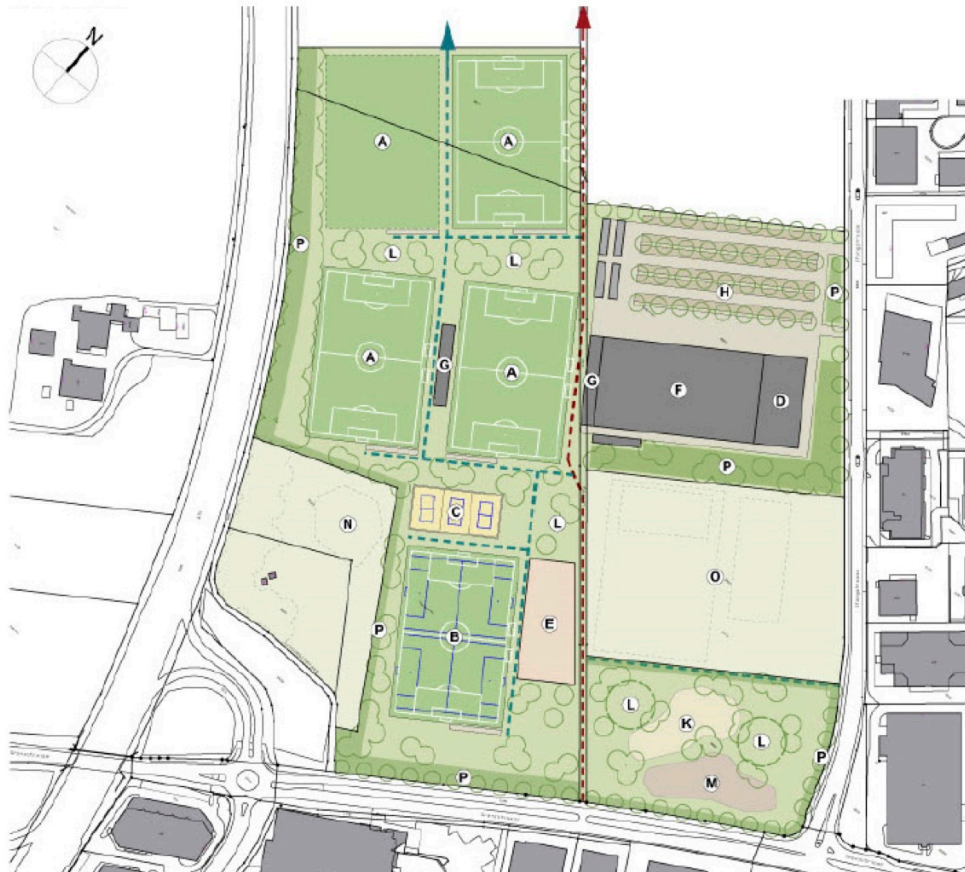


Abbildung 5: Situation aus der Machbarkeitsstudie

Folgende personenintensive Nutzungen sind angedacht (Tabelle geordnet nach Anzahl Personen)

| Buchstabe       | Nutzung                 | Beschrieb  | Personenzahl |
|-----------------|-------------------------|--|--------------|
| F               | Sporthalle gedeckt      | geschlossene Halle mit Spielfläche und Zuschauererrängen | 1000         |
| G               | Zuschauertribünen       | aussen   | 100-200      |
| D               | Beachvolleyhalle        | geschlossene Halle mit Spielflächen                      | 10-50        |
| H               | Zufahrt, Parkplatz, Bus |  | 10-100       |
| A, B, C, L, M N | Aussenspielflächen      | für Fussball, Volleyball, Pumprack, etc.                 | 10-50        |

Tabelle 2: Auszug geplante Nutzungen



#### Einordnung bezüglich Störfallvorsorge

- Aus Gründen der Zugänglichkeit/ Erschliessung muss die personenintensive Halle entlang der Lfangstrasse angeordnet werden, damit möglichst wenig "Sportfläche" für die Erschliessung verloren geht. Damit ist die Anordnung von personenintensiven Nutzungen fernab der Autobahn - und deren Störfallgefahr - vorgesehen.
- Eine Erschliessung seitens Grenzstrasse kann ausgeschlossen werden, da sie als Zubringerstrasse zur Autobahn als «wichtige öffentliche Strasse» eingeordnet werden muss. Gemäss Art. 240 Abs. 3 PBG gilt: «Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen haben nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen».
- Entlang der Autobahn ist ein Grünstreifen (P) geplant, was den Abstand erhöht.
- Entlang der Autobahn sind nur Spielfelder mit extensiver Personennutzung geplant.
- Es ist keine Infrastruktur vorgesehen, die eine grössere Personenansammlung in Autobahnnähe begünstigt.
- Es darf davon ausgegangen werden, dass auch künftig keine grösseren Ansammlungen von Personen autobahnnah stattfinden: Auch für temporäre Grümpelturniere (als Beispiel) ist der Aufwand - bspw. ein Zelt neben der Autobahn aufzustellen - aufgrund der langen Zufahrt/ schlechten Erreichbarkeit zu gross.

## **2 RISIKORELEVANZ**

### **2.1 Methodik**

Die Methodik nach Anhang 1 und 2 der Planungshilfe funktioniert nach dem Prinzip der Scanner Zellen (siehe Abbildung 6 weiter unten). Dazu wird entlang von Störfall-relevanten Linienquellen (wie hier vorliegend die Autobahn) schrittweise überprüft, ob im definierten Perimeter eine bestimmte Personenanzahl überschritten wird.



+

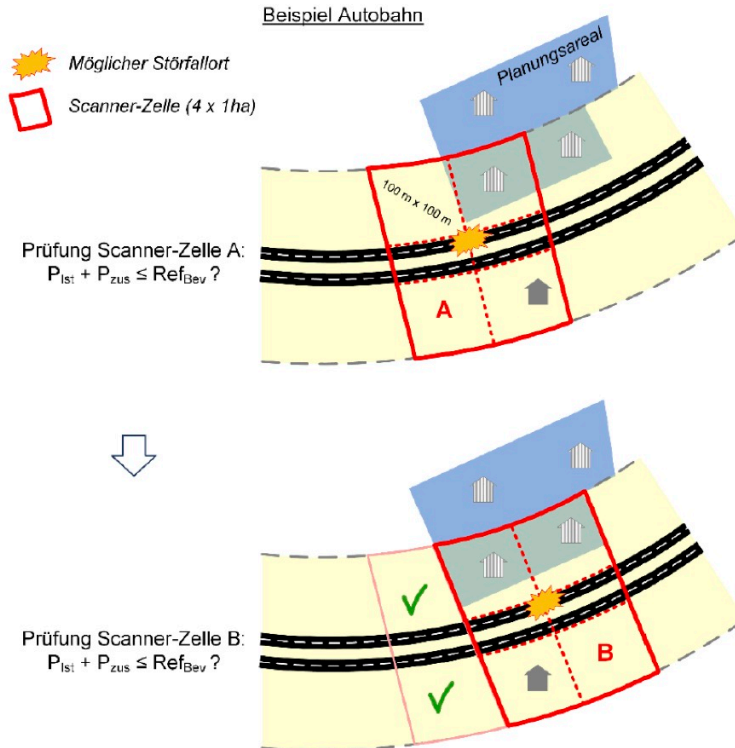


Abbildung 6: Scanner-Zelle und das Verschieben dieser um jeweils 100m: Beispiel aus Anhang 2 des Entwurfs der Planungshilfe

Gemäss Anhang 1 der Planungshilfe besteht die Scanner-Zelle bei Strassen und Bahnlinien aus vier Quadraten von 100m mal 100m Kantenlänge, was total eine Fläche von 40'000m<sup>2</sup> oder 4ha ergibt (vergleiche Abbildung 6 und Abbildung 7).

| Anlage  |                                      | Referenzwert $\text{Ref}_{\text{Bev.}}$ | Konsultationsbereich resp. Überprüfungsbereich                   | Scanner-Zelle |        |
|---|--------------------------------------|---|--|---------------|--------|
|   |                                      |   |  | Breite        | Fläche |
| Autobahnen, mindestens 4-spurig <sup>35</sup>                       | $50'000 \leq \text{DTV} \leq 75'000$ | 680                                     | 100 m nach beiden Seiten, gemessen ab Grenze des Strassenareals. | 200 m         | 4 ha   |
|   | $75'000 \leq \text{DTV} < 100'000$   | 600                                     |  |               |        |
|   | $100'000 \leq \text{DTV} < 125'000$  | 560                                     |  |               |        |
|   | $125'000 \leq \text{DTV} < 150'000$  | 520                                     |  |               |        |
| Übrige Durchgangsstrassen im Geltungsbereich der StFV <sup>37</sup> | $20'000 \leq \text{DTV} \leq 30'000$ | 840                                     | 100 m nach beiden Seiten, gemessen ab Grenze des Strassenareals. | 200 m         | 4 ha   |
|   | $30'000 \leq \text{DTV} < 40'000$    | 720                                     |  |               |        |
|   | $40'000 \leq \text{DTV} < 50'000$    | 600                                     |  |               |        |
| Eisenbahnanlagen  |                                      | 400                                     | 100 m nach beiden Seiten, gemessen ab Aussengleisgrenze          | 200 m         | 4 ha   |

Abbildung 7: Auszug Planungshilfe Anhang 1 aus der Tabelle über die Referenzwerte für die Bevölkerung



Dazu muss einerseits die durch das Projekt zusätzliche Personenbelegung ( $P_{Zus}$ ) betrachtet werden und andererseits auch die vorhandene Personenbelegung ( $P_{Ist}$ ). Die Summe der beiden darf höchstens dem Referenzwert entsprechen, damit das Projekt nicht Risiko-relevant ist.

Die Risikorelevanz des Projekts ist nicht gegeben, wenn gilt:

$$P_{Ist} + P_{Zus} \leq Ref_{Bev} \quad (1)$$

Im Gegenschluss gilt: Ist die Summe aus  $P_{Ist}$  und  $P_{Zus}$  grösser als der Referenzwert  $Ref_{Bev}$ , so ist die Risikorelevanz gegeben und die weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge ist notwendig.

Abbildung 8 Schwelle für Risikorelevanz aus Anhang 1 des Entwurfs der Planungshilfe

Aufgrund der Störfallquelle Autobahn (siehe Abbildung 4) mit einem DTV von rund 40'000Fz/d resultiert für das Richtprojekt ein Referenzwert von  $Ref_{Bev}$  gleich 600 Personen (Annahme, dass es sich um eine "übrige Strasse" handelt, da im Normalfall Autobahnen erst ab DTV 50'000Fz/d einen Referenzwert haben, siehe Abbildung 7).

## 2.2 Situation Projekt

### 2.2.1 Scanner-Zellen

Damit der Projektperimeter entsprechend der Planungshilfe korrekt abgedeckt werden kann, sind jeweils mehrere Scanner-Zellen à je vier Hektarquadrante (in Abbildung 9 abwechselnd als rosa und violette Quadrate dargestellt) notwendig:





### **3 FAZIT UND SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Die Störfallrisiken, verursacht durch die Autobahn, sind für den Projektperimeter und das Richtprojekt ganz klar nicht risikorelevant und damit – im Sinne der Störfallverordnung – tragbar

Das Projekt mit der Anordnung der personenintensiven Nutzungen fernab der Autobahn sowie eines Grünstreifens entlang der Strasse als Abstandshalter ist risikooptimiert. Eine weitere Projektverbesserung ist aus Sicht Störfallvorsorge nicht angezeigt.

Die Projektanordnung lässt den Schluss zu, dass auch künftig keine personenintensiven Nutzungen in Autobahnnähe angeordnet werden. Insofern müssen keine Störfallregelungen in der Nutzungsplanung festgeschrieben werden.



## **ANHANG**

### **4 – Bericht zu den Einwendungen**

| ID                         | Teilnehmer/in | Antrag / Bemerkung / Begründung | Reaktion |
|----------------------------|---------------|---------------------------------|----------|
| <b>Art. 9.7 - Absatz 4</b> |               |                                 |          |

|       |                                   |  |  |
|-------|-----------------------------------|--|--|
| 73797 | Grüne Stadt Bülach<br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Es sollen Anforderungen an die Begrünung bzw. Nutzung von Dachflächen ergänzt werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Dachflächen bieten ein grosses Nutzungspotential. Es soll sichergestellt werden, dass dieses auch in genutzt wird.</p> | <p>Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Art. 9.7. Abs. 3 verlangt, dass bezüglich Bauten, Anlagen und Umschwung gelten in der Erholungszone EE in städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht erhöhte Gestaltungsanforderungen gelten. Diese Anforderungen gelten auch für die Dachgestaltung. Ergänzende Bestimmungen sind daher nicht notwendig.</p> |
|-------|-----------------------------------|--|--|

| ID                         | Teilnehmer/in | Antrag / Bemerkung / Begründung | Reaktion |
|----------------------------|---------------|---------------------------------|----------|
| <b>Art. 9.7 - Absatz 6</b> |               |                                 |          |

|       |                                   |   |   |
|-------|-----------------------------------|---|---|
| 73796 | Grüne Stadt Bülach<br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Das Minimum an ökologischen Grünflächen sollte höher als 10% sein.</p> <p><b>Begründung</b></p> | <p>Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Anteil an ökologischen Grünflächen beruht auf den Überlegungen aus der Machbarkeitsstudie und stellt einen realistischen Anteil am Gesamtareal der Sport- und Erholungsanlage dar. Zudem ist in den Bestimmungen explizit vorgesehen, dass diese primär als funktional zusammenhängende Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna z.B. Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen auszugestalten sind (Art. 9.7 Abs. 6). Die</p> |
|-------|-----------------------------------|---|---|



| ID                         | Teilnehmer/in                     | Antrag / Bemerkung / Begründung  | Reaktion  |
|----------------------------|-----------------------------------|--|---|
| <b>Art. 9.7 - Absatz 6</b> |                                   |  |   |
|                            |                                   | <p>Damit können auch Überlegungen zur Vernetzung von Grünflächen im Sinne von ökologischen Infrastrukturen von Wildtieren besser Rechnung getragen werden.</p> <p>Insbesondere, da das Grünraumkonzept entlang der Autobahn und der Grenzstrasse "Grüne Hauptachsen (9.1)" vorgibt.</p>  | <p>Umsetzung dieser Vorgabe ist im Projekt Sport und Erholung zu entwickeln.</p> <p>Eine Umgestaltung der Grenzstrasse im Sinne des Handlungsfelds 9.3 «Grüne Hauptachsen» aus dem Grün- und Freiraumkonzept ist nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung.</p> |
| 73795                      | Grüne Stadt Bülach<br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Erhöhung der Grünflächenziffer (insgesamt nur 10% von 40% maximal möglich)</p> <p>Erstens besteht eine Unklarheit: "40 % [...] davon 10%" - heisst das, 10% von den 40% also insgesamt nur 4% der anrechenbaren Grundstücksfläche oder min. 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche? (Laut Text Ersteres, nach dem Kommentar und der Darstellung weiter unten wohl eher Letzteres)</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die Unklarheit ist zu beseitigen.</p> | <p>Antrag wird berücksichtigt.</p> <p>Bestimmung wurde gemäss den Erläuterungen präzisiert. Gemäss Erläuterungen sind 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen.</p>          |



