

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeinde Hochfelden  
Gemeindehausstrasse 4  
8182 Hochfelden

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.06.1

Datum: 14. Juni 2019

## Revision Verkehrsplan und Bau- und Zonenordnung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Hochfelden revidiert ihren kommunalen Richtplan sowie ihre Bau- und Zonenordnung (BZO). Am 5. April 2019 hat sie die Unterlagen inklusive den zwei Planungsberichten nach Art. 47 RPV in die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung gegeben. Die öffentliche Auflage dauert bis am 12. Juni 2019. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat sich an seiner Sitzung vom 21. Mai 2019 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt.

### Ausgangslage

Als Grundlage für die Revision des kommunalen Richtplans und der BZO hat die Gemeinde vorgängig ein räumliches Entwicklungskonzept (REL) erarbeitet. Mit dem kommunalen Richtplan Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) werden die Inhalte des bestehenden Verkehrsplans aktualisiert und jene Inhalte des REL, die den Bereich Verkehr und ÖBA betreffen, behördenverbindlich umgesetzt. Die bisher bestehenden kommunalen Richtpläne Siedlung, Versorgung und Landschaft werden ersatzlos aufgehoben. Die Gemeinde begründet die Aufhebung damit, dass mit dem REL eine ausreichend robuste Auslegeordnung der raumplanerisch relevanten Themen und Zielsetzungen im Bereich Siedlung, Versorgung und Landschaft vorliegt.

Die Gemeinde Hochfelden hat 2016-2018 gemeinsam mit Bülach, Bachenbülach, Höri und Winkel ein gemeinsames Entwicklungskonzept erarbeitet. Der kommunale Richtplan Verkehr und ÖBA übernehmen wesentliche Inhalte des Entwicklungskonzepts und ergänzen es.

Die geltende BZO stammt aus dem Jahr 1994 und hat seither nur kleinere Anpassungen erfahren. Die BZO wird auf die verschiedenen neuen Anforderungen (kant. und reg. Richtplan, neue Baubegriffe, etc.) angepasst und auf die Inhalte des REL sowie des kommunalen Richtplans Verkehr und ÖBA ausgerichtet.

### Inhalt der Vorlage

Der kommunale Richtplan Verkehr und ÖBA beinhalten u.a. folgende Festlegungen:

- Bezeichnung von Abschnitten zur Aufwertung des Strassenraums
- Bezeichnung von Abschnitten, bei denen auf eine siedlungsorientierte Gestaltung geachtet werden soll
- Festlegung der kommunalen Parkplätze

- Festlegung von kommunal bedeutenden ÖBA (Schule, Werkhof, etc.)

Mit der BZO-Revision sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden. Die BZO-Revision sieht für Grundeigentümer einen grösseren Spielraum vor, um die baulichen Dichten zu erhöhen. Es werden u.a. folgende Anpassungen vorgenommen:

- Quartiererhaltungszone: Einzelne Gebiete werden aus der Quartiererhaltungszone in die Wohnzone W 2/25 umgezont. In der Quartiererhaltungszone ist neu eine massvolle Ergänzung bestehender Bebauungen möglich und die maximale Volumenerweiterung beträgt 10 % statt der bisherigen 5 %.
- Wohnzone W1: In der W1-Zone wird die maximale Ausnützungsziffer von 20 auf 25 % erhöht.
- Arealüberbauung: Da in Hochfelden nur noch wenige Areale über 4'000 m<sup>2</sup> bestehen, wird die Mindestarealfläche auf 2'000 m<sup>2</sup> reduziert. Der Ausnützungsbonus wird erhöht.

Die Kernzonenvorschriften werden an verschiedenen Stellen geringfügig gelockert oder flexibilisiert. So gelten etwa neue Einordnungsbestimmungen und die Vorgaben für die Dach- und Fassadengestaltung werden angepasst.

Der in Hochfelden liegende Teil des gemeindeübergreifenden Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung, Jakobstal, wird in die neu geschaffene Industriezone I 8.0 eingezont. Es gilt eine maximale BMZ von 8.0 sowie eine Gesamthöhe von 22.5 m. Verkehrsintensive Nutzungen über 500 m<sup>2</sup>, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Güterumschlagsplätze und Verteilzentren sind ausgeschlossen. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die bereits eingezonte Fläche des Arbeitsplatzgebiets in der Gemeinde Bülach. Gemäss Aussage im Bericht zur BZO ist mit der Einzonung eine Erweiterung für produzierendes Gewerbe, KMUs sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe vorgesehen. Die Einzonung wird nicht näher erläutert. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Einzonung mit der vorliegenden Gesamtrevision oder mit separater Teilrevision erfolgt.

In einem dafür gekennzeichneten Bereich der Gewerbezone Hirslen erlaubt die Gemeinde neu eine Valet-Parkierung (Off-Airport-Parkierung). Sie möchte damit die Voraussetzung für die Bewilligung eines bestehenden Parkservice für Flughafenbenutzer schaffen.

## **Beurteilung aus Sicht der PZU**

Die PZU erlaubt sich zu den Anpassungen am kommunalen Richtplan und der BZO die folgenden Anträge und Hinweise:

### Kommunaler Richtplan

- *Übereinstimmung mit regionalen Festlegungen und Abgleich mit Entwicklungskonzept:* Die Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr und ÖBA stehen nicht im Widerspruch zu regionalen Festlegungen oder Zielen. Die PZU nimmt allerdings erstaunt zur Kenntnis, dass die Gemeinde auf die Teile Siedlung, Landschaft und Versorgung im kommunalen Richtplan verzichtet. Sie bedauert, dass damit die Inhalte des Entwicklungskonzepts Raum Bülach nur teilweise in eine behördenverbindliche Form überführt werden. Zwar sind wesentliche Elemente des Entwicklungskonzepts im REL der Gemeinde enthalten. Das REL besitzt als informelles Planungsinstrument aber nicht die gleiche Verbindlichkeit wie ein kommunaler Richtplan. Die PZU würde es begrüssen, wenn die umfangreichen und vorbildlichen Arbeiten, die im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Entwicklungskonzept im Raum Bülach vorgenommen wurden, in einen «ganzheitlichen», verbindlichen kommunalen Richtplan überführt werden.

***Antrag:** Abgleich des REL sowie des kommunalen Richtplans mit den Inhalten des gemeinsamen Entwicklungskonzepts Raum Bülach. Zusammenführung der Inhalte im kommunalen Richtplan inkl. der Teile Siedlung und Landschaft.*

## Bau- und Zonenordnung

- *Nutzungsdichten und bauliche Dichten:* Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) liegt Hochfelden in den moderat verdichteten Räumen. Demnach kann an gut erschlossenen Lagen ein Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum stattfinden. Das Zielbild 2030 sieht für die Gemeinde eine mittlere Nutzungsdichte (50-100 Einwohner und Arbeitsplätzen pro Hektare) vor. Aufgrund der Einschränkungen durch den Flughafen sind der Siedlungsentwicklung in Hochfelden allerdings enge Grenzen gesetzt. Mit der BZO-Revision schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für eine mässige Einwohnerzunahme und ein qualitatives Wachstum.

*Hinweis: Die Anpassungen der baulichen Dichten stimmen mit den regionalen Vorgaben überein.*

- *Arbeitsplatzgebiet Jakobstal:* Gemäss regionalem Richtplan ist im gemeindeübergreifenden Arbeitsplatzgebiet Jakobstal eine hohe bauliche Dichte vorgesehen. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind im noch nicht eingezonten Teil ausgeschlossen. Die Entwicklung ist mit der Entwicklung im Arbeitsplatzgebiet Altmannstein-Hof in Höri zu koordinieren.

Die Regionen stellen gemäss kantonalem Richtplan für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung sicher und sorgen für eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen. Am 4. April 2019 hat das Amt für Raumentwicklung ein Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung herausgegeben, welches festhält, dass bei Einzonungen von Arbeitsplatzgebieten eine Einschätzung durch die Region erwartet wird. Die Einschätzung muss durch die Gemeinde eingeholt werden. Das Merkblatt hält ausserdem die Fragen fest, zu welchen eine Einschätzung der Region erwartet wird. Die Region erarbeitet aktuell die Grundlagen, um dem Auftrag der Arbeitszonenbewirtschaftung nachzukommen. Sie nimmt dazu insbesondere eine Flächenanalyse auf Basis der kantonalen Grundlagen vor und konkretisiert die Ziele hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in der Region.

*Antrag: Die PZU steht einer Entwicklung des Jakobstals grundsätzlich positiv gegenüber. Aufgrund der knappen Dokumentation der Einzonung im Jakobstal kann die PZU derzeit allerdings keine Einschätzung zu den Punkten, die vom Kanton gefordert werden, abgeben. Um den Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan bzw. Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung nachzukommen, beantragt die PZU, dass die Gemeinde Hochfelden der Region u.a. zu folgenden Aspekten ergänzende Informationen zukommen lässt:*

- *Welche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde (Nutzungen, Bebauungskonzept, Erschliessung, Etappierung, etc.)*
- *Wie wird die Entwicklung mit der Gemeinde Bülach abgestimmt?*
- *Bestehen planerische Konflikte? Falls ja, wie werden diese gelöst?*
- *Wie wird die Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt?*

*Antrag: Aus den Unterlagen wird nicht klar, inwiefern eine Koordination mit der Nachbargemeinde stattgefunden hat. Es ist darzulegen, ob diese vorgenommen wurde bzw. aus welchen Gründen auf eine Koordination verzichtet werden kann.*

*Hinweis: Die Dichte- und Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan werden eingehalten. Die Aussage im erläuternden Bericht, wonach die Einzonung der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben dient, widerspricht allerdings den Nutzungsvorschriften in der BZO. Wir empfehlen, den Bericht entsprechend anzupassen.*

- *Valet-Parkierung:* Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 4.5.3) müssen Parkierungsanlagen für Flugpassagiere ausserhalb des Flughafenperimeters von der Standortgemeinde bewilligt werden und benötigen einen Eintrag im regionalen Richtplan. Der regionale

Richtplan Unterland enthält keinen entsprechenden Eintrag. Der im regionalen Richtplan bezeichnete Parkplatz Hirslen ist nicht für eine Valet-Parkierung vorgesehen. Aus Sicht der PZU fehlt damit die planerische Grundlage für die von der Gemeinde vorgesehene Anpassung der BZO. Der in den Unterlagen erwähnte Bundesgerichtsentscheid hält zwar fest, dass die Vorgabe gemäss Kapitel 4.5.3 des kantonalen Richtplans nicht ausreicht, um die Bewilligung einer Valet-Parkierung zu verweigern. Der Valet-Parkplatz im Gebiet Hirslen wurde denn auch ohne Eintrag im regionalen Richtplan bewilligt. In der BZO kann deswegen aber nicht nachträglich die Rechtsgrundlage für solche Anlagen geschaffen werden. Die PZU regt an, das weitere Vorgehen in einem gemeinsamen Gespräch zu klären.

- *Antrag: Die Bestimmung unter Art. 21 betreffend Valet-Parkierung (Off-Airport-Parkierung) ist zu streichen.*

Aufgrund der verschiedenen Anträge und offenen Fragen erachten wir ein Gespräch mit der Gemeinde Hochfelden als zielführend. Gerne lassen wir Ihnen einige Terminvorschläge zukommen. Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller