

Planung und Bau
Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri»

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

29. Juni 2022



Antrag

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

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» wird festgesetzt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
4. 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.
5. Mitteilung an
 - a. Stadtrat
 - b. Geschäftsleitung
 - c. Abteilung Planung & Bau



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Das Angebot des Schulraumes der heutigen Anlage Hohfuri ist für den Bedarf nicht genügend. Deshalb wurde eine Machbarkeitsstudie zum Ausbau des heutigen Angebots erarbeitet. Der daraus resultierende Raumbedarf an die Schulanlage soll auf dem Grundstück 6905 aufgefangen werden. Dies liegt momentan in der Wohnzone 3.0 und wäre für die beabsichtigte Nutzung nicht zonenkonform. Die Vorlage beabsichtigt, das Grundstück Nr. 6905 und Teile von den Strassenparzellen Nr. 6904 & 6903 – welche alle drei sich im Besitz der Stadt Bülach befinden – in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) umzuzonen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri zu schaffen.

Ausgangslage

Für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri wurde eine Machbarkeit zum Ausbau des heutigen Angebots von Landis Ingenieure erarbeitet. Am 14. Juli 2021 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 285 den Bereich Immobilien mit der Prüfung der Zonenkonformität für die geplante Entwicklung beauftragt. Die im Beschluss festgehaltenen Anpassungen der Machbarkeitsstudie führten zu einem Bedarf, der in der heutigen Wohnzone nicht mehr zonenkonform ist. Daher wurde der Bereich Stadtplanung mit der Umzonung der heutigen Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten «OeB II» beauftragt. Mit der vorliegenden Teilrevision «Umzonung Hohfuri» wird die rechtliche Grundlage hinsichtlich Zonenkonformität für die Umsetzung der angestrebten Nutzung gemäss Machbarkeitsstudie geschaffen. Die Teilrevision «Umzonung Hohfuri» soll zur Erhöhung der Planungssicherheit der Gesamtleistungssubmission zügig vorangetrieben werden.

Mitwirkungsverfahren

a) Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG sind die Pläne und zugehörigen Berichte vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen und die Nachbargemeinden, weitere nebengeordnete Planungsträger sowie übergeordnet die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) anzuhören. Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).



Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. März bis zum 2. Mai 2022 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich sämtliche Personen zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und Einwendungen zum Vorhaben einbringen. Dabei sind keine Einwendungen von der Bevölkerung eingegangen. Somit konnte auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verzichtet werden.

b) Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Rorbas und Winkel und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung angehört. Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben sich zur Teilrevision geäussert und haben keine Einwendungen gegen das Projekt hervorgebracht. Die übrigen haben sich nicht geäussert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Einreichung zur Vorprüfung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» wurden am 23. Februar 2022 vom Stadtrat gutgeheissen (Beschluss-Nr. 54) und am 2. März 2022 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung gleichzeitig zur öffentlichen Auflage eingereicht. Seit dem 20. Mai 2022 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Die darin erwähnten Auflagen wurden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV berücksichtigt. Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht wird unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» in Aussicht gestellt. Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Kanton als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Kosten

Durch die Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» respektive die Umzonung der Wohnzone 3.0 in eine Zone für öffentliche Bauten II entstehen keine Folgekosten für die Stadt Bülach.

Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision «Umzonung Hohfuri» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung - vorausgesetzt einer positiven Verfügung - wird der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Dabei beginnt die 30-tägige Referendumsfrist. Sofern keine Eingaben während dieser Frist eingehen, kann das Inkrafttreten



publiziert werden und bildet somit die neue planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Schulanlage Hohfuri.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung kann der geplante Ausbau der Schulanlage Hohfuri nicht im geforderten Umfang umgesetzt werden. Dies hätte langfristig einschneidende Konsequenzen für die genügende Versorgung von Schulraum für die gesamte Stadt Bülach.

Fazit

Die Vorlage beabsichtigt, das Grundstück Nr. 6905 und Teile von den Strassenparzellen Nr. 6904 & 6903 – welche alle drei sich im Besitz der Stadt Bülach befinden – in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) umzuzonen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri zu schaffen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Wüthrich Luca, Projektleiter Stadtplanung, Bereich Stadtplanung, 044 863 14 69;
luca.wuethrich@buelach.ch

Behördlicher Referent: Andreas Müller, Stadtrat des Ressorts Planung und Bau

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber



(SRB-Nr. 244)

Beilagen:

1. Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri», Plan Situation 1:2500, 20. Juni 2022
2. Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri», Planungsbericht nach RPV Art. 47, 20. Juni 2022
3. Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung, 20. Mai 2022
4. Bericht zur Machbarkeitsstudie, 17. August 2021