| ID                         | Teilnehmer/in                            | Antrag / Bemerkung / Begründung   | Reaktion  |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Art. 9.7 - Absatz 7</b> |  |   |   |
| 73794                      | Grüne Stadt<br>Bülach<br><br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Die Prozentzahl von 10% nicht sickerfähige Belagsfläche ist zu überdenken und wenn möglich nach unten zu korrigieren.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Es besteht die Gefahr, dass ein Grossteil dieser Fläche als Parkierung beansprucht wird. Parkierungen könnten aber auch sickerfähig erstellt werden. Mit einer kleineren Prozentzahl kann dies gefördert werden.</p> <p>Auch sollen die klimatischen Bedingungen besser berücksichtigt werden.</p> <p>Siehe Bericht Kapitel 6.3:</p> <p>"Der Wärmeeffekt im Perimeter wird gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) mehrheitlich auf &lt;-2 bis -1 Grad Celsius geschätzt. Das Vorhaben verändert das Lokalklima ausgehend von den Veränderungen</p> <p>in der Bodenbeschaffenheit. Insgesamt sind fünf Fussballfelder vorgesehen, wobei es sich unter anderem</p> | <p>Antrag teilweise berücksichtigt.</p> <p>Als Grundlage für die Festlegung des Anteils an nicht sickerfähigen Flächen Art. 9.7. Abs. 7 wurde die Machbarkeitsstudie verwendet. Als versiegelte Flächen wurden nur Zufahrt, Vorfahrt und Parkierung von Bussen eingerechnet. Der Artikel und die Erläuterung zum Artikel wurden präzisiert.</p> <p>Angepasste Bestimmung: «Maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche dürfen als versiegelte Belagsfläche ausgebildet werden. Die restlichen Flächen sind sickerfähig auszugestalten. <i>Dies gilt auch für Abstellplätze für Personenwagen.</i>»</p> <p>Angepasste Erläuterung: Als versiegelte Belagsflächen gelten z.B. Zufahrten, Vorplätze <del>und Abstellflächen für Busse die Parkierung</del>, die nicht sickerfähig ist. Dies darf maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen. Die restlichen Flächen wie beispielsweise Kunstrasenfelder, Beachvolleyballfelder, Multifunktionsflächen, Zugangswege, <i>Abstellflächen für Personenwagen</i> u.a. sind sickerfähig auszugestalten.</p> |



| ID                         | Teilnehmer/in | Antrag / Bemerkung / Begründung | Reaktion |
|----------------------------|---------------|---------------------------------|----------|
| <b>Art. 9.7 - Absatz 7</b> |               |                                 |          |

auch um künstliche Fussballfelder handelt. Die versiegelte Fläche wird so klein wie möglich gehalten."

---

| ID                            | Teilnehmer/in                            | Antrag / Bemerkung / Begründung   | Reaktion  |
|-------------------------------|--|---|---|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |  |   |   |
| 73799                         | Grüne Stadt<br>Bülach<br><br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Bei der in 6.4. erwähnten Parkierung sind die Veloabstellplätze genügend zu berücksichtigen und zu erhöhen.</p> <p>Ebenfalls sollte geprüft werden, inwiefern Parkplätze für Lastenvelos benötigt werden und dann eine entsprechende Anzahl zur Verfügung gestellt werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Auf Seite 61 wird eine Tabelle zum Verkehrsaufkommen gemäss der Machbarkeitsstudie von 2022 (Quelle: BPM Sports GmbH, Juni 2022).</p> <p>Die Grafik zeigt, dass mit den Annahmen schlussendlich zu wenige Veloparkplätze und zu viele Parkplätze für Motorfahrzeuge am Wochenende gibt.</p> <p>Die Zahlen sind nochmals zu prüfen und entsprechende Anpassungen vorzunehmen.</p> <p>(Zudem ist es erstaunlich, dass bei diesen Zahlen mit 1000 Besuchern an Winterwochenenden gerechnet wird. Aber</p> | <p>Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie hat die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder aufgrund der geltenden Normen kalkuliert. Die effektive Anzahl der Abstellplätze inkl. deren Ausgestaltung wird im Rahmen des Projekts des Sport- und Erholungsparks festgelegt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren geprüft werden.</p> |

| ID                            | Teilnehmer/in                     | Antrag / Bemerkung / Begründung  | Reaktion   |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |                                   |  |  |
|                               |                                   | im Sommer deutlich weniger. Dies notabene an einem Ort der als Sommersport-Ort bezeichnet wird.)   |  |
| 73798                         | Grüne Stadt Bülach<br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Die Zugänglichkeit mit ÖV soll im weiteren Verlauf nochmals angeschaut werden und Verbesserungen eingeplant werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die Anlage wird zwar als zugänglich bezeichnet, doch ist das Areal mit zwei Bushaltestellen in 250m Entfernung nicht wirklich gut erschlossen.</p> <p>Bushaltestellen direkt am Gebietsrand wären wünschenswert.</p> | <p>Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine allfällige Anpassung der Linienführung der Busse ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung fürs Erachfeld.</p>  |
| 73561                         | Privatperson 1<br>8180 Bülach     | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Gut gesicherte Fuss- und Velowege und eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind unabdingbar. Parkplätze sind kostenpflichtig.</p> <p><b>Begründung</b></p>   | <p>Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Art. 9.7 Abs. 2 sieht ausdrücklich vor, dass die Erholungszone EE öffentlich zugänglich sein muss und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sichergestellt werden muss.</p> |

| ID                            | Teilnehmer/in                 | Antrag / Bemerkung / Begründung  | Reaktion  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |                               |  |   |
|                               |                               | Mit dem Auto zur Sportanlage fahren ist ein Widerspruch in sich. Der Weg sollte auch bereits zur Sport- und Erholungszeit gehören. Zudem ist es schade, das knappe und kostbare Land für Parkplätze zu verschwenden. Hinzu kommt die Lärm- und Gestank- Belastung für die Anwohnerinnen und Anwohner plus die Personen im Sportpark.   | Parkflächen bei Infrastrukturen, die durch die Öffentlichkeit genutzt werden, werden in der Stadt Bülach heute schon bewirtschaftet.  |
| 73562                         | Privatperson 1<br>8180 Bülach | <b>Antrag / Bemerkung</b><br>Weniger Platz für Fussballfelder<br><br><b>Begründung</b><br>Der Sport-und Erholungspark soll für die breite Bevölkerung sein. Die breite Bevölkerung spielt aber kein Fussball, das macht nur ein kleiner Teil. Gleichzeitig wird über die Hälfte des Parks von Fussballfeldern belegt. Hier muss dringend das Bedürfnis der breiten Bevölkerung erfasst werden und der Plan entsprechend angepasst. Zudem gibt es Studien, wie Pärke gestaltet werden sollen, damit auch junge Frauen sich wohl fühlen und gerne dorthin gehen für Sport und Erholung. Dies muss berücksichtigt werden. | Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Art. 9.7. Abs. 2 schreibt vor, dass die Erholungszone EE ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sicherstellt. Sie bietet der Bevölkerung ein Angebot zur Erholung von regionaler Ausstrahlung. Die Bau- und Zonenordnung schreibt keine konkreten Sportarten vor. Mit der Analyse des Bedarfs mit den Kreisgemeinden wurden die entsprechenden Bedürfnisse erhoben (Sportanlagenkonzept 2017 und Bedarfsnachweis 2020). |

| ID                            | Teilnehmer/in                            | Antrag / Bemerkung / Begründung   | Reaktion  |
|-------------------------------|--|---|---|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |  |   |   |
| 73802                         | Grüne Stadt<br>Bülach<br><br>8180 Bülach | <b>Antrag / Bemerkung</b><br><br>Zu Kapitel 3<br><br>Es ist zu verhindern, dass zu einem späteren Zeitpunkt das Gebiet wirklich für Sport und Erholung verwendet wird.<br><br><b>Begründung</b><br><br>Zugegebenerweise ist bereits viel geregelt. Doch wird hoffentlich sichergestellt, dass kein reines Sportgebiet entsteht. | Antrag und Begründung sind widersprüchlich und können daher nicht berücksichtigt werden.  |
| 73800                         | Grüne Stadt<br>Bülach<br><br>8180 Bülach | <b>Antrag / Bemerkung</b><br><br>Die in Art. 9.7 Absatz 5 genannte maximal unterbaubare Grundstücksfläche von 10% wird begrüsst.<br><br><b>Begründung</b><br><br>Dies wird, wie bemerkt, die Versiegelung der Flächen verringern.   | Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.   |
| 73801                         | Grüne Stadt<br>Bülach                    | <b>Antrag / Bemerkung</b><br><br>Punkte aus dem Grünraumkonzept sollen klarer einfließen. Insbesondere zeigt das Grünraumkonzept  | Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Eine Umgestaltung der Grenzstrasse im Sinne des Handlungsfelds 9.3 «Grüne Hauptachsen» ist nicht |

| ID                            | Teilnehmer/in                   | Antrag / Bemerkung / Begründung   | Reaktion   |
|-------------------------------|---------------------------------|---|--|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |                                 |   |  |
| 8180                          | Bülach                          | <p>entlang der Autobahn und der Grenzstrasse "Grüne Hauptachsen" (9.1).</p> <p>Neben der Durchgrünung ist vor allem die Verbindungsachse für Wildtiere von Bedeutung.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die Vorlage sollte das Grün- und Freiraumkonzept genügend beachten. Dazu gehört der für diesen Bereich relevante Überlegungen zu den Hauptachsen.</p> | <p>Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung. Der Umgang des Projekts Sport und Erholung gegenüber der Grenzstrasse und gegenüber der Autobahn ist im Rahmen des Projekts zu entwickeln.</p> <p>Der Anteil an ökologischen Grünflächen am Gesamtareal der Sport- und Erholungsanlage sieht explizit vor, dass diese primär als funktional zusammenhängende Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna z.B. Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen auszugestalten sind (Art. 9.7 Abs. 6).</p> <p>Das Erachfeld liegt ausserhalb eines Wildtierkorridors und zudem stellt die Autobahn für Wildtiere eine nicht überwindbare Barriere dar. Die Realisierung eines allfälligen Wildtierübergangs über die Autobahn ist nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung.</p> |
| Manuell erfasst               | Privatpersonen 2<br>8180 Bülach | <p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Es sei von der Teilrevision der BZO «Umzonung Sportpark Erachfeld» abzusehen.</p> <p>Eventualiter sei die Umzonung auf die Flächen in der Zone für öffentliche Bauten südwestlich des Leewegs zu beschränken und auf eine Umzonung der Parzellen Nr. 8804, 8805 und 8806 zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b></p>    | <p>Der Antrag wird abgelehnt.<br/>Der Eventualantrag wird abgelehnt.</p> <p>Der Standort Erachfeld ist im regionalen Richtplan seit 2017 als Standort für Sportanlagen ausgewiesen. Auf kommunaler Stufe ist der Standort bereits im kommunalen Richtplan öff. Bauten und Anlagen von 1997 ausgewiesen.</p> <p>Der Bedarfsnachweis ist im Planungsbericht nach RPV 47 in Kap. 3.3 ausgeführt und wurde noch ergänzt. Er basiert auf dem öffentlich einsehbaren «Sportanlagenkonzept</p>  |

| ID                            | Teilnehmer/in   | Antrag / Bemerkung / Begründung   | Reaktion   |
|-------------------------------|-----------------|---|--|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |                 |   |  |
|                               |                 | <p>Der Bedarf an zusätzlicher Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets wurde unzureichend nachgewiesen, weshalb das Projekt in der jetzigen Form überdimensioniert ist.</p> <p>Es hat keine umfassende Interessenabwägung gegenüber dem Interesse am Erhalt der beanspruchten Fruchtfolgeflächen stattgefunden. Der Bericht zeigt insbesondere nicht schlüssig auf, dass keine alternativen Standorte innerhalb des Baugebiets vorhanden sind.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets nach kantonalem Richtplan sind im Bericht nicht dargelegt worden. Die geplanten Erholungs- und Freizeitaktivitäten gehören in das Baugebiet.</p> <p>Die im Rahmen des Sachplans Fruchtfolgefläche angeordnete Kompensation wurde nicht nachgewiesen.</p> | <p>Raum Bülach» vom 15. Juni 2017. Eine reduzierte Fläche würde nicht ausreichen, um die evaluierten Bedürfnisse abdecken zu können. Des Weiteren ist eine Konzentration auf die Parzellen südwestlich des Leewegs nicht möglich, da die Erschliessung der Anlage über die lfangstrasse zu erfolgen hat (rückwärtige Erschliessung, keine Erschliessung über die Kantonsstrasse «Grenzstrasse»). Eine Erschliessung durch die Landwirtschaftszone ist ohne Einzonung nicht möglich.</p> <p>Die Interessensabwägung ist bereits für den Eintrag im regionalen Richtplan erfolgt. Im Planungsbericht nach RPV 47 wird ergänzend dazu erneut eine Standortevaluation (Kap. 3.4) sowie eine Interessensabwägung (Kap. 3.5) durchgeführt.</p> <p>Gemäss Merkblatt der kantonalen Fachstelle Boden ist die Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Falle einer Zuweisung zur Erholungszone mit dem Baugesuch nachzuweisen und nicht wie bei Einzonungen bereits mit der Nutzungsplanungsvorlage (vgl. Merkblatt der Baudirektion «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen»; Stand Mai 2018, Kapitel 4.3).</p> |
| Manuell erfasst               | Gemeinde Winkel | <p><b>Antrag:</b></p> <p>Im kantonalen Richtplan ist im Planungssperimeter ein Eintrag über eine zu prüfende Linien-führung für den Neubau einer 4-spurigen Hochleistungsstrasse zwischen</p>   | <p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Vorlage wurde der Umgang mit den Richtplaneintrag für den Dettenbergtunnel mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt. Die</p>  |



| ID                            | Teilnehmer/in | Antrag / Bemerkung / Begründung | Reaktion |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|----------|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |               |                                 |          |

Winterthur und Bülach (Äussere Nordumfahrung Teil Ost) vorhanden. Aus Sicht des Gemeinderates sind deshalb im weiteren Planungsverlauf entsprechende Überlegungen zu tätigen (z.B. Anpassung des Planungsperrimeters nach Norden, Aufzeigen von Alternativen etc.) und diese mit dem Gemeinderat und den kantonalen Stellen zu thematisieren.

**Begründung:**

Im zugestellten Planungsbericht wird dabei lediglich erwähnt, dass zur Linienführung der Hochleistungsstrasse keine weiterführenden Abklärungen erfolgt seien und diesbezüglich auch kein Anlass bestehe. Das Freihalten von grossen Flächen werde, trotz damit verbundenen Unsicherheiten, als unverhältnismässig eingestuft. Die vorliegende Teilrevision ist grundsätzlich nachvollziehbar und erscheint soweit auch zweckmässig. Dennoch ist der Gemeinderat der Ansicht, dass sowohl mittels kommunalen Planungsakten (wie den vorliegenden) als auch auf der Grundlage des regionalen Richtplans nicht einfach übergeordnete (kantonale) Festlegungen ohne weitere Abklärungen und Begründungen resp. ohne das Aufzeigen von echten Alternativen übergangen werden können. Eine kantonale Genehmigung der Vorlage dürfte daher ohnehin von vornherein nicht möglich sein. Dies umso mehr, als dass die Verkehrsthematik im Zürcher Unterland, namentlich in Bülach und in der Umgebung Bülach und damit mit Wirkung auf die umliegenden

Vorlage wurde im Rahmen der Vorprüfung als genehmigungsfähig beurteilt.

Ergänzend dazu wurde seitens der Stadt Bülach der Kanton Zürich am 30. Oktober 2023 um eine offizielle Stellungnahme zu dem Richtplaneintrag bezüglich Dettenbergtunnel gebeten.

| ID                            | Teilnehmer/in | Antrag / Bemerkung / Begründung | Reaktion |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|----------|
| <b>Allgemeine Bemerkungen</b> |               |                                 |          |

Gemeinden, ein grosses und wichtiges Thema ist. Mit einer späteren Überbauung resp. dem vorgesehenen Sport- und Erholungsgebiet wird nicht nur ein später mögliches Verkehrsinfrastrukturprojekt, sondern auch bereits die mittels kantonalem Richtplan behördenverbindlich auferlegte, zu prüfende Variante / zu prüfende Linienführung faktisch verunmöglicht.

Manuell erfasst  
 Gemeinden  
 Bachenbülach,  
 Eglisau,  
 Embrach,  
 Glattfelden,  
 Hochfelden, Höri  
  
 Planungsregion  
 Zürcher  
 Unterland

Keine Bemerkungen oder Anträge



Stadtverwaltung Bülach  
Abteilung Planung und Bau  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

**Kontakt**

Sarah Hug  
Projektleiterin Gesamtverkehrsplanung  
Neumühlequais 10  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 81  
sarah.hug@vd.zh.ch  
zh.ch/afm

20. Dezember 2023

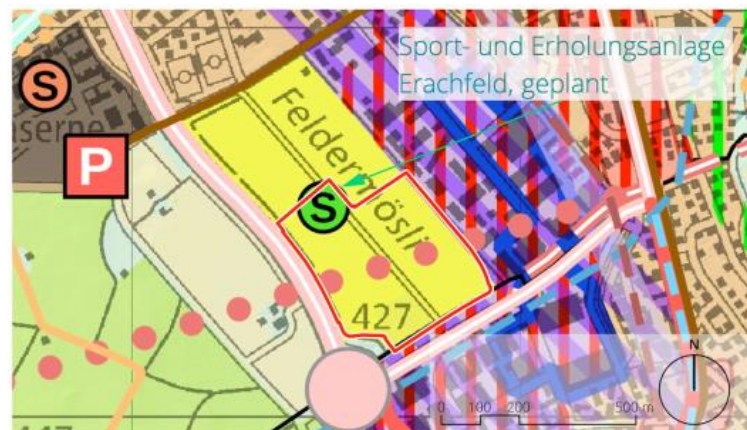
**Bülach, Teilrevision Nutzungsplanung, Erachfeld – KRP-Eintrag Verbindungsstück Dettenbergtunnel – Umfahrung Höri**

*Ausgangslage*

Die Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und die Stadt Bülach planen mittel- bis langfristig ein bedürfnisgerechtes Angebot an Sportanlagen für die Bevölkerung zu schaffen. Die Standortevaluation hat ergeben, dass sich aufgrund des Flächenbedarfs nur das Gebiet Erachfeld in Bülach dafür eignet. Die Realisierung erfordert eine Revision der Nutzungsplanung der Stadt Bülach. Diese wurde in der Folge erarbeitet und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (KS ARE 22-1333 vom 29. März 2023). Nach der kantonalen Vorprüfung wurde das Revisionsdossier überarbeitet und anschliessend die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Im Rahmen dieser ergab sich die Frage, inwiefern der Eintrag «Äussere Nordumfahrung / Dettenbergtunnel» des Kantonalen Richtplans im Widerspruch zur geplanten Nutzungsplanungsrevision steht.

Regionaler Richtplan

-  Perimeter
-  Erholungszone
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Hohe bauliche Dichte
-  Siedlungsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 18.6.2021

Abbildung aus dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 29. November 2023 (Seite 10)

*Kantonale Richtplanvorgaben im Gebiet Erachfeld*

Das Verbindungsstück zwischen Dettenbergtunnel und Umfahrung Höri ist ein Teilstück der sogenannten «Äusseren Nordumfahrung», einer als Nationalstrasse vorzusehenden Autobahn (kantonaler Richtplan, Nrn. 36 und 37 mit jeweils langfristigem Realisierungshorizont).

Das Verbindungsstück (Teil Ost) im Bereich des Gebiets Erachfeld ist als «zu prüfen» im kantonalen Richtplan enthalten. Der Dettenbergtunnel ist als Einzelobjekt als Ersatzvariante (Nr. 43, mittelfristig) aufgeführt.

*Berücksichtigung der kantonalen Richtplanfestlegung «Äussere Nordumfahrung (Teil Ost)»*

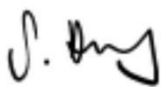
Der Bund hat im Sachplan Verkehr festgehalten, dass er die «Äussere Nordumfahrung» nicht weiterverfolgt, insbesondere aufgrund nicht gegebener Kostenwirksamkeit.

Der Richtplaneintrag, welcher quer über das Erachfeld verläuft, durchquert westseitig der Autobahn den Höragenwald. Eine solche Durchquerung war bereits Bestandteil einer Variante der Zweckmässigkeitsbeurteilung «Entlastung Neeracherried/Umfahrung Höri» und wurde wegen der Waldrodung als nicht bewilligungsfähig verworfen. Die Umfahrung im Abschnitt des Höragenwald und des Gebiets Erachfeld müsste dementsprechend unterirdisch verlaufen. Eine oberirdische Raumsicherung in diesem Abschnitt ist deshalb nicht notwendig.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Abbildung von Infrastrukturvorhaben im kantonalen Richtplan nicht parzellenscharf erfolgt. Damit wird sichergestellt, dass für eine allfällige, fortführende Projektierung ein erforderlicher Anordnungsspielraum bzgl. der Linienführung besteht.

Aufgrund der vorangehenden Punkte steht der Eintrag im kantonalen Richtplan nicht im Widerspruch zu einer Nutzung im Gebiet Erachfeld als regionaler Sportpark.

Freundliche Grüsse



Sarah Hug, AFM



Stefan Pfister, ARE

Teilrevision Nutzungsplanung

## **ANPASSUNG ZONENPLAN (AUSSCHNITT)**

1:5000

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats  
Der Präsidentin:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

# Festlegungen

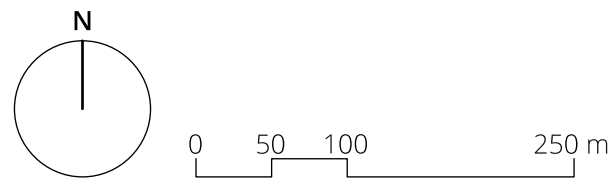
|              |  |                            |
|--------------|--|----------------------------|
| <b>öB IV</b> | Zone für öffentliche Bauten  | *                          |
| <b>I</b>     | Industriezone<br>-I 7.0 (Baumassenziffer max. 7.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )<br>-I 8.0A (Baumassenziffer max. 8.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) | III<br>III                 |
| <b>E</b>     | Erholungszone<br>-EB Sport- und Freizeitanlage<br>-EC Familiengartenareal<br>-EE Erachfeld   | III***<br>III***<br>III*** |
| <b>F</b>     | kommunale Freihaltezone  | III***                     |
| <b>R</b>     | Reservezone  | III***                     |
|              | Gebäudeabmessung einschränkend   |                            |
|              | Betriebsart einschränkend  |                            |
|              | Sonderbauvorschriften  |                            |

# Empfindlichkeitsstufe (ES)

# Informationsinhalte

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
|           | Gestaltungspläne bestehend        |
| <b>Lk</b> | kantonale Landwirtschaftszone     |
|           | Wald                              |
|           | Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone |
|           | beantragte Festlegungen           |

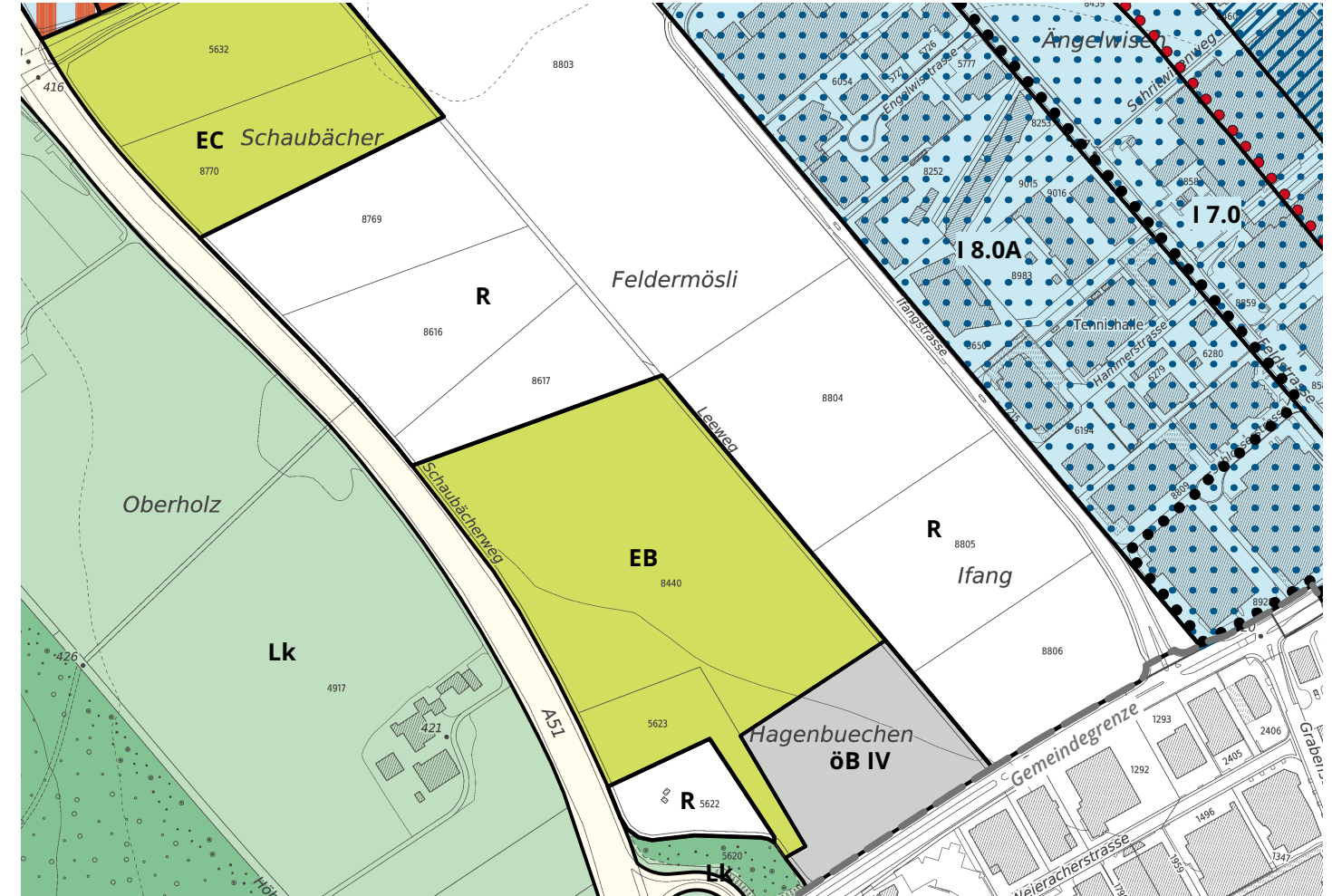
\* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan  
 \*\*\* Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis



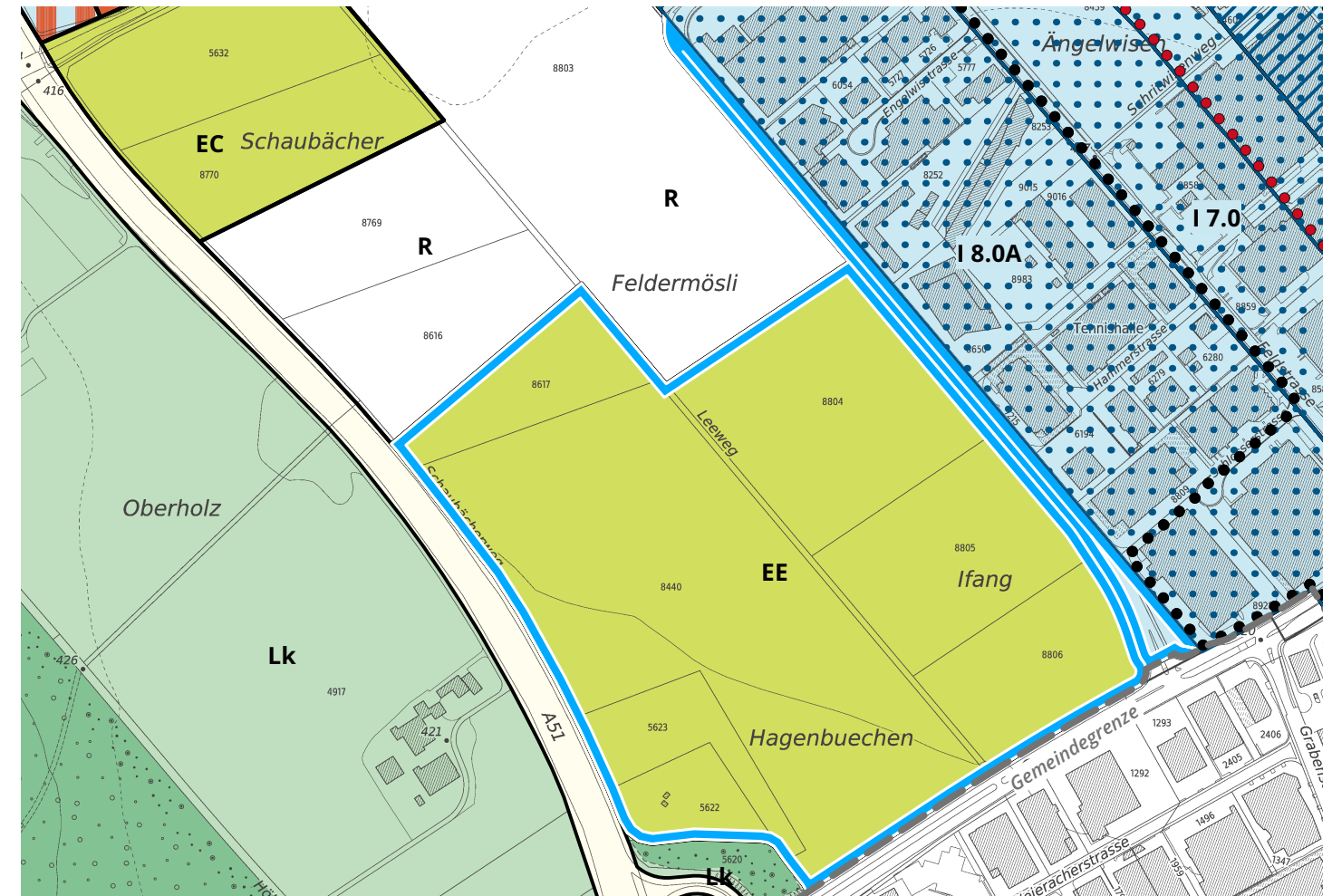
Bearbeitung: Lukas Vetterli  
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Juli 2021  
 Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Juli 2021

# Zonenplan rechtskräftig



# Zonenplan revidiert



Teilrevision Nutzungsplanung

## **ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Vom Gemeinderat festgesetzt am  
Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <p>Links:<br/>Gültige BZO</p> | <p>Mitte:<br/>Beantragte neue BZO<br/>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO<br/><del>durchgestrichen</del> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p> | <p>Rechts:<br/><i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p> |
|-------------------------------|---|--|



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**1 ERLASS**

<sup>1</sup> Die Stadt Bülach erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen bis 6. April 2009 (Teilgenehmigung vom 25. Und 28. Februar 2011), die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen vom Bund und Kanton.

**Art. 1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 eingeteilt, sowie es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

<sup>2</sup> Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Absatz 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV), die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2.

**Art. 1.1.1 Bauzonen**

|                |       |     |
|----------------|-------|-----|
| Kernzone A     | KA    | III |
| Kernzone B     | KB    | III |
| Kernzone C     | KC    | III |
| Kernzone W     | KW    | III |
| Zentrumszone A | ZA    | III |
| Zentrumszone B | ZB    | III |
| Zentrumszone C | ZC    | III |
| Wohnzone       | W 1.3 | II  |

**1 ERLASS**

<sup>1</sup> Die Stadt Bülach erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen bis 6. April 2009 (Teilgenehmigung vom 25. Und 28. Februar 2011), die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen vom Bund und Kanton.

**Art. 1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 eingeteilt, sowie es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

<sup>2</sup> Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Absatz 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV), die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2.

**Art. 1.1.1 Bauzonen**

|                |       |     |
|----------------|-------|-----|
| Kernzone A     | KA    | III |
| Kernzone B     | KB    | III |
| Kernzone C     | KC    | III |
| Kernzone W     | KW    | III |
| Zentrumszone A | ZA    | III |
| Zentrumszone B | ZB    | III |
| Zentrumszone C | ZC    | III |
| Wohnzone       | W 1.3 | II  |

| Gültige Fassung   |         |          | Neue Fassung  |         |          | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |  |  |
|---|---------|----------|---|---------|----------|------------------------------------|--|--|
| Wohnzone  | W 1.6   | II       | Wohnzone  | W 1.6   | II       |                                    |  |  |
| Wohnzone  | W 1.9   | II       | Wohnzone  | W 1.9   | II       |                                    |  |  |
| Wohnzone  | W 2.2   | II       | Wohnzone  | W 2.2   | II       |                                    |  |  |
| Wohnzone  | W 3.0   | II       | Wohnzone  | W 3.0   | II       |                                    |  |  |
| Wohn- und Gewerbezone   | WG 2.2  | III      | Wohn- und Gewerbezone   | WG 2.2  | III      |                                    |  |  |
| Wohn- und Gewerbezone   | WG 3.0A | III      | Wohn- und Gewerbezone   | WG 3.0A | III      |                                    |  |  |
| Wohn- und Gewerbezone   | WG 3.0B | III      | Wohn- und Gewerbezone   | WG 3.0B | III      |                                    |  |  |
| Wohn- und Gewerbezone   | WG 4.0  | III      | Wohn- und Gewerbezone   | WG 4.0  | III      |                                    |  |  |
| Wohn- und Industriezone   | WI 5.0  | III      | Wohn- und Industriezone   | WI 5.0  | II       |                                    |  |  |
| Wohn- und Industriezone   | WI 6.0  | III      | Wohn- und Industriezone   | WI 6.0  | III      |                                    |  |  |
| Gewerbezone   | G 3.0   | III      | Gewerbezone   | G 3.0   | III      |                                    |  |  |
| Industriezone   | I 5.0   | III      | Industriezone   | I 5.0   | III      |                                    |  |  |
| Industriezone   | I 6.0   | III/II** | Industriezone   | I 6.0   | III/II** |                                    |  |  |
| Industriezone   | I 7.0   | III      | Industriezone   | I 7.0   | III      |                                    |  |  |
| Industriezone   | I 8.0A  | III      | Industriezone   | I 8.0   | III      |                                    |  |  |
| Industriezone   | I 8.0B  | IV       | Industriezone   | I 8.0A  | III      |                                    |  |  |
| Industriezone   | IC      | IV       | Industriezone   | I 8.0B  | IV       |                                    |  |  |
|   |         |          |   | IC      | IV       |                                    |  |  |
| Zone für öffentliche Bauten   | öB      | *        | Zone für öffentliche Bauten   | öB      | *        |                                    |  |  |
| ** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West                         |         |          | ** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West                         |         |          |                                    |  |  |
| * ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan                      |         |          | * ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan                      |         |          |                                    |  |  |
| <b>Art. 1.1.2 weitere Zonen</b>   |         |          | <b>Art. 1.1.2 weitere Zonen</b>   |         |          |                                    |  |  |
| Reservezone   | R       | III***   | Reservezone   | R       | III***   |                                    |  |  |
| Freihaltezone   | F       | III***   | Freihaltezone   | F       | III***   |                                    |  |  |
| Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)                       | EA      | III***   | Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)                       | EA      | III***   |                                    |  |  |
| Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)                                  | EB      | III***   | Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)                                  | EB      | III***   |                                    |  |  |
| Erholungszone EC (Familiengartenareal)  | EC      | III***   | Erholungszone EC (Familiengartenareal)  | EC      | III***   |                                    |  |  |
| Erholungszone ED (Sternwarte)   | ED      | III***   | Erholungszone ED (Sternwarte)   | ED      | III***   |                                    |  |  |
|   |         |          | <b>Erholungszone EE (Erachfeld)</b>   | EE      | III***   |                                    |  |  |
| Erholungszone EL (Lindenhof)  | EL      | III***   | Erholungszone EL (Lindenhof)  | EL      | III***   |                                    |  |  |
| Landwirtschaftszone, kantonal   | LW      | III      | Landwirtschaftszone, kantonal   | LW      | III      |                                    |  |  |
| *** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis |         |          | *** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis |         |          |                                    |  |  |

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**9 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC, ED UND EL**

**9.1 Grenz- und Gebäudeabstände**

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

**9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)**

<sup>1</sup> Die Erholungszone EB dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.

<sup>2</sup> Zulässig sind unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 15.00 m.

<sup>3</sup> In den Erholungszone "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> In den Erholungszone EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

**9 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC, ED, EE UND EL**

**9.1 Grenz- und Gebäudeabstände**

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

**9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)**

<sup>1</sup> Die Erholungszone EB dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.

<sup>2</sup> Zulässig sind unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 15.00 m.

~~<sup>3</sup> In den Erholungszone "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.~~

<sup>43</sup> In den Erholungszone EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

## 9.7 Erholungszone EE (Erachfeld )

<sup>1</sup> Die Erholungszone EE dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Die Erholungszone EE stellt ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sicher. Sie bietet der Bevölkerung ein Angebot zur Erholung von regionaler Ausstrahlung. Die Erholungszone EE muss öffentlich zugänglich sein und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen.

<sup>3</sup> Bezüglich Bauten, Anlagen und Umschwung gelten in der Erholungszone EE in städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht erhöhte Gestaltungsanforderungen. Besonderes Augenmerk wird auf eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gelegt. Zur Erlangung der gestalterischen Vorgaben ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens oder die Begutachtung des Vorhabens durch die Kommission für Stadtgestaltung notwendig.

*Nebst den eigentlichen Sport- und Freizeitanlagen wie Mehrfachsporthallen, Spielfelder usw. sind sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt, sowie die Spielfelder notwendigen Infrastrukturen zulässig. Dies umfasst unter anderem Garderoben, Tribünen, Verpflegungsstätten usw.*

*Um der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gerecht zu werden, muss die Erholungszone EE als öffentlich zugängliche, multifunktionale Sport- und Freizeitanlage ausgestaltet werden. Die Erholungszone respektive die gesamte Anlage muss eine gute Durchwegung und Anbindung an die umliegenden Gebiete aufweisen und somit der Erholung der Bevölkerung dienen und den nachgewiesenen mittel- bis langfristigen Bedürfnissen nach Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach) gerecht zu werden. Als gute Durchwegung wird die öffentliche Zugänglichkeit der Gesamtanlage verstanden inkl. der Anbindung an die umliegenden Gebiete.*

*Um dem Siedlungsrand und somit der Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet gerecht zu werden, muss die künftige Überbauung (alle Bauten, Anlagen sowie der Aussenraum) eine besonders gute Gesamtgestaltung aufweisen. Das Erscheinungsbild muss durchgrünt sein, was mit der Überbauungsziffer und Grünflächenziffer entsprechend gestützt wird. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen des Aussenraums tragen der Förderung von*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>4</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10 %.

<sup>5</sup> Maximal 10 % der Grundstücksfläche dürfen durch unterirdische Bauten beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind nur unterhalb der Gebäude zulässig und dürfen die anrechenbare Gebäudefläche in jeder Richtung um maximal 2 m überschreiten. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

<sup>6</sup> Die Grünflächenziffer beträgt insgesamt min. 40 %. Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen. Ökologische Grünflächen sind primär als funktional zusammenhängende Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna z.B. Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen auszugestalten.

*Biodiversität Rechnung. Um Sicherzustellen, dass eine besonders gut gestaltete Überbauung (Bauten, Anlagen und Aussenräume) umgesetzt wird, ist entweder ein qualitätssicherndes Verfahren zu wählen oder das Vorhaben/Projekt durch die Kommission für Stadtgestaltung zu begutachten.*

*Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf. Somit wird indirekt bestimmt, was freizuhalten ist. In der Erholungszone Erachfeld sind maximal 10 % der Grundstücksfläche durch oberirdische Gebäude zulässig.*

*Der Anteil des Grundstücks, der durch unterirdische Bauten beansprucht werden darf wird auf maximal 10 % fixiert. Somit wird indirekt bestimmt, was unterirdisch freizuhalten ist. Dass die unterirdischen Bauten nur unterhalb der Gebäude zulässig sind (inkl. max. 2 m Überschreitung in jede Richtung) wirkt sich positiv auf die Versiegelung der Flächen aus.*

*Die Grünflächenziffer beinhaltet sowohl nutzungsorientierte Grünflächen (z.B. Aufenthalt und Spiel- und Sportflächen) als auch ökologische Grünflächen. Als ökologische Grünflächen gelten primär Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna wie beispielsweise Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen. Im Sinne von Trittsteinen für die Fauna sollen die ökologischen Grünflächen zusammenhängend ausgestaltet werden.*

*Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstückfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>7</sup> Maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche dürfen als versiegelte Belagsfläche ausgebildet werden. Die restlichen Flächen sind sickerfähig auszugestalten. Die Abstellflächen für Personenwagen sind sickerfähig auszugestalten.

<sup>8</sup> Zulässig sind höchstens Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 15.00 m, einer maximalen Gebäudelänge von 140.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 60.00 m.

<sup>9</sup> Die Parkierung ist unter- sowie oberirdisch zulässig. Die Einfahrt zu einer unterirdischen Parkierung muss zwingend in ein Gebäude integriert werden.

*Somit kann die siedlungsgestalterische und ökologische Funktion erfüllt und der unveriegelten Fläche und der Versickerung Rechnung getragen werden.*

*Die ökologische Grünfläche kann der Grünflächenziffer angerechnet werden. Nicht enthalten in der Grünflächenziffer sind Kunststoff-sport- und Kunststoffrasenplätze.*

*Als versiegelte Belagsflächen gelten z.B. Zufahrten, Vorplätze und die Abstellflächen für Busse, die nicht sickerfähig ist. Dies darf maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen. Die restlichen Flächen wie beispielsweise Kunstrasenfelder, Beachvolleyballfelder, Multifunktionsflächen, Zugangswege, Abstellflächen für Personenwagen u.a. sind sickerfähig auszugestalten.*

*Die Gesamthöhe ist ausgehend von den zukünftig angedachten Tribünenbauten auf 15.0 m festgelegt. Zudem ist die Gesamthöhe gegenüber der im Osten angrenzenden Industriezone mit einer Gesamthöhe von 19.50 (l 7.0) und 24.50 m (l 8.0) um rund 5 bis 9 m tiefer. Mit Artikel 9.7 Abs. 3 kann zudem sichergestellt werden, dass eine besonders gute Gestaltung der Anlage resultiert. Zudem muss die künftige Überbauung städtebaulich und architektonisch überzeugen.*

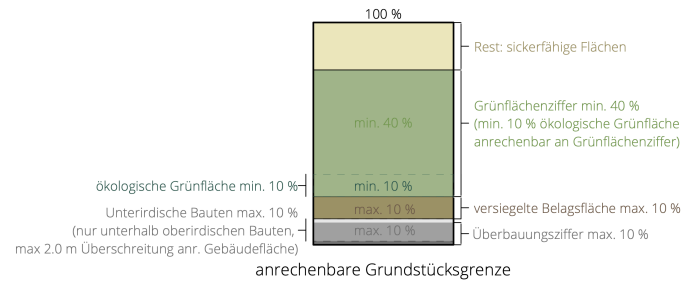
*Für die Umsetzung der besonders guten Gestaltung ist die Parkierung sowohl oberirdisch als auch unterirdisch zulässig. Für die Bauten sind die Grünflächenziffer sowie die Überbauungsziffer und unterirdische Bauten massgebend. Ist eine Tiefgarage vorgesehen, muss die Einfahrt zwingend in ein Gebäude integriert werden.*

Neuer Anhang

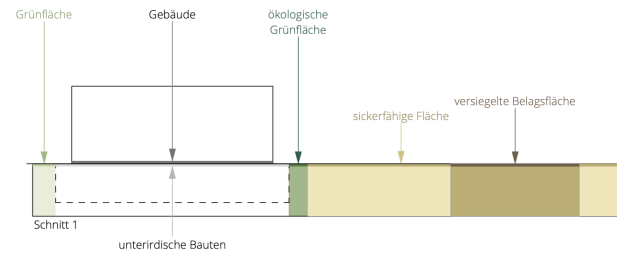
**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**



*Säulendiagramm*



*Schnitt 1*

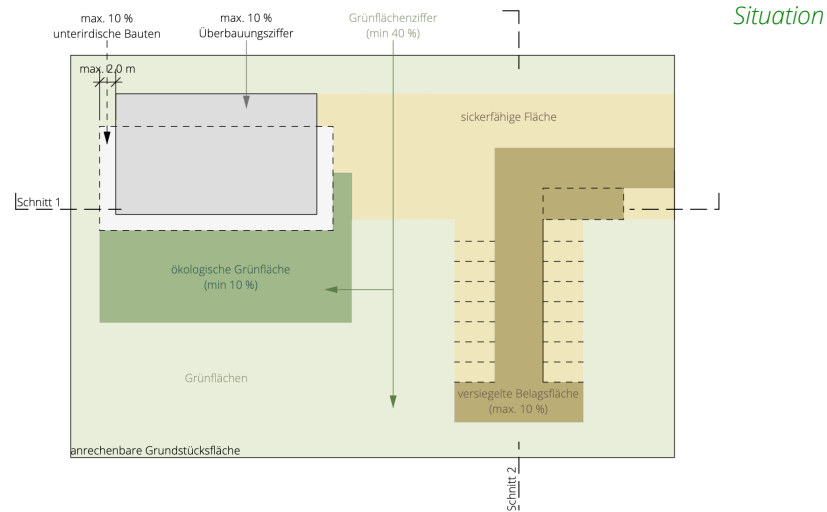


*Schnitt 2*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**



*Hinweis: Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 258 n PBG*