

Zürich, 26. Oktober 2011

Stellungnahme PZU

Teilrevision des Regionalen Richtplans: Bülach Nord

1 Ausgangslage

Die Stadt Bülach beabsichtigt die ehemaligen Industrieareale der Bülachguss und Vetropack in Bülach Nord neu zu nutzen. Die Areale sollen einer gemischten Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen) zugeführt werden. Die bisherige industrielle und gewerbliche Nutzung soll nicht mehr in diesem Areal stattfinden. Ein schmaler Streifen direkt östlich der Autobahn sowie das Areal westlich der Autobahn A51 soll auch zukünftig industriell genutzt werden.

Der Stadtrat Bülach hat an seiner Sitzung vom 21. September 2011 der Planungsgruppe Zürcher Unterland beantragt, im regionalen Richtplan anstelle des Arbeitsplatzgebiets südlich der Schützenmatt beziehungsweise Fangletenstrasse (mit Ausnahme des Bereichs östlich der Autobahn A51) ein Zentrumsgebiet mit einem hohen Wohnanteil zu bezeichnen. Im beiliegenden Antrag zum Beschluss des Stadtrats werden Ausgangslage, Wirkungen aus übergeordneten Festlegungen und eine Begründung des Antrags dargestellt.

Die Aufgabe der industriellen Nutzung auf den Arealen der Bülachguss und der Vetropack hat die Stadt Bülach zu einer Auseinandersetzung mit der zukünftigen Nutzung des bahnhofnahen Gebiets veranlasst. 2004 wurden im „Leitbild Bülach Nord“ planerische Rahmenbedingungen formuliert. 2009/ 2010 wurde eine Testplanung durchgeführt, welche unter anderem zum Ziel hatte, nachzuweisen, dass eine attraktive Wohn- und Dienstleistungsnutzung in dem industriell-gewerblich geprägten Umfeld möglich ist. Hohe bauliche Dichten und eine attraktive Umgebungsgestaltung sollen im Zusammenspiel mit der angestrebten Mischnutzung dazu führen, dass ein attraktiver Stadtteil entsteht.

Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) aufgrund des Fluglärms wird im Westen von Bülach aufgrund der Erkenntnisse aus dem SIL-Verfahren andauern. Lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen sind dort entsprechend nicht mehr vorzusehen. Das Gebiet Bülach Nord dagegen ist nicht von einer solchen Überschreitung des IGW betroffen, liegt ausserhalb

der Abgrenzungslinie wie sie im Entwurf zum kantonalen Richtplan dargestellt ist und würde sich aus diesem Grund für eine zukünftige Entwicklung im Wohnbereich eignen. Die Stadt Bülach sieht Bülach Nord deshalb als Kompensationsmöglichkeit für die durch den Fluglärm wegfallenden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen im Westen der Stadt.

Momentan ist die Stadt Bülach daran, die kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung) zu revidieren und einen Rahmgestaltungssplan für das Gebiet zu erarbeiten.

2 Zielsetzung Teilrevision Regionaler Richtplan Teil Siedlung







Die Teilrevision des Regionalen Richtplanes soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung) der Stadt Bülach schaffen.

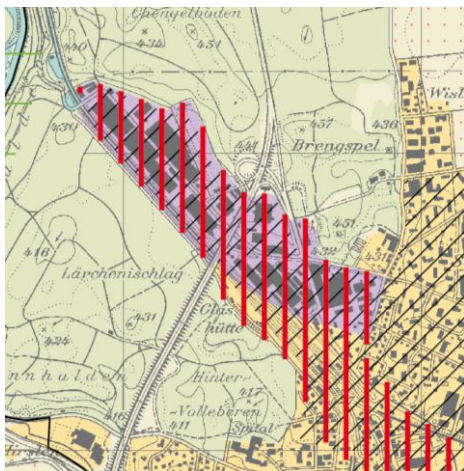
Das heute im regionalen Richtplan bezeichnete regionale Arbeitsplatzgebiet dient gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 2.2.2) der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben. Eine gemischte Nutzweise des Areals mit Wohnen und Dienstleistungen, wie sie die Stadt Bülach plant, verträgt sich nicht mit der Festlegung des regionalen Arbeitsplatzgebiets. Um eine solche Nutzung zu ermöglichen, muss der regionale Richtplan angepasst werden.

3 Änderung des Regionalen Richtplans Kapitel Siedlung

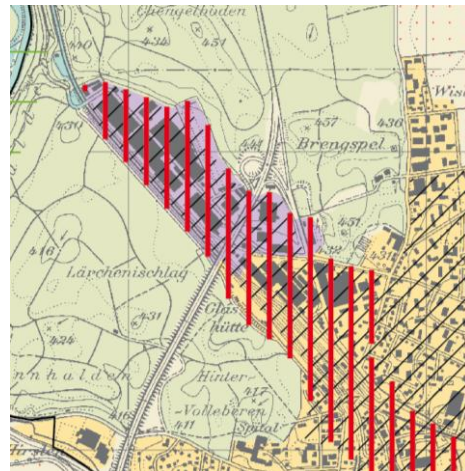
Richtplankarte

In der Richtplankarte wird das bestehende Arbeitsplatzgebiet ohne Wohnanteil in Bülach Nord um den südlichsten Teil reduziert. Die Festlegung der hohen baulichen Dichte im regionalen Richtplan für das Gebiet bleibt bestehen. Ebenso bleibt das im kantonalen Richtplan bezeichnete und im regionalen Richtplan dargestellte Zentrumsgebiet erhalten.

Siedlung	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	Siedlungsgebiet
	Bauentwicklungsgebiet
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Hohe bauliche Dichte



Bestehendes Arbeitsplatzgebiet



Reduziertes Arbeitsplatzgebiet

Richtplantext

Im Kapitel 2.2.3 Arbeitsplatzgebiete ohne Wohnanteil wird die Tabelle mit dem Eintrag zum bestehenden Arbeitsplatzgebiet angepasst (schwarz = bestehend, rot = neu):

Gemeinde	Gebiete
Bachenbülach	Nordwestlicher Teil der Industriezonen
Bülach	Nördlich Bahnareal Beidseitig der Autobahn
Dielsdorf	Nordöstlich Bahnlinie

4 Schlussfolgerung

Die PZU steht momentan vor der Gesamtrevision des regionalen Richtplans. Im Rahmen dieser Gesamtrevision werden auch die bestehenden Arbeitsplatzgebiete überprüft. Grundsätzlich muss also entschieden werden, ob eine Teilrevision des regionalen Richtplans gemäss Antrag der Stadt Bülach der Gesamtrevision vorgezogen werden soll.

Aufgrund der Erarbeitungszeit und der Verfahren ist mit dem neuen rechtskräftigen regionalen Richtplan nicht vor Mitte 2013 zu rechnen. Die Stadt Bülach hat vor, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie den Rahmenquartierplan noch dieses Jahr öffentlich aufzulegen und nächstes Jahr durch den Gemeinderat festsetzen zu lassen. Aufgrund dieser zeitlichen Dringlichkeit ist eine Teilrevision zu prüfen.

Gemäss Regio-ROK der PZU dient der Raum Bülach dem Zürcher Unterland als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum. Das Zentrum Bülach zeichnet sich aus durch eine Überlagerung und Mischung verschiedener urbaner Funktionen und eine kompakte städtebauliche Gestalt mit hoher Aufenthaltsqualität aus.

Bülach wird im Regio-ROK zudem als dynamischer städtischer Raum bezeichnet. In den dynamischen städtischen Räumen soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren. Dazu sollen höhere bauliche Dichten, die Aktivierung von inneren Potenzialen und gebietsweise Erweiterungen des Siedlungsgebiets beitragen. Dabei ist auf eine hohe städtebauliche Qualität und gute Freiraumversorgung zu achten. Die Siedlung ist gemäss Regio-ROK so weiterzuentwickeln, dass der neu erzeugte Verkehr vorwiegend im öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

Das Regio-ROK sieht zudem im Zusammenhang mit dem Fluglärm vor, dass die Anteile von Arbeitsnutzungen in stark von Lärmimmissionen belasteten Gebieten erhöht werden und Wohnnutzungen in weniger belasteten Gebiete ausserhalb der Abgrenzungslinie konzentriert werden.

Mit der vorgesehenen Umstrukturierung des Areals Bülach Nord werden diese Ziele des Regio-ROKs unterstützt. Die angestrebte hohe bauliche Dichte ist an diesem Standort zu begrüssen. Mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen kann die notwendige städtebauliche Qualität und eine attraktive Freiraumversorgung sichergestellt werden. Die Lage des Areals in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs ermöglicht, dass der von der Entwicklung induzierte Verkehr vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr bewältigt werden kann. Die Planungen stärken Bülach als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum.

Der im Schlussbericht zur Testplanung genannte maximale Wohnanteil von 60 % garantiert, dass auch künftig in den Arealen Bülachguss und Vetropack gearbeitet wird. Die angebotenen Arbeitsplätze werden aber voraussichtlich in anderen Sektoren (Dienstleistungen, Gewerbe) als heute sein. Mit der Beibehaltung der Festlegung als Arbeitsplatzgebiet westlich und direkt östlich der Autobahn und einem allfälligen neuen Arbeitsplatzgebiet im Jakobstal können auch in Zukunft in Bülach geeignete Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe angeboten werden.

Aus Sicht der PZU kann der Teilrevision des Regionalen Richtplans Kapitel Siedlung zugestimmt werden.

26. Oktober 2011,

Matthias Thoma und Lukas Beck, Ernst Basler + Partner AG, Zürich