



Ressort Planung und Bau

Motion von Gemeinderat Andres Bühler namens BSB betreffend „Sport in Bülach Süd jetzt“

**Bericht und Antrag
an den Gemeinderat**

6. Mai 2020



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden stadträtlichen Bericht vom 6. Mai 2020 zur Motion von Gemeinderat Andres Bühler betreffend „Sport in Bülach Süd jetzt“ zur Kenntnis.
2. Die Motion von Gemeinderat Andres Bühler und Mitunterzeichnende betreffend „Sport in Bülach Süd jetzt“ wird im Sinne dieses Berichts abgeschrieben.
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat



Bericht

Das Wichtige in Kürze

Die Motion von Gemeinderat Andres Bühler „Sport in Bülach Süd jetzt“ möchte sicherstellen, dass seitens des Gemeinderates alle notwendigen Beschlüsse gefällt und planerische Grundlagen festgesetzt werden, die es für eine Umsetzung des Sportparks Erachfeld benötigt.

Die zum jetzigen Zeitpunkt möglichen Beschlüsse hat der Gemeinderat in der Vergangenheit bereits gefällt. Für weitere Beschlüsse – insbesondere die notwendige Teilrevision des Zonenplans – ist als Grundlage ein gesicherter Bedarf, was die Dimensionierung und Lage der künftigen Sportanlage betrifft, notwendig. Die Stadt Bülach ist mit den Kreisgemeinden an der Erarbeitung des nötigen Bedarfsnachweises und bereits am Abschluss desselben.

Der Stadtrat beantragt daher dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion.

Ausgangslage

Am 22. Oktober 2019 reichte Gemeinderat Andres Bühler bei der Gemeinderatspräsidentin eine Motion mit dem Titel „Sport in Bülach Süd jetzt“ und folgendem Wortlaut ein:

„Der Stadtrat wird verpflichtet, Entwürfe all jener Dokumente dem Gemeinderat vorzulegen, deren Festsetzung in die Kompetenz des Gemeinderates fallen und welche Bezug haben auf die Richtplanung, Erschliessung, Zonenkonformität und allgemein auf die Realisierbarkeit von Sport- und Freizeitanlagen in der Sportzone in Bülach Süd, auch bekannt als Hagenbuechen (Zone EB für Sport- und Freizeitanlagen), so dass der Gemeinderat mit deren Festsetzung allfällig noch ausstehende Grundlagen schaffen kann, damit bei Bedarf diese Sportzone inskünftig zur Nutzung für Sport und zur Realisierung von Sport- und Freizeitanlagen innert nützlicher Frist zur Verfügung steht.“

Gegenwärtige planungsrechtliche Situation im Erachfeld

Das Gebiet Erachfeld ist seit langem als Standort für Sportanlagen vorgesehen. Versuche einer Realisierung sind aus verschiedensten Gründen gescheitert. Heute ist das Erachfeld nutzungsplanerisch zum Teil als Erholungszone C für Familiengärten, zum Teil als Erholungszone B für Sportanlagen oder als Reservezone und in einem kleinen Teil als öffentliche Zone klassiert. Alle Zonen ausser der öffentlichen Zone gelten rechtlich als Landwirtschaftszone (Nichtbauzone). Überlagert ist das Gebiet (ohne Teil Zone für öffentliche Bauten) als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Werden Fruchtfolgeflächen durch Bauten und Anlagen in Anspruch genommen, so sind diese an einem anderen Ort entweder durch Auszonungen oder Bodenaufwertungen im gleichen Umfang in einem aufwändigen Verfahren zu kompensieren. Die bestehende öffentliche Zone grenzt an die Grenzstrasse. Hierbei handelt es sich um eine Staatsstrasse von regionaler Bedeutung, die als Zubringer zur kantonalen Autobahn A51 dient. Deshalb wird eine Erschliessung über die Grenzstrasse vom Kanton nicht zugestanden. Eine Erschliessung von der Ifangstrasse her wäre nur über eine Einzonung möglich. Eine solche verlangt jedoch als Voraussetzung für eine kantonale Genehmigungsfähigkeit eines

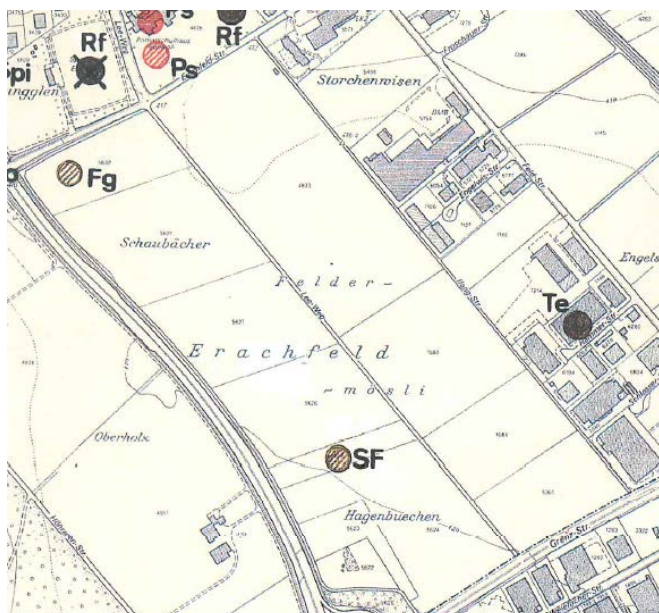


klaren Bedarfsnachweises und Nachweises des Konzeptes zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen (siehe Bundesgerichtsurteil vom 5. Juli 2012 (BGRE 1C_491/2011)).

Beschlüsse in der Kompetenz des Gemeinderates

Notwendige Beschlüsse des Gemeinderates bezogen auf die Richtplanung

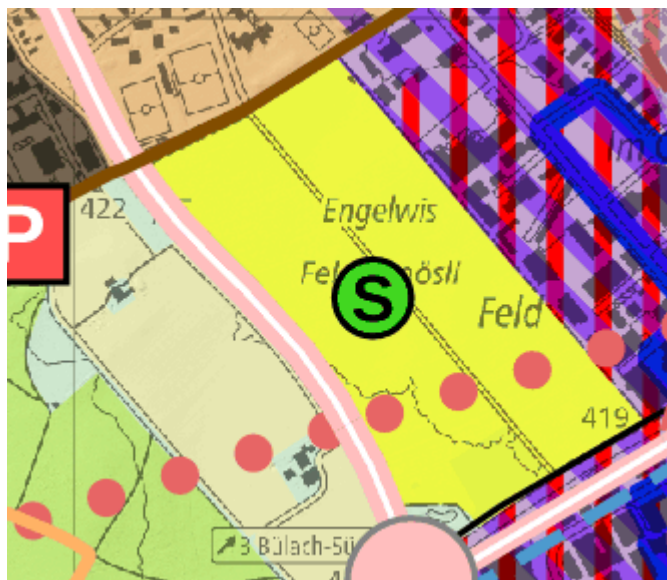
Der Standort Erachfeld für Sportanlagen ist im kommunalen Richtplan öffentliche Bauten von 1997 eingetragen.



Kennzeichnung „SF“ = Sport und Freizeitanlagen

Auszug kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen genehmigt vom Regierungsrat am 18. Juni 1997

Zusätzlich ist das Gebiet Erachfeld seit der Festsetzung durch den Regierungsrat im Februar 2018 im regionalen Richtplan Unterland als Standort für öffentliche Bauten mit Zweck Sport eingetragen.



gelb = Erholungsgebiet

grüner Punkt = öffentliche Baute und Anlage Sport

Auszug regionaler Richtplan Zürcher Unterland, genehmigt vom Regierungsrat 7.2.2018

Ein Eintrag im kantonalen Richtplan ist nicht notwendig, da es sich nicht um einen Standort von erheblichem Interesse für den Kanton handelt, er sich nicht im Eigentum des Kantons befindet, nicht zu einem erheblichen Anteil vom Kanton finanziert wird und keiner Abstimmung mit dem Bund oder anderen Kantonen bedarf.

Eine Revision der kommunalen Richtplanung als Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist angedacht. Der Eintrag für die Sportanlage Erachfeld ist jedoch nicht betroffen, da er im übergeordneten regionalen Richtplan bereits verankert ist.

Fazit:

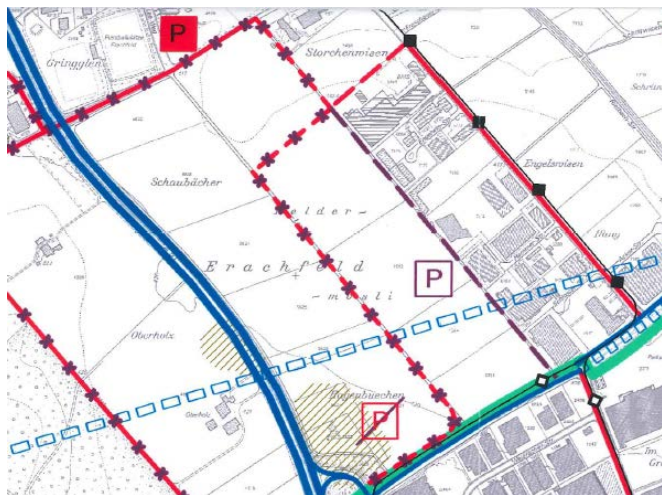
Auf Ebene der kommunalen und regionalen Richtplanung sind die notwendigen Grundlagen für einen Sportpark vorhanden. Auf Ebene der kommunalen Richtplanung ist der Gemeinderat zuständig für die Festsetzung. Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton. Es sind auf der kommunalen Ebene keine zusätzlichen Beschlüsse notwendig.

Notwendige Beschlüsse des Gemeinderates bezogen auf die Erschliessung

Bezogen auf die Erschliessung fallen sowohl Anpassungen am kommunalen Richtplan Verkehr, Anpassungen an der Nutzungsplanung (z.B. mögliche Einzonungen für Strassen) wie auch für Beträge über Fr. 300'000.00 Kreditbeschlüsse für die Planung und Realisierung von Erschliessungsbauwerken in die Kompetenz des Gemeinderates.



Der kommunale Richtplan Verkehr wurde im 2009 revidiert. Dabei wurde die Ifangstrasse als Sammelstrasse für das Erachfeld festgelegt. Das Areal ist damit grob erschlossen. Die Ifangstrasse ist unterdessen realisiert.



lila = Erschliessung neu

rot durchgestrichen = aufgehobene Erschliessung

Auszug kommunaler Richtplan Verkehr, genehmigt durch die Baudirektion am 25. Februar 2011

Die Ifangstrasse dient auch als (Fein-)Erschliessung für das Areal (Sportpark Erachfeld). Allfällig notwendige Ergänzungen infolge eines Sportparks sind Bestandteil der Feinerschliessung. Die Feinerschliessung ist nicht Teil des kommunalen Richtplans Verkehr.

Eine Feinerschliessung innerhalb des Areals und auch zur öffentlichen Zone Hagenbuechen ist aufgrund der heutigen Zonierung nur über Landwirtschaftszone möglich. Dies bedeutet, dass vor einer Realisierung von weiteren Erschliessungsbauwerken eine Einzonung des dafür notwendigen Landes vorgenommen werden müsste. Aufgrund der laufenden Abklärungen zum Bedarf an einer regionalen Sportanlage liegen zum heutigen Zeitpunkt nicht ausreichend Grundlagen für entsprechende Einzonung vor. Eine Einzonung ist zudem mit einer Kompensationspflicht der verlustig gehenden Fruchtfolgeflächen verbunden.

Erst zum Zeitpunkt des Vorliegens eines gesicherten regionalen Bedarfs und eines entsprechenden Überbauungskonzeptes können die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung (und im Falle von grundlegenden Änderungen bezüglich der Groberschliessung an der kommunalen Richtplanung) ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Festsetzung vorgelegt werden.

Fazit:

Es sind auf der kommunalen Ebene zum jetzigen Zeitpunkt keine zusätzlichen Beschlüsse zur Erschliessung nötig.



Notwendige Beschlüsse des Gemeinderates bezogen auf die Zonenkonformität und Realisierbarkeit

Für die Sportanlage Erachfeld besteht zum heutigen Zeitpunkt auf einem Teil des Landes im Erachfeld eine Erholungszone. Die Erholungszone ist jedoch durch eine Reservezone von der Ifangstrasse getrennt und damit nicht ausreichend erschlossen. Eine Anpassung der räumlichen Anordnung der Erholungszone ist denkbar. Im Falle einer Bebauung wären jedoch wiederum die entsprechenden Fruchtfolgeflächen zu kompensieren.

Erst zum Zeitpunkt des Vorliegens eines gesicherten regionalen Bedarfs und eines entsprechenden Überbauungskonzeptes können die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Festsetzung vorgelegt werden.

Fazit:

Es sind auf der kommunalen Ebene zum jetzigen Zeitpunkt keine zusätzlichen Beschlüsse bezogen auf die Zonenkonformität und Realisierbarkeit nötig.

Haltung des Stadtrates

Das Anliegen der Motionäre zur rechtzeitigen Sicherstellung der notwendigen Beschlüsse des Gemeinderates, um eine Realisierung eines Sportparks im Erachfeld vorantreiben zu können, wird begrüsst. Die noch unsichere, konkrete Bedarfsformulierung für den regionalen Sportpark Erachfeld erlaubt aufgrund der komplexen planungsrechtlichen Situation zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung. Bezogen auf die kommunale Richtplanung sind die notwendigen Grundlagen bereits erlassen.

Fazit:

Sämtliche zum jetzigen Zeitpunkt notwendigen bzw. möglichen Beschlüsse, die in die Kompetenz des Gemeinderates fallen, liegen somit heute vor. Aus diesen Überlegungen beantragt der Stadtrat, die Motion abzuschreiben.

Als nächste Schritte auf dem Weg zur Realisierung des Sportparks Erachfeld gilt es, die Möglichkeiten betreffend die bei einer Einzonung notwendige Kompensation der Fruchtfolgeflächen zu klären. Mit dieser Grundlage kann dann basierend auf dem Bedarfsnachweis eine Vorlage für eine Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan) ausgearbeitet werden. Diese ist dann durch den Gemeinderat festzusetzen. Die Arbeiten am Bedarfsnachweis mit den Kreisgemeinden sind bereits weit fortgeschritten.

Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte steht der Leiter Planung und Bau, Peter Senn, gerne zur Verfügung. Tel. 044 863 14 61 oder E-Mail peter.senn@buelach.ch.



Behördlicher Referent ist Stadtrat Hanspeter Lienhart. Er ist erreichbar unter: hanspeter.lienhart@buelach.ch

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 192)