Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0630 / 22

vom 8. November 2022

Referenz-Nr.: ARE 22-0630

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Spital Bülach» – Genehmigung

Stadt **Bülach**

Massgebende Unterlagen
- Zonenplan «Spital Bülach» Mst. 1:5000 vom 6. Dezember 2021
- Ergänzungsplan Waldabstandslinie «Spital Bülach» Mst. 1:1000 vom 6. Dezember 2021
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 12. Mai 2022
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 6. Dezember 2021

Erläuternde Unterlagen
- Rodungsgesuch Mst. 1:500 vom 17. September 2020
- Bericht zur Teiländerung Zonenplan und Rodungsgesuch Spital vom 17. September 2020
- Stellungnahme zum Rodungsgesuch des Amts für Landschaft und Natur vom 21. Oktober 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Um den Grundauftrag des Spitals Bülach weiterhin erfüllen zu können, sind gemäss der Spital Bülach AG verschiedene Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen notwendig, die auch eine Anpassung des Zonenplans erfordern. Ausgangspunkt der Revisionsvorlage bildet das Raumprogramm vom 15. Mai 2013, welches den Flächenbedarf des Spitals Bülach im Jahr 2030 prognostiziert. Im Vergleich zum heutigen Raumangebot werden bis 2030 um 32% mehr Flächen benötigt. Die Spital Bülach AG sieht daher einen Ersatzneubau sowie den Umbau von Bestandsbauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8130 vor.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Normen und Richtlinien ist für die Realisierung der beabsichtigten Spitalerneuerung eine Vergrösserung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten notwendig. Das heutige Waldstück im südwestlichen Bereich des Spitalareals soll dafür in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden und die Waldabstandslinien auf die neue Abgrenzung der Waldfläche angepasst werden.

Festsetzung

Das Stadtparlament Bülach setzte mit Beschluss vom 14. März 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 4. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 beantragt die Stadt Bülach die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2022 bestätigt die Stadt Bülach, dass die Frist für das Referendum gegen den Parlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Mit der Einzonung des Waldstücks von rund 1800 m^2 zur Zone für öffentliche Bauten (OeB II) im südwestlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 8130 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Gesundheit aufrecht zu erhalten und eine Weiterentwicklung des Spitals Bülach zu ermöglichen.

Abgestimmt auf die durch die Einzonung reduzierte Waldfläche wird die bestehende Waldabstandslinie (RRB Nr. 1256 vom 18. Juni 1997) revidiert. Von der Waldgrenze, welche entlang der Cleophea-Fehr-Strasse führt, wird ein reduzierter Waldabstand von 15 Meter festgelegt.

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt ausschliesslich eine Anpassung im Zonenplan sowie im Ergänzungsplan «Waldabstandslinie». Die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden nicht angepasst.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. Februar 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Auflage erfolgt, dass für die Sanierung und Erweiterung des Spitals – und damit als Grundlage für die Einzonung – eine Änderung des kantonalen Richtplans erforderlich ist. Mit Wiedererwägungsgesuch vom 24. Juni 2020 stellte die Stadt Bülach den Antrag auf eine entsprechende Anpassung des Richtplans zu verzichten. Nach erneuter Prüfung kommt die Baudirektion zum Schluss, dass es sich bei den geplanten Massnahmen weder um eine Erweiterung des Angebots noch um eine strategische Neuausrichtung handelt. Vielmehr soll eine zeitgemässe Spitalstruktur hergestellt und gewährleistet werden. Entsprechend hat die geplante Sanierung und Erweiterung des Spital Bülachs auch keine erheblichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt zur Folge. Zudem ist das geplante Vorhaben mit dem bestehenden Richtplaneintrag («bestehende öffentliche Baute und Anlage im Bereich Gesundheit als Akutversorgung mit Notfallstation») abgedeckt. Eine weitere umfassende Interessenabwägung auf Stufe der kantonalen Richtplanung und eine entsprechende Anpassung ist für die Umsetzung der Sanierung und Erweiterung nicht erforderlich.

Mit der Vergrösserung des Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Teilrevision «Spital Bülach» des regionalen Richtplans Unterland (RRB Nr. 1021 vom 15. September 2021) ist zudem die langfristige Raumsicherung am Standort des Spitals Bülach erfolgt.

Weiter bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) einer Rodungsbewilligung. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt eine verbindliche positive Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde für die Rodung, sofern diese auf einer umfassenden Interessenabwägung beruht. Die Stadt Bülach hat im Oktober 2020 dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) ein vollständiges Rodungsgesuch eingereicht. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Standortgebundenheit für die Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen dargelegt. Der Standortnachweis wird als genügend erachtet. Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden die sachlichen Voraussetzungen der Raumplanung geschaffen. Eine Gefährdung der Umwelt ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Rodungsbewilligung sind damit erfüllt. In der Stellungnahme vom 21. Oktober 2020 stellte die Abteilung Wald des ALN, vorbehältlich der Bereinigung oder der rechtskräftigen Abweisung allfälliger Einsprachen, eine Rodungsbewilligung für das Vorhaben in Aussicht.

Die Erteilung der Rodungsbewilligung erfolgt mit dem Baubewilligungsverfahren.

Mit Vorliegen der verbindlichen positiven Stellungnahme des ALN betreffend Rodungsbewilligung wurde die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung soweit möglich materiell und formell mit dem Rodungsverfahren abgestimmt.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche das Stadtparlament Bülach mit Beschluss vom 14. März 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Stadt Bülach wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung und der positiv verbindlichen Stellungnahme zum Rodungsgesuch aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Bülach (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiter-organisation)

VERSENDET AM - 8. NOV. 2022

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug: