



Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

## Bericht zu den Einwendungen

---



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

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
2	Teilrevision der Richtplanung	6
2.1	Einwendungen zu den Festlegungen im Teilrichtplan Landschaft	6
2.2	Einwendungen zu den Festlegungen im Teilrichtplan Verkehr	7
2.2.1	Vorbemerkung	7
2.2.2	Bahnhofsnahe Begegnungszone / Verkehrsberuhigungsmassnahmen auf Solistrasse	8
2.2.3	Radweg entlang Schützenmattstrasse	9
2.2.4	Verkehrsregime Bahnhof West	9
3	Teilrevision der Nutzungsplanung	10
3.1	Einwendungen zu den Festlegungen im Zonenplan	10
3.1.1	Umzonung Grundstücke Kat. Nrn. 8054 und 8055; Zentrumszone ZC	10
3.1.2	Zuweisung zu Zone für öffentliche Bauten öB	11
3.1.3	Zuweisung Empfindlichkeitsstufe für den Freiverlad	11
3.2	Einwendungen zu den Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung	12
3.2.1	Vorbemerkungen	12
3.2.2	Ziffer 1.1.1 BZO sowie Ziffer 6.2; Lärmempfindlichkeitsstufe / Nutzweise	13
3.2.3	Ziffer 3.1 BZO; Gebäudehöhe / Gesamthöhe	13
3.2.4	Ziffer 3.1 BZO; Baumassenziffer	14
3.2.5	Ziffer 3.1 BZO; Freiflächenziffer	14
3.2.6	Gesamthöhe und Gebäude- bzw. Gesamtlänge entlang der Solistrasse	15

3.2.7	Ziffer 3.3 BZO; Mindestanteil Gewerbe	15
3.2.8	Ziffer 5.1 BZO; Grundmasse (Bezug zum Zonenplan)	16
3.2.9	Ziffer 11.10 BZO; Abstand unterirdischer Bauten von kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie	16
3.2.10	Ziffer 12.12 BZO; Gestaltungspläne	16
3.2.11	Ziffer 12.14 BZO; Vorgärten	17
3.2.12	Sozialer Wohnungsbau	17



## 1 Vorbemerkungen

Die Planungsvorlage, bestehend aus einer Teilrevision der kommunalen Richtplanung und einer solchen der Nutzungsplanung, wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 30. April bis 28. Juni 2012, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (Regionalplanung), den Nachbargemeinden und der SBB zur Anhörung unterbreitet. Ausserdem wurde die Teilrevision dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 22 schriftliche Begehren mit insgesamt 24 teilweise gleichlautenden Anträgen eingegangen. Die Anträge verteilen sich auf die einzelnen Teile der Revisionsvorlage wie folgt:

Richtplanung

Verkehrsplan, 7 Anträge

Siedlungs- und Landschaftsplan, 2 Anträge

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung, 12 Anträge

Zonenplan (Ausschnitte), 3 Anträge

Ergänzungsplan Waldabstandslinien (Ausschnitt), keine Anträge

Ebenso vorliegend sind die Stellungnahmen aus der Anhörung und die Hinweise sowie Bemerkungen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben. Letztere Themen und Sachverhalte werden, soweit sie nicht direkt in die Vorlage eingeflossen sind, im „Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV“ wiedergegeben und kommentiert.

Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Planungsinstrumente steht in enger Verbindung mit dem gleichzeitig zur Mitwirkung freigegebenen öffentlichen Gestaltungsplan für das Gebiet Bülach Nord (vormals „Rahmengestaltungsplan“). Dieser Zusammenhang hat zur Folge, dass allfällige Anträge und Begehren zu diesem Sondernutzungsplan und letztlich deren Beurteilung auch Anpassungen an den erwähnten Teilen der kommunalen Planung bedingen. Derartige Bezüge sind im vorliegenden Bericht eingeflossen.

## 2 Teilrevision der Richtplanung

### 2.1 Einwendungen zu den Festlegungen im Teilrichtplan Landschaft

Es liegen mehrere Einwendungen vor, welche sich zu den Inhalten des Landschaftsplanes äussern. Die Inhalte des Teilrichtplanes Landschaft werden jedoch nicht von der Revisionsvorlage erfasst. Demnach können auch keine Einwendungen gegen diesen Richtplan entgegen genommen werden.

Im Hinblick auf eine vollständige Übersicht aller eingegangenen Einwendungen werden die gestellten Anträge zum Teilrichtplan Landschaft nachstehend ebenfalls aufgeführt:

- *Sofern die Karte die kommunale Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz ersetzen soll, sind die Naturschutzflächen, Hecken und Einzelbäume sowie die Landschaftsschutzflächen im Landschaftsplan nachzuführen und mit dem gleichen Status wie in der kommunalen Verordnung zu versehen.* [12 / 13 / 15 / 22](#)
- *Es wird angefragt, weshalb die Naturschutzgebiete (u.a. Widstud) nur noch als „Vorzugsgebiet für ökologische Aufwertung“ bezeichnet werden. Insbesondere in Zusammenhang mit dem Gebiet Widstud und mit der geplanten Jagdschiessanlage wird diese Festlegung als kontraproduktiv und letztlich auch als eigentliche Abwertung eingestuft.* [22](#)

Vorgesehen ist hingegen die Aufhebung des Siedlungsplanes, welcher einen Thementeil des Siedlungs- und Landschaftsplanes darstellt. Dies bedingt eine Neudarstellung des Teilrichtplanes Landschaft. Das Siedlungsgebiet wird darin lediglich nur noch in seiner örtlichen Abgrenzung dargestellt. Die Inhalte des Teilrichtplanes Landschaft werden unverändert aus dem festgesetzten Plan vom 8. Juli 1996 übernommen. Nachgetragen werden einzig zwischenzeitlich erfolgte Änderungen aus dem kantonalen oder regionalen Richtplan. Dabei handelt es sich um eine Aktualisierung des der Information dienenden Teils des Planes. Die kommunalen Inhalte bleiben unverändert bestehen und gültig bzw. sie werden von der Revision nicht berührt.

Auf die in den Einwendungen verlangten Ergänzungen des Landschaftsplanes kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden, weil der Landschaftsplan, wie bereits dargelegt, nicht Gegenstand der Revisionsvorlage ist. Angesichts der in den Einwendungen enthaltenen Hinweise erscheint es allerdings sachgerecht, in einem späteren Revisionsverfahren den Landschaftsplan gesamthaft zu überprüfen und soweit erforderlich zu revidieren.

## 2.2 Einwendungen zu den Festlegungen im Teilrichtplan Verkehr

### 2.2.1 Vorbemerkung

Die Fassung des Teilrichtplanes Verkehr, welche öffentlich aufgelegt wurde, beinhaltete einzelne Themen, die nicht in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang mit dem Gebiet Bülach Nord stehen. Die eingegangenen Anträge verlangten sowohl örtlich als auch sachlich weitergehende Anpassungen an diesem Plan. Ausserdem wurde in einzelnen Einwendungen darauf hingewiesen, dass die Aussagen im kommunalen Verkehrskonzept im Teilrichtplan Verkehr nicht oder zu wenig umfassend berücksichtigt werden. Diese Kritik ist gerechtfertigt. Allerdings hätte die vollständige Einbettung des kommunalen Verkehrskonzeptes in den Richtplan nicht lediglich eine Teilrevision, sondern dessen Gesamtrevision zur Folge.

Es handelt sich dabei um die folgenden Anträge:

### 15 Erschliessung der Weiler Eschenmosen und Nussbaumen

- *Eine Erschliessung des Weilers Eschenmosen für den Langsamverkehr wird begrüsst. Als geeignete Wegführungen nach Eschenmosen werden der Kirchweg und der Weg über die ehemalige landwirtschaftliche Schule oder über das Pfadiheim eingestuft. Für die Erschliessung von Nussbaumen wiederum wird die bereits befestigte Strasse beim Fussballplatz, vorbei am Berghof, empfohlen. Der Bedarf für eine weitere Fuss- und Velo-Verbindung besteht nicht; der obere Winzerweg kann bei guter Witterung ebenfalls begangen werden.*

### 19 Aufhebung bestehender kommunaler Fusswege; neu regionale Fusswege

- *Auf dem Sechtbachweg (zwischen Marktgasse und Stadtweiher) sowie auf der Kantonsschulstrasse (zwischen Sechtbach-*



weg und Friedhofstrasse) verläuft ein neuer regionaler Wanderweg. Die neue Wegführung ist bereits örtlich markiert. Der Weg kann im kommunalen Richtplan analog zur Signatur im Verkehrsplan Fuss- und Wanderwege, Revision 2008, bezeichnet werden.

#### Aufhebung regionaler Wanderweg; Winterthurerstrasse 19

- *Der regionale Wanderweg auf der Winterthurerstrasse (zwischen Kantonsschulstrasse und Sechtbachweg) sowie auf dem Sechtbachweg (zwischen Winterthurerstrasse und Stadtweiher) wird aufgehoben.*

#### Aufhebung regionaler Wanderweg; Friedhofstrasse 19

- *Der regionale Wanderweg auf der Friedhofstrasse und südlich der Marktgasse wird aufgehoben und kann durch einen kommunalen Fussweg ersetzt werden.*

Es wurde deshalb beschlossen, auf alle Revisionsteile, welche nicht in direktem Zusammenhang mit den Anliegen für das Gebiet Bülach Nord stehen, gänzlich zu verzichten. Das heisst, alle Änderungen, welche im Kapitel „Weitere Anpassungen am Verkehrsplan“ aufgeführt sind, entfallen im laufenden Planungsprozess. Damit werden die diesbezüglichen Einwendungen und Anträge gegenstandslos. Die Einwendungen stellen jedoch wichtige Hinweise dar, welche im Rahmen einer künftigen Gesamtrevision des Teilrichtplanes Verkehr zu beachten sein werden.

#### 2.2.2 Bahnhofsnahe Begegnungszone / Verkehrsberuhigungsmassnahmen auf Solistrasse 1 / 5 / 9

*Es wird verlangt, dass der aus den neuen Überbauungen zu erwartende zusätzliche Verkehr über die Fangleten- und die Schaffhauserstrasse zu- bzw. abgeführt wird. Ausserdem ist zu prüfen, ob für die Solistrasse Verkehrsberuhigungsmassnahmen im Rahmen der weiteren Planung vorgesehen werden können.*

Mit dem kommunalen Verkehrsplan werden die kommunalen Strassen für die Groberschliessung von denjenigen für die Feinerschliessung abgegrenzt. Allerdings wird die Einteilung der Strassen von der vorliegenden Teilrevision des Verkehrsplanes nicht berührt. Im Verkehrsplan sind keine Hinweise und Angaben über verkehrslenkende Massnahmen oder über die Strassenraumgestaltung enthalten. Derartige Festlegungen sind im kommunalen Gesamtverkehrskonzept zu verankern. Aussagen, wie in den Einwendungen verlangt, sind in diesem Konzept vom 23. Februar 2012 bereits



enthalten.

Die Einwendungen [zu Ziffer 2.2.2] werden zur Kenntnis genommen. Da sie jedoch keinen Bestandteil der Revisionsvorlage berühren, kann darauf nicht eingetreten werden.

#### 4 2.2.3 Radweg entlang Schützenmattstrasse

*Auf den Eintrag eines Radweges entlang der Schützenmattstrasse im Abschnitt Autobahnbrücke A 51 bis SBB Brücke ist zu verzichten. Es werden Alternativen dargelegt, welche sowohl attraktivere als auch verkehrssicherere Linienführungen aufzeigen:*

*Alternative A:*

*Radweg über Grundstück Musik Hug und Vetropackareal mit anschliessendem Verlauf westlich der Schiessanlage und nördlich des Strassenverkehrsamts.*

*Alternative B:*

*Radweg über Grundstück Musik Hug und Vetropackareal mit anschliessendem Verlauf östlich der Schiessanlage durch den Wald und nördlich des Strassenverkehrsamts.*

*Alternative C:*

*Radweg entlang der Gleise der SBB.*

*Alternative D:*

*Radweg mit einer Passerelle über die SBB-Gleise auf die Nordstrasse.*

Der Radweg auf der Schützenmattstrasse dient nicht ausschliesslich dem "Radfernverkehr". Er ist auch für die Erschliessung des Arbeitsplatzgebietes vorgesehen. Im fraglichen Abschnitt ist ein Verzicht auf den Eintrag des Radweges entlang der Schützenmattstrasse nicht sachgerecht. Dies selbst bei einer Streckenführung im Sinne der Alternative D, da die zusätzliche Strecke lediglich als Netzergänzung eingestuft werden könnte.

Die Einwendung wird abgelehnt.

#### 19 2.2.4 Verkehrsregime Bahnhof West

*Die im Bericht zum Gesamtverkehrskonzept Bülach unter "Gesamtverkehr Nr. 6 Verkehrsregime Bahnhof West" aufgeführte neue Wegverbindung zum Spital ist im Plan nicht enthalten und wird im Bericht auch nicht erwähnt.*

Der Hinweis ist korrekt. Die gemäss Bericht zum Gesamtverkehrskonzept unter "Gesamtverkehr Nr. 6 Verkehrsregime Bahnhof West" aufgeführte neue Wegverbindung zwischen dem Spital und

der Unterführung der Bahnlinie wird im Verkehrsplan als kommunale Fusswegverbindung aufgenommen. Der Verkehrsplan und der Text zum Richtplan Verkehr werden wie folgt ergänzt:

Neue bestehende und geplante Fusswege:

- Spital [gepl.]; Mit der Fusswegverbindung zwischen Nordstrasse und Hochfelderstrasse soll eine bessere verkehrliche Abstimmung zwischen dem Gebiet Bülach Nord und dem angrenzenden Gebiet Spital sichergestellt werden.

Der Einwendung wird zugestimmt.
---------------------------------

### 3 Teilrevision der Nutzungsplanung

#### 3.1 Einwendungen zu den Festlegungen im Zonenplan

##### 3.1.1 Umzonung Grundstücke Kat. Nrn. 8054 und 8055; 2 Zentrumszone ZC

*Es wird verlangt, dass die vorgesehene Umzonung von der Industrie- in eine Zentrumszone nördlich der Bahngleise und östlich der Nationalstrasse über die Schützenmattstrasse hinweg nach Norden weitergeführt wird. In diesem Zusammenhang ist für die Grundstücke Kat. Nrn. 8054 und 8055 eine Zentrumszone ZC festzusetzen.*

Aus städtebaulicher Sicht erscheint das Anliegen durchaus vertretbar, einen Teilbereich der Grundstücke Kat. Nrn. 8054 und 8055 einer Zentrumszone zuzuweisen. Daraus würde sich auch kein Widerspruch zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan ergeben. Hingegen widerspricht die Abgrenzung des Arbeitsplatzgebietes im regionalen Richtplan der Erweiterung der Zentrumszone. Eine diesbezügliche Anpassung des regionalen Richtplanes wäre unumgänglich. Da die erheblichen Immissionen im fraglichen Bereich zu Einschränkungen führen würden, ist die Zuweisung zu einer Zentrumszone jedoch nicht gleichbedeutend mit gewissermaßen uneingeschränkten Freiheiten hinsichtlich der Nutzweise.

Das Anliegen wird seitens der Stadt Bülach im jetzigen Zeitpunkt nicht gestützt. Vor einer allfälligen Änderung der Zonenzuweisung sind durch die Grundeigentümerin zumindest ähnliche planerische Überlegungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ausprägung des Areals anzustellen, wie sie auch im Bereich Bülach Nord vorgenommen wurden.

Unbesehen hiervon würde eine Nutzungsänderung im nämlichen

Gebiet auch eine Änderung des regionalen Richtplans nach sich ziehen. Das Anliegen ist mit den Zielsetzungen der Region Unterland über die Bezeichnung von Arbeitsplatzgebieten abzustimmen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

**12 / 15** 3.1.2 Zuweisung zu Zone für öffentliche Bauten öB

*Es wird verlangt, dass Teilbereiche der Zentrumszone ZB (Baufelder C1 und oder Baufeld D1) der Zone für öffentliche Bauten öB zugewiesen werden.*

Grundsätzlich können nur Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgabe benötigt werden. Die fraglichen Grundstücke stehen nicht im Eigentum der Stadt Bülach. Die verlangte Zonenzuweisung würde sich als nicht rechtmässig erweisen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

**11** 3.1.3 Zuweisung Empfindlichkeitsstufe für den Freiverlad

*Es ist davon auszugehen, dass mangels alternativer Standorte für den Güterumschlag in Bülach der heutige Freiverlad weiterhin genutzt respektive ausgebaut wird. Verlangt wird, für den Bereich des Güterverlads eine Empfindlichkeitsstufe IV festzusetzen.*

Die Einwendung ist nachvollziehbar. Da die Bezeichnung einer Zentrumszone im Sinne von § 51 PBG jedoch nur die Voraussetzung für mässig störende Gewerbebetriebe schafft, kann im entsprechenden Bereich im Zonenplan keine Höhereinstufung im Sinne einer Empfindlichkeitsstufe ES IV vorgenommen werden. Eine entsprechend differenzierte Bezeichnung der Empfindlichkeitsstufe wird im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes (vormals Rahmengestaltungsplan) vorgenommen.

Die Einwendung wird abgelehnt. Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes wird dem Anliegen jedoch nachgekommen.

## 3.2 Einwendungen zu den Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung

### 3.2.1 Vorbemerkungen

Auf Begehren, welche nicht Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung darstellten, wird nicht eingetreten.

Nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung bilden insbesondere die Bestimmungen zu Solaranlagen in den Kernzonen KA bis KC sowie diejenigen über die Mindestanforderungen hinsichtlich des Wärmebedarfs.

Die nachstehenden Hinweise weisen daher lediglich einen informellen Charakter auf.

Ziffer 2.2.8 BZO; Solaranlagen in den Kernzonen KA bis KC [3 / 12 / 13 / 15](#)

*Mehrere Einwender verlangen, Ziffer 2.2.8 BZO so anzupassen, dass in den Kernzonen KA bis KC Solaranlagen gestattet sind. Vorausgesetzt wird, dass sich derartige Anlagen gut in die Dächer integrieren.*

Mit der Inkraftsetzung der Änderung des Planungs- und Baugesetzes PBG vom 1. April 2013, welche den Abbau von Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen vorsieht, ist in allen Zonen die Nutzung der Sonnenenergie auf Dach- und Fassadenflächen gestattet. Also auch in den Kernzonen, wobei hier auf die Objekte des Natur- und Heimatschutzes besonders Rücksicht zu nehmen ist.

Unbesehen davon sind unter bestimmten Voraussetzungen alternative Energiegewinnungsanlagen und namentlich auch Solaranlagen in der Kernzone KA bereits heute gestattet (s.a. Ziffern 2.2.9 BZO und 2.5.8 BZO) bzw. zumindest nicht explizit ausgeschlossen. An den entsprechenden Formulierungen will die Stadt Bülach auch weiterhin festhalten, da damit auch Anforderungen an die gestalterischen Belange solcher Anlagen verbunden sind.

Aufgrund der nun im Gesetz verankerten Regelung erweist sich eine eigenständige kommunale Bestimmung als nicht mehr notwendig.

Ziffer 13.2 BZO; Mindestanforderungen [12 / 13 / 15](#)

*In mehreren Einwendungen wird verlangt, Ziffer 13.2 BZO so zu ergänzen, dass 80% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien gewonnen werden müssen.*

Das Anliegen, den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen, ist nachvollziehbar und wird auch grundsätzlich gestützt. Das verlang-

te Mass erscheint jedoch allzu hoch angesetzt; damit würden sogar höhere Anforderungen gestellt als sie die Stadt Bülach bei ihren eigenen Vorhaben durchsetzen will.

Da die Bestimmungen hinsichtlich der Mindestanforderungen an den Energiestandard im Rahmen von Arealüberbauungen von den Änderungen an der Nutzungsplanung nicht erfasst sind, kann auf das Begehren nicht eingetreten werden.

Unbesehen hiervon ist anzumerken, dass in der Grundordnung unter den allgemeinen Bestimmungen bereits heute verankert ist, wonach sich bei grösseren Bauvorhaben die Wärmeerzeugung – in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan – zu richten hat.

Zudem werden in den Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord in Ziffer 12 „Versorgung und Entsorgung“ hinsichtlich der Wahl des Energieträgers für die Wärme- und Kälteerzeugung sowie für die Aufbereitung von Warmwasser Festlegungen getroffen.

**3 3.2.2 Ziffer 1.1.1 BZO sowie Ziffer 6.2; Lärmempfindlichkeitsstufe / Nutzweise**

*Es wird verlangt, dass im Bereich der Industriezone I8.0 B, südlich der Schützenmattstrasse nur mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig sind.*

Angesichts der unmittelbaren Lage zu den Gleisanlagen der SBB und zur A51 sowie auch der Umstand, dass die Stadt für den betreffenden Bereich an einer Arbeitsplatzzone festhalten will, erscheint es wenig zweckmässig, von der Festlegung einer Empfindlichkeitsstufe ES IV, in welcher auch stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig sind, abzuweichen. Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes Bülach Nord, werden bezüglich der Nutzweise und der Lärmempfindlichkeitsstufe differenziertere Festlegungen getroffen.

Die Einwendung wird abgelehnt.
--------------------------------

**3 3.2.3 Ziffer 3.1 BZO; Gebäudehöhe / Gesamthöhe**

*Es wird verlangt, die maximale Gebäudehöhe bei 16.5 m bzw. die Gesamthöhe bei 19.5 m zu belassen.*

Die Grundmasse sind auf die Ergebnisse der durchgeführten Testplanung abgestimmt. Damit werden bereits in der Grundordnung die Voraussetzungen für ein qualitätsvolles Stadtbild geschaffen. Sofern Abweichungen davon vorgesehen werden, haben diese auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Betrachtung zu

erfolgen (Konkurrenzverfahren, Detailgestaltungspläne etc.).

Die Einwendung wird abgelehnt.

### 3 3.2.4 Ziffer 3.1 BZO; Baumassenziffer

*Es wird verlangt, dass auf die Verkleinerung der Baumassenziffer verzichtet wird.*

Die angepassten Grundmasse und insbesondere auch das Mass der baulichen Dichte bilden das Ergebnis der durchgeführten Testplanung ab. Damit wird bereits in der Grundordnung die Voraussetzung für ein qualitätsvolles Stadtbild geschaffen. Sofern Abweichungen davon vorgesehen werden, haben diese auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Betrachtung zu erfolgen (Konkurrenzverfahren, Detailgestaltungspläne etc.).

Die Einwendung wird abgelehnt.

### 3.2.5 Ziffer 3.1 BZO; Freiflächenziffer

12 / 13 / 15

*Es wird verlangt, dass für die Zentrumszonen ZA, ZB und ZC die Freiflächenziffer auf mindestens 10%, besser auf 20%, festgelegt wird.*

Die Freiflächenziffer regelt nicht die kubische oder flächenmässige Ausdehnung eines Gebäudes, sondern beeinflusst die Umgebungsgestaltung. Sie dient demnach in erster Linie der Sicherung von Flächen (nicht nur Grünflächen) für die Erholung (Ausführung im Sinne von Fritzsche, Bösch, Wipf Zürcher Planungs- und Bau-recht, Band 2 Bau- und Umweltrecht, S. 768). Mit einer vergrösserten Freiflächenziffer kann dazu beigetragen werden, dem Verlust von Vorgärten und anderen Freiräumen entgegen zu wirken.

Das Anliegen ist nachvollziehbar und steht auch nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen im Gebiet Bülach Nord. Eine Freiflächenziffer von 10% wird als angemessen beurteilt.

Nicht als zweckmässig hingegen wird erachtet, auch eine Freiflächenziffer von 10% für die Bereiche der Zentrumszone ZC festzulegen. Bei den diesbezüglichen Grundstücken handelt es sich weitgehend um SBB Areal. Eine Freiflächenziffer könnte sich angesichts der tatsächlichen Arealnutzung als unerwünschte Einschränkung erweisen.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt. Für die Zentrumszonen ZA und ZB wird eine Freiflächenziffer von 10% festgelegt. Für die Zentrumszone ZC wird auf die Festlegung einer Freiflächenziffer verzichtet.

8 / 10 / 12 / 3.2.6 Gesamthöhe und Gebäude- bzw. Gesamtlänge entlang der Solistrasse  
15 / 16 / 20 /

21 *In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass entlang der Solistrasse die Bauhöhe (Gesamthöhe) auf 12.0 m und die Baulänge (Gebäude- bzw. Gesamtlänge) auf 25.0 m begrenzt werden.*

Die in der Bau- und Zonenordnung angepassten Grundmasse bilden das Ergebnis der durchgeführten Testplanung ab. Auf der Grundlage von ergänzenden städtebaulichen Betrachtungen erfolgte nochmals eine differenzierte Bewertung der Gebäude- und Gesamthöhe. Die Grundordnung wird an die Masse gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord angepasst. In diesem Zusammenhang wird für die Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neu) eine Gesamthöhe von 13.5 m festgelegt; auf eine weitergehende Reduktion der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamtlänge wird jedoch verzichtet.

Den Einwendungen wird hinsichtlich einer Reduktion der Gesamthöhe in Teilen zugestimmt; bezüglich der Begrenzung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge werden die Einwendungen abgelehnt.

12 / 13 / 15 3.2.7 Ziffer 3.3 BZO; Mindestanteil Gewerbe

*In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass für die Zentrumszonen ZA, ZB und ZC ein Mindestanteil (Prozent) für gewerbliche Nutzweisen festgelegt wird. Konkret wird ein Gewerbeanteil von mindestens 30% gefordert.*

Die Grundordnung legt für die beiden Zentrumszonen ZA und ZB einen Mindestwohnanteil von max. 20% fest. Für die Zentrumszone ZC besteht diesbezüglich keine Begrenzung. Die Forderung, einen Mindestanteil von 30% für gewerbliche Nutzweisen festzulegen, stellt ein Systemwechsel dar. Die bisherige Regelung schliesst die gewerbliche Nutzweise nicht aus; deren Anteil an der gesamten Nutzung ist jedoch in den Zentrumszonen ZA und ZB auf 80% beschränkt.

Auf eine zusätzliche Sicherung eines Mindestanteils für gewerbliche Nutzweisen in der Grundordnung wird verzichtet, da im öffentlichen Gestaltungsplan (Rahmengestaltungsplan) detailliert festgelegt wird, wo und in welchem Ausmass die Nutzweise Arbeiten als zweckmässig erachtet wird.

Die Einwendungen werden abgelehnt.



3.2.8 Ziffer 5.1 BZO; Grundmasse (Bezug zum Zonenplan)

17 / 20 / 21

*Mehrere Einwender weisen auf die Abweichung zwischen den im Zonenplan beantragten Änderungen und der in der Bau- und Zonenordnung für die Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 festgelegten Gebäudehöhe hin (15.0 m im ZPAe Nrn. 9, 10 und 11 bzw. Ziffer 5.1.1 BZO 16.0 m Gesamthöhe).*

Der Hinweis ist korrekt. Für die Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 wird eine Gesamthöhe von 13.5 m festgelegt (s.a. Einwendungen Ziffer 3.2.6).

Die Einwendungen werden berücksichtigt. Die Gesamthöhe wird auf 13.5 m beschränkt. Diese Änderung entspricht auch der berücksichtigten Einwendung gemäss Ziffer 3.2.6 dieses Berichtes.

3.2.9 Ziffer 11.10 BZO; Abstand unterirdischer Bauten von kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie 4

*Es wird verlangt, dass Ziffer 11.10 BZO betreffend dem Abstand von unterirdischen Bauten von kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ersatzlos gestrichen wird.*

Die Gemeinden sind gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 49 Abs. 2 lit. b PBG grundsätzlich befugt, Strassenabstände auch für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorzuschreiben. Es soll auch bei Strassen, die nicht durch Baulinien gesichert sind, zumindest die Führung von unterirdischen Leitungen im "Vorgartenbereich" ermöglicht werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.2.10 Ziffer 12.12 BZO; Gestaltungspläne

12 / 15

*Es wird festgestellt, dass in der Bau- und Zonenordnung die Pflicht zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen im Gebiet Bülach Nord zu wenig verbindlich festgelegt ist. In diesem Zusammenhang wird verlangt, dass die wesentlichen Elemente, welche zu einer guten, nachhaltigen und städtebaulich überzeugenden Bebauung des Gebietes Bülach Nord führen, bereits verbindlich in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden. Ausserdem soll auch im Rahmengestaltungsplan (öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord) eine grössere Detaillierung vorgenommen bzw. eine grössere Verbindlichkeit der Vorgaben formuliert werden.*

Es wird als zweckmässig erachtet, die Zielsetzungen weitergehend zu präzisieren.

Den Einwendungen wird zugestimmt.
-----------------------------------

**4 / 7 / 15** 3.2.11 Ziffer 12.14 BZO; Vorgärten

*Mehrere Einwendungen betreffen die vorgeschlagene Regelung über die Beanspruchung der Vorgartenbereiche. So wird verlangt, dass Ziffer 12.14 BZO ersatzlos gestrichen wird; in anderen Einwendungen wiederum wird dargelegt, dass die Regelung nur bei Neubauten zur Anwendung gelangen soll und die Wohnzonen W1.3, W1.6, W1.9, W2.2 und WG2.2 davon ausgenommen werden. Angeregt wird überdies, dass der Sachverhalt, soweit er sich nur auf Abstellplätze bezieht, in der Parkplatzverordnung zu regeln ist.*

Das Interesse am Erhalt von intakten Vorgärten steht demjenigen an der Schaffung von Abstellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge ausserhalb des öffentlichen Grundes entgegen. Das eigentliche Ziel, namentlich der Erhalt der Vorgärten, kann im Einzelfall auch im Rahmen einer baurechtlichen Bewilligung erreicht werden.

Eine Revision der Parkplatzverordnung wird nicht in Betracht gezogen. Gemäss Ziff. 2.2 Abs. 2 der Parkplatzverordnung sind die Voraussetzungen vorhanden, um auf die Lage und die Gestaltung von Motorfahrzeugabstellplätzen Einfluss zu nehmen.

Da für eine griffige kommunale Regelung keine genügende Rechtsgrundlage vorhanden ist, erscheint es naheliegend, auf die Bestimmung zu verzichten.

Den Einwendungen wird zugestimmt; auf die Revision der Parkplatzverordnung wird verzichtet.
---

**12 / 13 / 15** 3.2.12 Sozialer Wohnungsbau

*In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass mindestens 10% der neu im Gebiet Bülach Nord entstehenden Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen oder durch Stiftungen zu realisieren sind. Dieses Anliegen ist auch in der Bau- und Zonenordnung zu verankern.*

Im Kanton Zürich besteht keine gesetzliche Grundlage, um in der Grundordnung oder im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (öffentlicher Gestaltungsplan) den „sozialen Wohnungsbau“ zu verlangen. Diesbezügliche Anliegen sind in einem gesonderten Vertrag festzulegen.

Da im Kanton Zürich keine gesetzliche Grundlage für eine derartige Regelung besteht, kann auf die Einwendung nicht eingetreten werden.

Hingegen wird dem Anliegen mit einem Vertrag zwischen der Stadt und den Bauträgern Rechnung getragen. Darin wird verankert, dass ein Teil der Wohnungen kostengünstig abzugeben sein wird.