

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

Stadt Bülach
Abteilung Planung und Bau
Marktgasse 27
8180 Bülach

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.06.1

Datum: 27. Juli 2020

Stadt Bülach - Kommunalen Teilrichtplan Siedlung – Stellungnahme PZU

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 8. Juni 2020, mit dem Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) einladen, zur Teilrevision des kommunalen Teilrichtplans Siedlung Stellung zu nehmen. Der Vorstand der PZU hat sich mit der Planung befasst und den Beschluss auf dem Zirkularweg gefasst. Gerne äussern wir uns dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die Gemeinden Bülach, Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel erarbeiteten zwischen 2016 und 2019 gemeinsam das Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB). Das Entwicklungskonzept dient der überkommunalen Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten, gestützt auf die übergeordneten Vorgaben und Planungen.

Das EKRB wurde Anfang 2019 von den Exekutiven der fünf Gemeinden einzeln genehmigt. Mit der Genehmigung wurden dessen Inhalte für verbindlich erklärt. Um das EKRB in ein formelles, durch den Kanton genehmigtes Planungsinstrument zu überführen, ist vorgesehen, dass die Inhalte des EKRB in die einzelnen kommunalen Richtpläne überführt werden.

Nach der Gemeinde Bachenbülach hat nun auch die Stadt Bülach diesen Schritt vorgenommen und die Revision des kommunalen Teilrichtplans Siedlung vom 12. Juni bis 17. August 2020 öffentlich aufgelegt.

Die Stadt hat sich dazu entschieden, die Inhalte des EKRB gemäss Kap. 5.2 Siedlung in einen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume" für die Stadt Bülach zu übernehmen. Alle weiteren Teile der kommunalen Richtplanung sollen zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis der Ergebnisse der laufenden Projekte «Gesamtverkehrskonzept Bülach», «Grün- und Freiraumkonzept» sowie weiterer Grundlagenarbeiten umgesetzt werden.

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

Die PZU hat sowohl zum Entwicklungskonzept Raum Bülach im Januar 2018 als auch zur Totalrevision des kommunalen Richtplans Bachenbülach im März 2020 eine detaillierte Stellungnahme verfasst.

Inhalt des kommunalen Teilrichtplans Siedlung

Der behördenverbindliche kommunale Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» besteht aus einem Richtplanktext mit Festlegungen und mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV sowie einer Richtplankarte Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» im Massstab 1:10'000). Der Richtplanktext basiert weitgehend auf dem EKRB, wo notwendig werden die Aussagen des EKRB präzisiert. Er beinhaltet u.a. folgende Festlegungen:

Angestrebte Nutzungsdichten

Die Stadt legt – basierend auf dem EKRB – die angestrebten Nutzungsdichten fest. Dabei wird in einigen Fällen von den im regionalen Richtplan der PZU vorgegebenen Nutzungsdichten abgewichen (vgl. Abbildung 1):

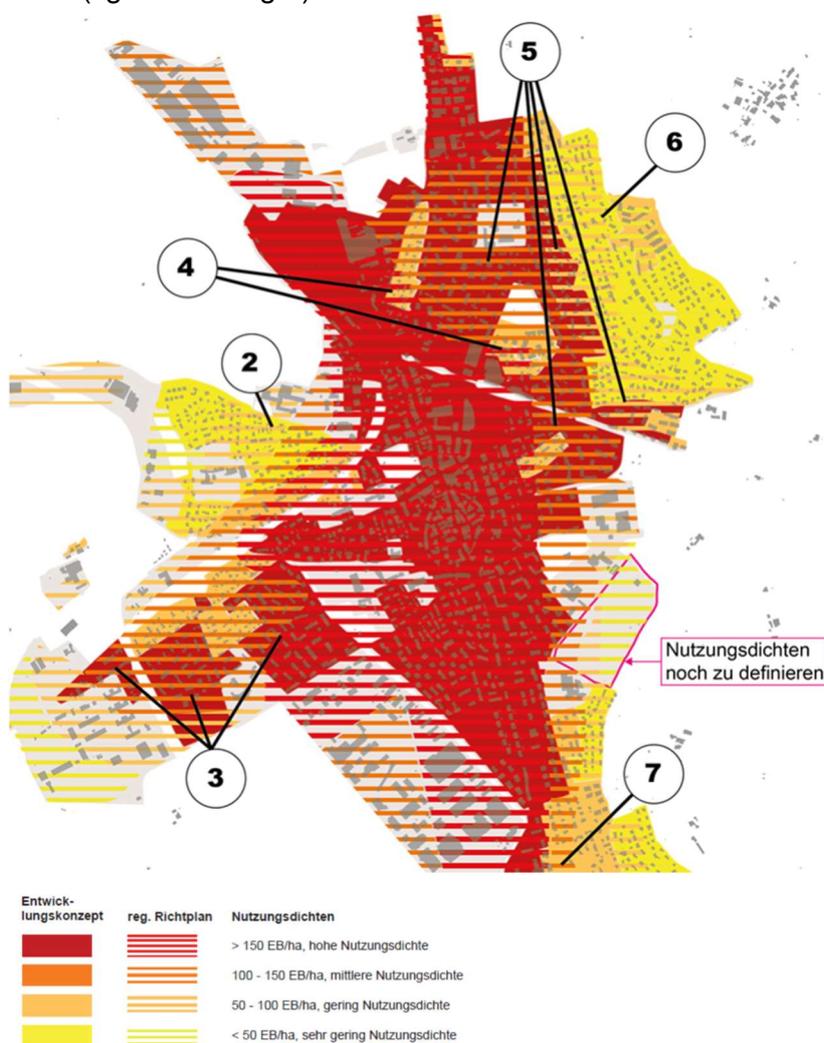


Abbildung 1: Nutzungsdichten - Abweichungen des kommunalen vom regionalen Richtplan

- Gebiet Nr. 2: Mit der rechtskräftigen Zonierung kann die angestrebte mittlere bzw. geringe Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan nicht erreicht werden. Eine Aufzonierung innerhalb der Abgrenzungslinie (Fluglärm) wird jedoch nicht angestrebt.
- Gebiete Nr. 3: Innerhalb der Abgrenzungslinie (Fluglärm) werden die angestrebten Nutzungsdichten ausgehend von der rechtskräftigen Zonierung festgelegt. Die Nutzungspotenziale der

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

rechtskräftigen Zonierung sollen dabei ausgeschöpft werden. Dies führt einerseits dazu, dass in bestimmten Gebieten (W1.9) mit einer mittleren Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan lediglich eine geringe Nutzungsdichte festgelegt wird. Andererseits werden in bestimmten Gebieten (W3.0 bzw. WG3.0A), in denen der regionale Richtplan eine mittlere Nutzungsdichte vorgibt, eine hohe anzustrebende Nutzungsdichte festgelegt.

- Gebiete Nr. 4: Die beiden Gebiete bilden isolierte kleinstrukturierte Quartiere, deren Verdichtung nicht erwünscht bzw. zweckmässig ist. Dies führt zur Reduktion der angestrebten mittleren Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan in geringe Nutzungsdichten.
- Gebiete Nr. 5: Der Fokus der Verdichtung wird auf die Gebiete gelegt, die grundsätzlich möglichst nahe am Bahnhof oder generell gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Dies führt zu einer Aufstufung von den angestrebten mittleren Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan in hohe anzustrebende Nutzungsdichten.
- Gebiete Nr. 6: Im Gegenzug zu den Gebieten Nr. 5 wird auf eine Verdichtung der eher peripheren Lagen verzichtet, insbesondere wenn es sich um Einfamilienhausquartiere handelt, deren Struktur beibehalten werden soll (Wohnzone W1.6). Dies führt zur Reduktion der angestrebten geringen Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan in sehr geringe Nutzungsdichten.
- Für das Gebiet Mettmenriet wurden noch keine Nutzungsdichten festgelegt. Im Rahmen eines laufenden Planungsprozesses wird die Nutzungsdichte für dieses Gebiet evaluiert. Die Stadt plant, allfällige Abweichungen gegenüber den angestrebten Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan, im Rahmen der Nutzungsplanung darzulegen und zu begründen.

Handlungsräume

Neben der Festlegung der angestrebten Nutzungsdichten werden ausgewählte Gebiete als Handlungsräume definiert. Dabei wird unterschieden zwischen Gebieten, die umstrukturiert, weiterentwickelt oder bewahrt werden sollen.

Entwicklung Zentrum / Altstadt

Weiter wird festgelegt, dass in den Bereichen Altstadt und Bülach Nord gemischte Nutzungen erhalten bzw. entwickelt werden sollen und das Gebiet nördlich der Autobahn der Industrie vorbehalten bleibt. Die Areale Vetropack und Bülachguss werden zu einem städtischen Quartier mit gemischten Nutzungen umstrukturiert. Ausserdem soll die Gleisquerung zwischen Altstadt und Bülach Nord für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet werden.

Entwicklung Arbeitsplatzgebiete

In den regionalen Arbeitsplatzgebieten werden die Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan übernommen. So werden im regionalen Arbeitsplatzgebiet Bülach Nord gemäss Vorgaben aus dem regionalen Richtplan Dienstleistungen nordwestlich der Autobahn sowie Logistiktutzungen westlich der Autobahn ausgeschlossen. Im Gebiet Erachfeld (Teilperimeter Gebiet für verkehr-intensive Einrichtungen Bülach Süd, Grenzstrasse) sind Dienstleistungen zulässig. Im Gebiet Jakobstal soll die Bauzone hinsichtlich Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets erweitert werden und verkehrsextensive Nutzungen vorgesehen werden. Ausserdem werden bei Letzterem die Koordinationshinweise aus dem regionalen Richtplan übernommen: Koordination der Entwicklung mit Hochfelden und Höri (Altmannstein-Hof).

Stellungnahme der Region

Dichtevorgaben

- Gebiet Mettmenriet: Für das Gebiet Mettmenriet legt der kommunale Richtplan noch keine Nutzungsdichten fest. Die Region ist nach wie vor der Ansicht, dass in diesem Gebiet insgesamt eine hohe Dichte angestrebt werden soll, da es sich um eines der wenigen zentralen, unbebauten Gebiete in der Region Unterland handelt und damit einen wesentlichen Beitrag

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

zur Aufnahme des Bevölkerungswachstums leisten könnte. Sie anerkennt jedoch die herausfordernde topografische Situation und begrüsst, dass nun ein Studienverfahren über den ganzen Perimeter durchgeführt wird, welches auch den Übergang von den Gebieten hoher baulicher Dichte im nordwestlichen Teil zur niedrigen baulichen Dichte im südöstlichen Teil klärt.

- Im Gebiet nordwestlich der Altstadt, zwischen Kasernenstrasse und Bahnlinie legt der regionale Richtplan hohe bauliche Dichten fest, während im kommunalen Richtplan mit Ausnahme des östlichsten Teilgebietes niedrige Nutzungsdichten festgelegt sind. Es handelt sich dabei weitgehend um ein Schulgelände, welches von Wohnzonen durchbrochen wird, und welches im Westen innerhalb der Abgrenzungslinie liegt. Die Nutzungsdichten sind aus Sicht der PZU zweckmässig.
- Für das Gebiet «im Füchsli» legt der regionale Richtplan eine hohe Nutzungsdichte und mittlere bauliche Dichte fest, welche im kommunalen Richtplan der Stadt in eine niedrige Nutzungsdichte umgesetzt wird. Sie begründet dies damit, dass die beiden Gebiete isolierte kleinstrukturierte Quartiere sind, deren Verdichtung nicht erwünscht ist. Aus Sicht der PZU ist dies nachvollziehbar, aufgrund der Unschärfe der Nutzungsdichtekarte im regionalen Richtplan besteht kein Widerspruch.
- Umgang mit Fluglärmeinschränkungen: Die Stadt orientiert sich an der rechtskräftigen Zonierung und schöpft den Spielraum der rechtskräftigen Zonierung aus, um innerhalb der Abgrenzungslinie möglichst hohe Dichten zu erreichen, ohne dabei die gesetzlich vorgegebenen Einschränkungen (keine Aufzonung) zu verletzen. Dies ist aus Sicht der PZU sinnvoll.

Fazit: Die Präzisierung der angestrebten Nutzungsdichten gegenüber des regionalen Richtplanes sind aus Sicht der PZU zweckmässig. Insbesondere begrüsst die Region, dass in den bahnhofsnahen Gebieten Bülachs eine hohe Nutzungsdichte angestrebt wird, was auch eine weitere Reduktion der angestrebten Nutzungsdichten gegenüber dem regionalen Richtplan in den peripheren Gebieten rechtfertigt. Dadurch grenzen in einem grossen Gebiet im Norden Bülachs Gebiete mit hoher direkt an Gebiete mit sehr geringer Nutzungsdichte an. Die Region weist darauf hin, dass in der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zwischen den dichten und wenig dichten Stadtteilen zu richten ist.

Gebiet für verkehrsintensive Nutzungen

- Im Arbeitsplatzgebiet Bülach Süd wird der Perimeter für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt. Der Perimeter in der kommunalen Richtplankarte scheint gegenüber jenem des regionalen Richtplans (und des Gestaltungsplans Grenzstrasse) leicht reduziert zu sein. Die PZU bittet darum, die Darstellung in der Karte zu überprüfen.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des kommunalen Richtplans für die Stadt Bülach.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch