

04.05.20

Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

Antrag und Weisung ans Stadtparlament zur Festsetzung

Ausgangslage

Mit der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Transformation des Gebiets südlich des Bahnhofs geschaffen. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti sichert eine hochwertige städtebauliche und freiräumliche Gestaltung und schafft die Grundlage zur Umsetzung der Entwicklungsziele gemäss der Planung «Bülach Nord». Er adaptiert und präzisiert zudem das Zielbild Zentrum auf die konkrete Situation. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti beinhaltet die baurechtliche Ordnung und die Nutzweise der Gebäude und legt die gestalterischen Anforderungen an künftige Projekte detailliert fest.

Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, basierend auf dem Stadtratsbeschluss Nr. 99 vom 15. März 2023, zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 8. Juni 2023 wurde die Stellungnahme der Stadt Bülach zugestellt. Die darin erwähnten Auflagen wurden berücksichtigt und die Vorlage finalisiert. Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht wurde unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplan Herti in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Mit Beschluss Nr. 323 vom 6. September 2023 hat der Stadtrat nachgelagert zur kantonalen Vorprüfung die öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angeordnet. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti lag vom 15. September bis am 13. November 2023 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern und Anmerkungen vorbringen. Insgesamt sind während der Auflagefrist 7 Eingaben (von zwei Parteien, der SBB und vier Privatpersonen) mit total 64 Einwendungen eingegangen. Die Nachbargemeinden Embrach, Eglisau, Bachenbülach, Glattfelden, Winkel, Hochfelden, Höri, Rorbas sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti angehört. Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Höri, Glattfelden, Hochfelden, Winkel sowie die PZU haben sich zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti geäußert und keine Einwendungen gegen das Vorhaben gemacht.



Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG zeigt begründet auf, welchen Einwendungen zugestimmt, bedingt zugestimmt oder welche abgewiesen werden. Aus den Rückmeldungen ergeben sich inhaltlich keine Anpassungen an den Bestimmungen des Gestaltungsplans. Teilweise betreffen die Einwendungen Anliegen und Bemerkungen, die bereits berücksichtigt sind. Ein Einwender innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzliche Kritik am Vorhaben und den Entwicklungsabsichten im Gebiet Herti geäussert. Zudem sind die eingereichten Einwendungen oft nicht stufengerecht erfolgt (Thema der Einwendung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans), was dazu führte, dass die Rückmeldungen zur Kenntnis genommen, jedoch nicht direkt berücksichtigt werden. Zudem waren zwei Eingaben identisch (eine Privatperson und eine Partei), also im genau gleichen Wortlaut und wurden im Bericht der Einwendungen zusammengefasst.

Nächste Schritte

Der Bericht zu den Einwendungen wurde erstellt und die Unterlagen des öffentlichen Gestaltungsplans Herti wurden finalisiert. Die Vorlage kann nun dem Stadtparlament zur Festsetzung überwiesen werden. Mit der Zustimmung durch das Stadtparlament wird der öffentlich Gestaltungsplan Herti festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung – vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Nach der Rechtskraft beschliesst der Stadtrat das Datum des Inkrafttretens. Die Rechtskraft des Gestaltungsplans wird anschliessend öffentlich bekannt gemacht.

Festsetzungsinhalte

Das Stadtparlament setzt die Inhalte des Gestaltungsplan, d.h. die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sowie den Situationsplan fest. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Vorlage. Beim Bericht nach Art. 47 RPV handelt es sich um die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde. Im Bericht sind die Hintergründe des Projektes und die Inhalte der einzelnen Bestimmungen detailliert erläutert. Sie werden in Antrag und Weisung nicht nochmals ausgeführt. Der Bericht bildet daher integralen Bestandteil des vorliegenden Antrags.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Dem Stadtparlament wird beantragt, es wolle **beschliessen:**
 1. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti 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 am öffentlichen Gestaltungsplan Herti vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
 5. Der Stadtrat beschliesst das Datum des Inkrafttretens.
 6. 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.
2. Antrag und Weisung an das Stadtparlament wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - a) Mitglieder des Stadtrats
 - b) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung (mit Beilagen)

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 34

Sitzung vom 31. Januar 2024

4. Antrag und Weisung an:

- a) Thomas Obermayer, Präsident des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- b) Mitglieder des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- c) Sandra Lobsiger, Parlamentssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber