



Planung und Bau Kommunaler Teilrichtplan Siedlung – Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume

Motion von Gemeinderat Andres Bühler und Mitunterzeichnende betreffend „Richtplan Siedlung“

**Bericht und Antrag
an den Gemeinderat**

28. Oktober 2020



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Festsetzung des kommunalen Teilrichtplans Siedlung – Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume umfassend:
 - Plan 1:10'000, datiert 22. September 2020
 - Festlegungen mit Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), datiert 22. September 2020
2. Sofern sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an diesem kommunalen Teilrichtplan Siedlung – Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum), ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Die Motion von Gemeinderat Andres Bühler und Mitunterzeichnende betreffend „Richtplan Siedlung“ wird mit Vorliegen des Siedlungsrichtplan als erledigt abgeschrieben.

Der Festsetzungsbeschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, der fakultativen Abstimmung.

Mitteilung an

- a) Stadtrat
- b) Geschäftsleitung
- c) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung (inkl. Protokollauszug und Beschlusspublikation)



Bericht

Das Wichtige in Kürze

Mit dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung zu den angestrebten Nutzungsdichten und Handlungsräumen werden durch das Parlament grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung der Stadt Bülach auf kommunaler Ebene in Übereinstimmung mit der übergeordneten regionalen und kantonalen Richtplanung festgelegt. Damit entsteht eine behördenverbindliche Grundlage für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung.

Mit dem Teilrichtplan wird zudem die Motion Bühler und Mitunterzeichnende betreffend Siedlungsrichtplan umgesetzt.

Ausgangslage

Die Stadt Bülach hat im 2015–2018 in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet (www.raum-buelach.ch). Das EKRB dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb des Raums Bülach, gestützt auf die übergeordneten Vorgaben und Planungen. Das Konzept beinhaltet insbesondere die Festlegung der Positionierung und die Grundsätze zur Entwicklung des Raums Bülach sowie die Ziele und Handlungsansätze für die einzelnen Sachthemen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum, öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Ver- und Entsorgung. Die bekannten laufenden kommunalen Projekte und Planungen wurden dabei berücksichtigt und aufeinander bzw. auf den Raum Bülach abgestimmt. Dabei ging es um die thematische und inhaltliche Abstimmung der künftigen kommunalen (behördenverbindlichen) Richtpläne der fünf beteiligten Gemeinden. Mit Beschluss Nr. 44 durch den Stadtrat der Stadt Bülach vom 13. Februar 2019 und entsprechenden Beschlüssen der weiteren Gemeinden bildet das EKRB den Konzeptteil bzw. die verbindliche Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne. Der Bericht und die Pläne zum EKRB sind auf <https://www.buelach.ch/themen/wohnen-bauen/stadtplanung/kommunaler-teilrichtplan-siedlung> einsehbar. Die Richtpläne wiederum wie auch das EKRB bilden dann die Basis für die anstehenden Revisionen der Nutzungsplanungen.

Am 28. Juni 2018 reichte Gemeinderat Andres Bühler und Mitunterzeichnende bei der Gemeinderatspräsidentin eine Motion mit dem Titel „Richtplan Siedlung“ und folgendem Wortlaut ein: „Der Stadtrat wird verpflichtet, einen kommunalen Siedlungsrichtplan zu erarbeiten, mit der Definition der anzustrebenden Dichte und der anzustrebenden Anteile an Wohnen und Gewerbe in den Siedlungsbereichen der Stadt.“ Mit Beschluss vom 18. März 2019 hat der Gemeinderat die Motion erheblich erklärt und mit Beschluss vom 9. März 2020 die Frist zur Beantwortung bis am 17. Dezember 2020 erstreckt.



Um der Motion gerecht zu werden und gleichzeitig die Vorarbeiten für die Nutzungsplanungsrevision weiter vorantreiben zu können, sind die Inhalte des EKRБ gemäss Kap. 5.2 Siedlung in einen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume" für die Stadt Bülach umgesetzt worden. Weitere Teile einer kommunalen Richtplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsgerecht auf Basis der Ergebnisse der laufenden Projekte „Gesamtverkehrskonzept Bülach“, „Grün- und Freiraumkonzept“ sowie weiterer Grundlagenarbeiten umgesetzt.

Der Gemeinderat ist für die Festsetzung von kommunalen Richtplänen zuständig. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat die Festsetzung des kommunalen Teilrichtplans Siedlung „Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume“ beantragt.

Wesentliche Festlegungen

Mittels des kommunalen Teilrichtplans Siedlung werden die angestrebten minimalen Nutzungsdichten für Wohn- und Mischgebiete sowie Vorgaben für Arbeitsplatzgebiete behördenverbindlich verankert. Sie stehen in Übereinstimmung mit dem übergeordneten regionalen und kantonalen Richtplan. Gemäss kantonalen Vorgaben soll das künftig erwartete Bevölkerungswachstum zu 80% in die urbane Wohnlandschaft gelenkt werden. Betroffen sind also die Siedlungsgebiete von Bülach, Bachenbülach und Endhöri. Die dafür vorzusehenden Kapazitäten sind in den bestehenden Bauzonen zu sichern. Dafür sollen flächendeckend Minstdichten garantiert und mittels gebietsbezogenen Massnahmen entsprechende Verdichtungspotenziale geschaffen werden. Die Minstdichten (Nutzungsdichten) gemäss regionalem Richtplan könnten praktisch flächendeckend mit der heute bestehenden rechtskräftigen Grundzonierung erreicht werden.

Ergänzend zu den Nutzungsdichten werden Handlungsräume definiert, die aufzeigen, in welchen Teilen der Wohn- und Mischgebiete für eine Umstrukturierung, für eine Weiterentwicklung oder für eine Bewahrung eignen. Der Richtplan verortet diese Gebiete. Damit ist die Ausgangslage für die Gebiete dahingehend definiert, dass sie sich hin zu einer Nutzungsdichte gemäss Richtplan entwickeln können. In der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision sind für diese Gebiete allfällige Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung zu prüfen.

Bisheriger Planungsprozess

Mit Beschluss Nr. 236 vom 3. Juni 2020 hat der Stadtrat den kommunalen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume" zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage fand vom 12. Juni bis 17. August 2020 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.



Im gleichen Zeitraum fand die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger sowie der Planungsregion Zürcher Unterland statt. Die Gemeinden Bachenbülach, Embrach, Hochfelden und Winkel sowie die Planungsregion Zürcher Unterland haben sich geäussert. Sie haben keine Einwendungen.

Ebenso wurde die Kommission Bau und Infrastruktur des Gemeinderates zur informellen Stellungnahme eingeladen und durch den zuständigen Stadtrat, den Leiter Abteilung Planung und Bau sowie die Leiterin Stadtplanung anlässlich einer Sitzung im August 2020 über die Vorlage informiert. Die Seitens der Kommission eingebrachte Anregung, die Kategorie „hohe Dichte“ in ihren Dimensionen nach oben zu präzisieren, wurde in die vorliegende Fassung als Hinweis in Kap. 3.1.1. aufgenommen.

Die kantonale Vorprüfung fand parallel zur öffentlichen Auflage statt. Der Vorprüfungsbericht ist am 24. August 2020 eingegangen. Aufgrund der Vorprüfung wurden gegenüber der Fassung für die öffentliche Auflage geringfügige redaktionelle Anpassungen oder inhaltliche Präzisierungen in den Erläuterungen vorgenommen. Bei den Handlungsräume S1 Gringgl und S5 Zürichstrasse wurde die Wohnnutzung mit der Ergänzung „Mischnutzung entlang der Autobahn bzw. der Zürichstrasse aufgrund der Lärmsituation“ versehen.

Nächste Schritte

Nach der Festsetzung des kommunalen Teilrichtplans durch den Gemeinderat stehen noch folgende Schritte an:

- Genehmigung der Vorlage des kommunalen Teilrichtplans Siedlung „Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume“ durch die Baudirektion des Kantons Zürich
- Publikation des Festsetzungsentscheid des Gemeinderates zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion
- Inkrafttreten

Mit dem Beschluss des Gemeinderates ist der kommunale Teilrichtplan Siedlung behördenverbindlich.

Parlamentarische Vorstösse

Mit dem vorliegenden kommunalen Teilrichtplan Siedlung „Angestrebte Nutzungsdichte und Handlungsräume“ kann die vom Gemeinderat erheblich erklärte Motion von Andres Bühler und Mitunterzeichnende betreffend „Siedlungsrichtplan“ abgeschrieben werden. Dem Motionär geht es darum, dass die grundsätzlichen Fragen der Siedlungsentwicklung/des Umgangs mit Wachstum in Bülach breiter politisch legitimiert sind. Diesem Anliegen wird mit der Verabschiedung des kommunalen Teilrichtplans Siedlung zur angestrebten Nutzungsdichte und den Handlungsräumen entsprochen.



Kosten

Durch die Festsetzung des kommunalen Teilrichtplans entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Setzt der Gemeinderat die Vorlage nicht fest, so kann zum einen der Motion Bührer nicht fristgerecht entsprochen werden. Zum anderen steht für die anstehende Revision der Nutzungsplanung keine durch den Gemeinderat legitimierte Planungsgrundlage zur Verfügung. Es gilt jedoch weiterhin das EKRB gemäss Beschluss des Stadtrates.

Fazit

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat der Vorlage zuzustimmen und die Motion von Andres Bührer und Mitunterzeichnende betreffend „Siedlungsrichtplan“ als erledigt abzuschreiben.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte stehen der Abteilungsleiter Planung und Bau, Peter Senn (Telefon 044 863 14 61, E-Mail peter.senn@buelach.ch) oder die Leiterin Stadtplanung, Nicole Zweifel (Telefon 044 863 14 65 oder E-Mail nicole.zweifel@buelach.ch) gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 427)

Beilagen:

1. Plan im Massstab 1:10'000, datiert vom 22. September 2020
2. Bericht Festlegungen und Erläuterungen nach Art. 47 RPV, datiert vom 22. September 2020



Kommunaler Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungs- dichten und Handlungsräume» Stadt Bülach

Festlegungen und Erläuterungen gemäss Art. 47
Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand 22. September 2020

Festsetzung durch den Gemeinderat am:

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Mit BDV-Nr.



Auftraggeber

Stadt Bülach

Begleitung

Nicole Zweifel

Leiterin Stadtplanung

Peter Senn

Leiter Planung und Bau

Bearbeitung

Michael Wüthrich

dipl. Ing. FH in Raumplanung

Maren Peter

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Dimitri Murbach

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Entwicklungskonzept Raum Bülach	6
1.2	Vorgezogener Teilrichtplan Siedlung	6
1.3	Bedeutung des Richtplans	7
1.4	Struktur und Aufbau	7
1.5	Verbindlichkeiten	7
2	Ausgangslage und Vorgaben	8
2.1	Entwicklungskonzept Raum Bülach	8
2.2	Bevölkerungsprognose und Bauzonekapazität	8
2.3	Abgrenzungslinie Fluglärm	8
2.4	Abstimmung Störfallvorsorge	9
2.5	Abstimmung Gewässerraum / Hochwassergefahren	9
2.6	Planungsgrundlagen der Stadt Bülach	9
3	Festlegungen und Massnahmen	12
3.1	Siedlung	12
3.1.1	Wohn- und Mischgebiete	12
3.1.2	Zentrumsgebiet / Altstadt	17
3.1.3	Arbeitsgebiete	18
3.2	Abweichungen gegenüber dem EKR	19
4	Verfahrensablauf	20
4.1	Einleitung / Entwurf	20
4.2	Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	20
4.3	Festsetzung und Genehmigung	21
	Anhang: Auszug Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen	22
	Anhang: Analyse Nutzungsdichte der Quartiere	23
	Anhang: Glossar	25

1 Einleitung

1.1 Entwicklungskonzept Raum Bülach

Das «Entwicklungskonzept Raum Bülach» (EKRB) bildet eine verbindliche Grundlage zur Festlegung der Inhalte in den kommunalen Richtplänen der Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel sowie der Stadt Bülach. Das EKRB ist Bestandteil der Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und wurde von den Exekutiven der einzelnen Gemeinden beschlossen. Der Stadtrat Bülach beschloss das EKRB am 13. Februar 2019.

Bezüglich dem Anlass zur Erarbeitung der gemeinsamen Planung «Entwicklungskonzept Raum Bülach» verweisen wir auf das Kapitel 1.1 im Bericht zum EKRB.

Das EKRB diene der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb des Raums Bülach, gestützt auf die übergeordneten Vorgaben und Planungen. Das Konzept beinhaltet insbesondere die Positionierung und die Grundsätze zur Entwicklung des Raums Bülach sowie die Ziele und Handlungsansätze für die einzelnen Sachthemen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum, öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Ver- und Entsorgung. Die bekannten laufenden kommunalen Projekte und Planungen wurden dabei berücksichtigt.

1.2 Vorgezogener Teilrichtplan Siedlung

Am 25. Juni 2018 reichte Gemeinderat Andres Bühler bei der Gemeinderatspräsidentin eine Motion mit dem Titel «Richtplan Siedlung» und folgendem Wortlaut ein: «Der Stadtrat wird verpflichtet, einen kommunalen Siedlungsrichtplan zu erarbeiten, mit der Definition der anzustrebenden Dichte und der anzustrebenden Anteile an Wohnen und Gewerbe in den Siedlungsbereichen der Stadt.»

Dem Bericht und Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 13. Februar 2019 kann entnommen werden, dass der Stadtrat der Motion «Richtplan Siedlung» positiv gegenüber steht. Der Stadtrat erläuterte darin, dass er das Ressort Planung und Bau mit Beschluss vom 31. Oktober 2018 mit der Annahme des Revisionsprozesses Gesamtverkehrskonzept/Richtplanung beauftragt hat. Der Stadtrat könnte somit gemäss dem definierten Vorgehen (Überarbeitung Gesamtverkehrskonzept, Erarbeitung weiterer Konzepte und nachfolgend Erarbeitung/Revision der kommunalen Richtpläne Siedlung, Verkehr, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und Ver- und Entsorgung inkl. Durchführung des formellen Verfahrens) das Geschäft voraussichtlich Ende 2021 dem Gemeinderat zur Festsetzung vorlegen. Da es nicht möglich ist, dem Gemeinderat gemäss Art. 51a Geschäftsordnung des Gemeinderates innert neuen Monaten einen «Beschlussentwurf» vorzulegen, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion. Der Gemeinderat folgte jedoch dem Antrag nicht. Der Stadtrat hat in der Folge eine Fristverlängerung bis Ende 2020 bei dem Gemeinderat beantragt. Der Antrag wurde vom Gemeinderat am 9. März 2020 gutgeheissen.

Um der Motion gerecht zu werden, sind die Inhalte des EKRB gemäss Kap. 5.2 Siedlung mit dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» für die Stadt Bülach vorgezogen umzusetzen. Insbesondere die Abläufe im formellen Verfahrensteil sind jedoch abhängig von Dritten (u.a. kantonale Behörden).

Alle weiteren Inhalte werden im Rahmen der geplanten Gesamtüberarbeitung der kommunalen Richtplanung auf Basis der Ergebnisse der laufenden Projekte «Gesamtverkehrskonzept Bülach», «Grün- und Freiraumkonzept» sowie weiteren Grundlagen umgesetzt. Dies beinhaltet auch die weiteren Inhalte des EKRB im Bereich Siedlung gemäss Kap. 5.4 Landschaft und Freiraum, die in Abstimmung mit dem zurzeit in Erarbeitung stehenden «Grün- und Freiraumkonzept» festgesetzt werden sollen.

1.3 Bedeutung des Richtplans

Der Richtplan ist das behördenverbindliche Führungsinstrument der Gemeinde für die Raumentwicklung. Er lenkt und koordiniert die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und bildet die grundlegende Basis für die nachgelagerten Planungen und Verfahren und insbesondere für die Nutzungsplanung. Gleichzeitig stellt er die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planungen sicher.

1.4 Struktur und Aufbau

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» besteht aus folgenden Teilen:

Vorgelagertes Entwicklungskonzept Raum Bülach vom 31. Mai 2020

(Bestandteil der Erläuterungen des kommunalen Teilrichtplans gemäss Art. 47 RPV)

- Bericht zum Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)
- Konzeptkarten im Massstab 1:20'000 zu den Themen:
 - Siedlung
 - Landschaft
 - Verkehr: Strassen und Parkierung
 - Verkehr: Öffentlicher Verkehr
 - Verkehr: Velowege
 - Verkehr: Fusswege
 - Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung
- Beschluss Exekutiven

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume»

- Festlegungen und Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Richtplankarte Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume», Massstab 1:10'000

1.5 Verbindlichkeiten

Festlegungen sind für die Behörden verbindlich. Der Stadtrat und die Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen des Richtplanes zu halten. Für eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen.

Lesehilfe:

blau hinterlegt = Behördenverbindliche kommunale Festlegungen

grau hinterlegt = Behördenverbindliche übergeordnete Festlegungen (zur Information)

2 Ausgangslage und Vorgaben

2.1 Entwicklungskonzept Raum Bülach

Im Rahmen des EKRB wurde die Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben, die Annahmen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung für die fünf Kommunen, die Evaluation der Handlungsräume nach Sachbereichen für den Raum Bülach in den Kapiteln 2 und 3 Bericht zum EKRB dargelegt. Im Kapitel 4.1 werden die Planungsgrundsätze zur Entwicklung des Raums Bülach formuliert.

2.2 Bevölkerungsprognose und Bauzonenkapazität

Die erwartenden Bevölkerungszahlen je Gemeinde werden im Kapitel 4.3 des EKRB den theoretischen Kapazitäten der Bauzonen gegenübergestellt. Gemäss dem EKRB geht die Stadt Bülach für das Jahr 2035 von min. 24'300 und max. 25'800 Einwohnern (EW) aus. Dies bedeutet ein Zuwachs von rund 5'000 – 6'500 EW gegenüber dem Jahr 2015 (Stand 2015: 19'342 EW / Stand Ende März 2020: 21'752 EW).

Gemäss der Bevölkerungsprognose 2040 vom 31. März 2016 muss ab 2014 (Stand per Ende 2014: 18'848 EW) bis 2040 mit ca. plus 7'000 bis 9'000 EW gerechnet werden. Dies bedeutet für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 25'800 bis 28'800 EW.

Der Zuwachs soll primär innerhalb der definierten Handlungsräume Siedlung gemäss EKRB, den weiteren unbebauten Wohn- und Mischzonen und im bereits umstrukturierten Gebiet Bülach Nord stattfinden. Das Fassungsvermögen der rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen gemäss Kapitel 4.3 des EKRB präsentiert sich für die Stadt Bülach wie folgt (die Erläuterungen zur Berechnung sind dem EKRB zu entnehmen):

Einwohner 2015	theoretische Einwohnerkapazitäten Wohn- und Mischzonen				Bevölkerung 2035			
	bebaut		unbebaut	Bülach Nord	Einwohnerkapazität Total			
	min	max			min (gerundet)	max (gerundet)	min (gerundet)	max (gerundet)
19'342	1'974	3'922	2'403	2'000	25'700	27'700	24'300	25'800

Abbildung 1: Zusammenzug der Berechnungen gemäss EKRB Kap. 4.3 Bauzonenkapazitäten / Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bülach

2.3 Abgrenzungslinie Fluglärm

Im Kap. 2.1 EKRB wird dargelegt, dass die Abgrenzungslinie die Gebiete mit bestehender und gemäss Sachplan Infrastruktur Luft des Bundes (SIL-Objektblatt) zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem IGW ES II umfasst. Die Abgrenzungslinie ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden. Am 23. August 2017 hat der Bundesrat eine Anpassung des SIL-Objektblatts verabschiedet. Diese umfasst u.a. eine Anpassung der Abgrenzungslinie. Eine entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans ist zurzeit in Gang. Die aktuelle Abgrenzungslinie gemäss Vorlage zum Beschluss des Kantonsrates über die Teilrevision 2017 des kantonalen Richtplans vom 5. November 2019 ist in der Richtplankarte Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» als übergeordnete Festlegung eingetragen.

Neues Siedlungsgebiet sowie neue Bauzonen für Wohnen sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. Eingezonte und erschlossene Gebiete sollen in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» aufgezont werden können, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und die sonstigen Rahmenbedingungen gemäss ÖV-Erschliessung und baulichem Lärmschutz erfüllt sind (vgl. Kantonaler Richtplan 2015, Kap 4.7.1).

Gestützt auf die Festlegungen im kantonalen Richtplan sieht die Stadt Bülach vor, Einwohnerkapazitätserhöhung durch Aufzonierung primär ausserhalb der Abgrenzungslinie anzustreben.

Am 1. Februar 2015 trat der neue Artikel 31a der LSV in Kraft. Gemeinden um den Flughafen Zürich erhalten nun auch in Siedlungsgebieten, die vom Fluglärm betroffen sind und innerhalb der Abgrenzungslinie liegen, die Möglichkeit zu verdichten. Auch in Gebieten, die von Nachtfluglärm betroffen sind, können unter gewissen Bedingungen Bauzonen ausgeschieden, neue Gebäude errichtet und bestehende aus- oder umgebaut werden.

2.4 Abstimmung Störfallvorsorge

Im EKRK Kap. 2.3 wird die Notwendigkeit mit der Abstimmung der Störfallvorsorge erläutert. In diesem Zusammenhang gilt für die nachfolgende Planung der betroffenen Gebiete (siehe Hinweis in den Festlegungen und Massnahmen), dass bei Um- oder Aufzonungen sowie bei Sondernutzungsplanungen die Tragbarkeit der Störfallrisiken nachzuweisen ist. Bei untragbaren Störfallrisiken müssen ggf. die angestrebten minimalen Nutzungsdichten unterschritten werden.

2.5 Abstimmung Gewässerraum / Hochwassergefahren

Im Rahmen von nachfolgenden planungsrechtlichen Verfahren zur Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung in den definierten Handlungsräumen ist zu beachten, dass sich durch bauliche Verdichtungen in hochwassergefährdeten Gebieten das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind in nachfolgenden Planungsverfahren Aussagen zu machen, wie die Hochwassersicherheit hergestellt wird und wie betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen geschützt werden.

Weiter ist im Rahmen der vorgesehenen Massnahmen in den Handlungsräumen der Raumbedarf der Gewässer gemäss Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Bis zur Festlegung der Gewässerräume in der Stadt Bülach ist entlang der öffentlichen Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

2.6 Planungsgrundlagen der Stadt Bülach

Bestehende rechtsgültige Richtpläne:

- Verkehrsplan, Strassen, Radwege, Fuss- und Wanderwege genehmigt am 18.6.1997, letzte Teilrevision genehmigt am 7.10.2015
- Landschaftsplan genehmigt am 18.6.1997
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen genehmigt am 18.6.1997, letzte Teilrevision genehmigt am 16.8.2016
- Energieplan genehmigt am 21.10.2000 (Revision zurzeit in Gang)

Die Stadt Bülach besitzt keinen rechtsgültigen Teilrichtplan Siedlung. Wie einleitend ausgeführt, sollen im Weiteren sämtliche rechtsgültigen kommunalen Richtpläne revidiert werden.

Aufgrund des vorgezogenen Teilrichtplans Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» (siehe Kap. 1.2) wird nachfolgend zur Schaffung der Rechtssicherheit Bezug zu den rechtsgültigen Richtplänen genommen:

Verkehrsplan Strassen, Radwege, Fuss- und Wanderwege:

Grundsätzlich wird durch das Amt für Verkehr (AFV) angestrebt, Bülach möglichst von den verschiedenen Autobahnknoten zu erschliessen und den Verkehr um den Altstadt-ring zu reduzieren. Dieser Strategie entsprechen die Handlungsräume Siedlung (Anschluss Bülach Nord, S2-S4, S6, S7 und S9 und Anschluss Bachenbülach, S5 und S8). Dies steht nicht im Widerspruch zu den bestehenden Teilrichtplänen.

Um den Bahnhof sind im rechtskräftigen Teilrichtplan wie im Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB) die Nord- und die Spitalstrasse zur Abklassierung von Sammel- zu Erschliessungsstrassen vorgesehen. In diesem Gebiet sind Entwicklungen (Handlungsraum S6) vorgesehen. Die Erschliessung soll in der Überarbeitung des Gesamtverkehrskonzept (GVK) geklärt werden und ggf. im Teilrichtplan angepasst werden.

Die Festlegungen des Teilrichtplans Siedlung stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den noch rechtsgültigen Teilrichtplänen Verkehr. Bei der weiteren Planung der Handlungsräume können jedoch Anpassungen der Teilrichtpläne notwendig werden. Diese fliessen in die zu überarbeiteten Teilrichtpläne Verkehr ein.

Landschaftsplan:

Die Festlegungen des Teilrichtplans Siedlung sind unabhängig bzw. stehen nicht im Widerspruch zum noch rechtsgültigen Teilrichtplan Landschaft. Die Inhalte des rechtsgültigen Teilrichtplan Landschaft insbesondere die Erholungsgebiete und Trenngebiete sind im Teilrichtplan Siedlung als Orientierungsinhalt (Freihalte und Erholungsgebiete) aufgeführt. Es besteht zurzeit kein weiterer Abstimmungsbedarf.

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen:

Die Festlegungen des Teilrichtplans Siedlung sind unabhängig bzw. stehen nicht im Widerspruch zum bestehenden Teilrichtplan. Es besteht zurzeit kein weiterer Abstimmungsbedarf.

Energieplan (Revision zurzeit in Gang):

Den Energieplan gilt es bei der weiteren Umsetzung des Teilrichtplans Siedlung (Handlungsräume) zu berücksichtigen. Es sind auf Stufe Richtplan keine weiteren Abstimmungen notwendig.

Die Erarbeitung des Teilrichtplans Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» erfolgte weiter auf Basis folgender Grundlagen:

Stand der Nutzungsplanung

- Zonenplan und Bau- und Zonenordnung, letzte Teiländerung beschlossen vom Gemeinderat am 18.5.2015 (Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Bülach Nord)
- Erschliessungsplan, Revision festgesetzt durch den Gemeinderat am 9.4.2009

Weitere wichtige Grundlagen für die Erarbeitung der kommunalen Richtpläne

- Gesamtverkehrskonzept 21.3.2012
- Stadt Bülach, Bevölkerungsprognose 2040, Stand 31.3.2016
- Perspektiven der Stadtentwicklung vom 15.8.2005 / Räumliche Schwerpunkte der Stadtplanung, Masterplan und Aktionsplan vom 10.4.2015
- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord, vom Gemeinderat festgesetzt am 18.5.2015
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Bülach Nord, 4.12.2013
- Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse, vom Gemeinderat festgesetzt am 6.4.2009
- Gesamtkonzept «öffentlicher Aussenraum» Einkaufsgebiet Bülach Süd, 23.6.2009
- Schulraumplanung, laufend
- Studienauftrag Quartier Herti/Bahnhofplatz – Bushof Mitte, öffentlicher Gestaltungsplan, laufend
- Analyse, Konzeptideen und Anträge Jakobstal, 30.3.2011
- Sport in Bülach Strategie/Konzept, Juli 2015
- Expertise Hagenbuechen, 22.9.2014
- Kommunale Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz, in Überarbeitung
- Vernetzungsprojekt Bülach, Stand 18.5.2012

3 Festlegungen und Massnahmen

Das EKRB, insbesondere mit den Kapiteln 4 Positionierung und Grundsätze der Entwicklung und Kapitel 5 Sektorale Ziele und Konzepte, wurde von den Exekutiven der Stadt Bülach und den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel genehmigt.

Gestützt auf das EKRB werden nachfolgend die Festlegungen zu den angestrebten Nutzungsdichten und der Handlungsräume für den Sachbereich Siedlung definiert.

Die teilweise den Handlungsräumen Siedlung überlagernden Konzeptinhalte gemäss EKRB Kap. 5.4 Landschaft und Freiraum wie z.B. Aufwertung Freiräume bei baulicher Erneuerung, Aufwertung Siedlungsfreiräume oder öffentlicher Raum in Ortszentren (qualitative Festlegungen) werden in Abstimmung mit dem zurzeit in Erarbeitung stehenden «Grün- und Freiraumkonzept» wie einleitend erwähnt, zu einem späteren Zeitpunkt in den kommunalen Richtplänen und/oder anderen geeigneten Planungsinstrumenten festgesetzt.

Festlegungen und Massnahmen

- Die qualitativen Festlegungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sind in der kommunalen Richtplanung und/oder anderen geeigneten Planungsinstrumenten basierend auf dem Entwicklungskonzept Raum Bülach sowie weiteren konzeptionellen Grundlagen umzusetzen.

3.1 Siedlung

3.1.1 Wohn- und Mischgebiete

Angestrebte minimale Nutzungsdichten

Gemäss kantonalen Vorgaben soll das künftig erwartete Bevölkerungswachstum zu 80% in die urbane Wohnlandschaft gelenkt werden. Betroffen sind also die Siedlungsgebiete von Bülach, Bachenbülach und Endhöri. Die dafür vorzusehenden Kapazitäten sind in den bestehenden Bauzonen zu sichern. Dafür sollen flächendeckend Mindestdichten garantiert und mittels gebietsbezogenen Massnahmen entsprechende Verdichtungspotenziale geschaffen werden. Die Mindestdichten (Nutzungsdichten) gemäss regionalem Richtplan können praktisch flächendeckend mit der heute bestehenden rechtskräftigen Grundzonierung erreicht werden. Die Überprüfung erfolgte mit Hilfe des Leitfadens 04 2015 Dichtevorgaben umsetzen, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich (Auszug siehe Anhang Dichtevorgaben umsetzen).

Die Abweichungen der Festlegungen im EKRB von den Vorgaben des regionalen Richtplans bezüglich der angestrebten Nutzungsdichten werden im EKRB Kap. 5.2.1 Wohn- und Mischgebiete dargelegt und begründet. In der Stadt Bülach sind dies folgende Abweichungen (Nr. siehe nachfolgende Abbildung):

- 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 nicht angestrebt.
- Gebiete Nr. 3: Innerhalb der Abgrenzungslinie (Fluglärm) werden die angestrebten Nutzungsdichten aufgrund der rechtskräftigen Zonierung festgelegt. Die Nutzungspotenziale der rechtskräftigen Zonierung sollen dabei ausgeschöpft werden. Dies führt einerseits zur Reduktion der angestrebten mittleren Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan in geringe Nutzungsdichten (Wohnzone W1.9) und andererseits zu einer Aufstufung von den angestrebten

mittleren Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan in hohe anzustrebende Nutzungsdichten (Wohnzonen W3.0 bzw. WG3.0A).

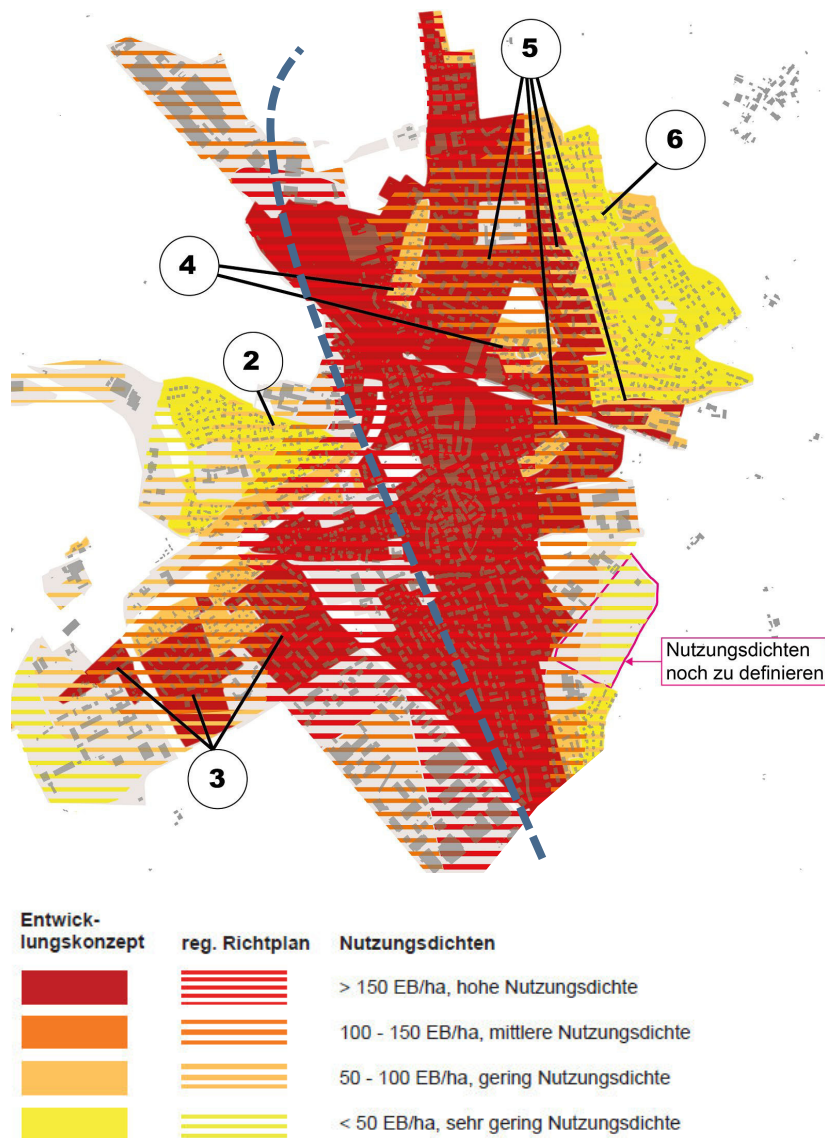


Abbildung 2: Überlagerung der anzustrebenden Nutzungsdichten gemäss EKRb mit anzustrebenden Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan inkl. AGL Fluglärm (blaue Linie)

- Gebiete Nr. 4: Die beiden Gebiete bilden isolierte kleinstrukturierte Quartiere, deren Verdichtung nicht erwünscht bzw. zweckmässig ist. Dies führt zur Reduktion der angestrebten hohen Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan in mittlere 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 (siehe nachfolgende Handlungsräume S2 bis S4).
- 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.

Hinweis zum Gebiet Mettmensriet: Im Rahmen des laufenden Planungsprozess wird die Nutzungsdichte für das Gebiet Mettmensriet evaluiert. Falls das Ergebnis zu einer Abweichung gegenüber den angestrebten Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan führt, wird dies im Rahmen der Nutzungsplanung dargelegt und begründet.

Hinweis zu Gebieten mit einer angestrebten minimalen hohen Nutzungsdichte (> 150 EB/ha): Aufgrund der aus heutiger Sicht zu erwartenden bzw. realistisch zu beurteilenden Entwicklung in den Gebieten mit einer hohen Nutzungsdichte (> 150 EB/ha) ist davon auszugehen, dass eine Obergrenze von 300 EB/ha auch in diesen Gebieten nicht überschritten wird. Zum heutigen Zeitpunkt sind auf 35 % der Flächen mit der angestrebten minimalen hohen Nutzungsdichte von 150 EB/ha diese noch nicht erreicht (siehe Anhang «Analyse Nutzungsdichte der Quartiere»).

Festlegungen und Massnahmen

- Die in der Richtplankarte aufgeführten Mindestdichten geben die angestrebten Nutzungsdichten in den Wohn- und Mischzonen wieder (Einwohner + Beschäftigte pro Hektare bebaute Bauzone).
- Die Stadt stellt in ihren Nutzungsplänen sicher, dass diese minimalen Nutzungsdichten (EB/ha) mit der Grundzonierung erreicht werden können. Begründete Abweichungen sind möglich.

Handlungsräume

Für die langfristige Siedlungsentwicklung werden Handlungsräume mit folgenden Strategien definiert:

Umstrukturieren: Umstrukturierungsgebiete bieten die Möglichkeit, neue Raumstrukturen und Qualitäten für Bewohner und Beschäftigte zu schaffen. In diesen Gebieten sollen sorgfältig geplante Strukturen, hohe bauliche Dichten, gemischte Nutzungen und attraktive Aussenräume neue Identitäten schaffen und zu einer gesunden wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Weiterentwickeln: Weitgehend bebaute Gebiete, deren heutige Nutzungsintensität oder noch bestehende Nutzungsreserven den künftigen Bedürfnissen genügen und daher in diesem Rahmen weiterentwickelt werden können. Eine Erhöhung der Dichten ist möglich (z.B. mittels Gestaltungsplan), wo die Bebauungsstruktur dies erlaubt.

Bewahren: In solchen Gebieten steht die Erhaltung qualitätsvoller baulicher Strukturen oder sensibler Landschaftsbilder im Vordergrund. Punktuelle Verdichtungen sind im Einklang mit diesen Strukturen zu prüfen.

Handlungsräume mit der Strategie «Bewahren» werden auf kommunaler Ebene keine ausgeschieden, da in Ergänzung zu den übergeordneten Richtplänen kein weiterer Handlungsraum evaluiert wurde.

Festlegungen und Massnahmen

Nr. / Gebiet	Strategie Nutzung	Angestrebte Nutzungsdichte	Ziele	Massnahmenvorschläge	Bezug
S1 Böswisli/Gringglen	Weiterentwickeln Wohnen, Mischnutzung	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Mobilisierung Nutzungsreserven (stark unternutzt) - Langfristige Erweiterung Wohnquartier prüfen (Verlegung Sportplätze ins Erachfeld, Abstimmung mit Entwicklung Erachfeld) - Identitätsbildung und Stärkung Achsen Richtung Altstadt (Aufwertung Strassen- und Freiräume)	- Studienauftrag (Testplanung, -Masterplan) - Gestaltungskonzept Strassen- und Freiräume - Umzonung mit Gestaltungsplanpflicht - Abstimmung mit Störfallvorsorge	
S2 Bergli Süd	Weiterentwickeln Wohnen	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Verdichtung im Rahmen des Sanierungsbedarfs	- Studie bezüglich Nachverdichtungsmöglichkeiten	-
S3 Füschi (unterer Dachslenberg)	Umstrukturieren Mischnutzung	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Umnutzung zu spezieller Siedlungsform denkbar (Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen, Kultur etc.) - Prozesshafte Entwicklung mit Eigentümerschaft	- Studienauftrag (Testplanung, Masterplan) - Umzonung mit Gestaltungsplanpflicht prüfen	Kantonales Zentrumsgebiet
S4 Soliboden	Weiterentwickeln Wohnen	hohe Dichte > 150 EB/ha (Teilbereich geringe Dichte 50 - 100 EB/ha)	Ziele: - Verdichtung im Rahmen des Sanierungsbedarfs - Synergien zum Aussenraum Schule nutzen	- Erarbeitung Gesamtkonzept für langfristige Weiterentwicklung des Quartiers (Potenziale, Defizite, Verdichtung) - Sektorielle Bebauungs- und Gestaltungskonzepte - Um- oder Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht	Kantonales Zentrumsgebiet
S5 Zürichstrasse	Weiterentwickeln Wohnen, Mischnutzung	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Verdichtung im Rahmen des Sanierungsbedarfs - Aufwertung des öffentlichen Raums	- Studie bezüglich Möglichkeiten zur Verdichtung im Bestand - Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht prüfen - Abstimmung mit BGK Zürichstrasse	
S6 Nordstrasse	Weiterentwickeln/ Umstrukturieren Wohnen, Mischnutzung	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Aktive Verdichtung der durch den ÖV sehr gut erschlossenen Areale entlang der Bahn (Sanierungsbedarf, unbebaute/unternutzte Flächen)	- Arealüberbauungen oder Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht prüfen - Abstimmung mit Störfallvorsorge	Kantonales Zentrumsgebiet
S7 Herti	Weiterentwickeln Wohnen, Mischnutzung	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Neugestaltung Bushof - Förderung einer dichten, qualitativ hochwertigen Bauweise (z.B. auch Hochhäuser) mit öffentlichen Freiräumen sowie einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung - Förderung des nicht motorisierten Verkehrs	- Städtebaulicher Studienauftrag (Richtprojekt) - Gestaltungsplan - Detailprojektierung Bushof - Abstimmung mit Störfallvorsorge	Kantonales Zentrumsgebiet

Festlegungen und Massnahmen

Nr. / Gebiet	Strategie Nutzung	Angestrebte Nutzungsichte	Ziele	Massnahmenvorschläge	Bezug
S8 Mettmennriet	Weiterentwickeln Wohnen	noch zu definieren	Ziele: - Definition siedlungsverträgliches Dichtemass - Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand - Abstimmung Siedlung und Verkehr (Anbindung ÖV)	- Erarbeitung Leitbild - Studienauftrag (Testplanung) oder Machbarkeitsstudie - Prüfung Gestaltungsplan	
S9 Bergli / Schuema-cher	Weiterentwickeln Wohnen	hohe Dichte > 150 EB/ha	Ziele: - Verdichtung im Rahmen des Sanierungsbedarfs	- Studie bezüglich Nachverdichtungsmöglichkeiten	

3.1.2 Zentrumsgebiet / Altstadt

Bülach ist im kantonalen Richtplan als kantonales Zentrum für das Unterland festgelegt. Es zeichnet sich aus durch eine kompakte städtebauliche Gestalt mit hoher Aufenthaltsqualität und sehr guter Erschliessungsqualität. Bülach übernimmt für die ganze Region die Funktion eines Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrums. Zentrumsgebiete sind bezeichnet zur Erhaltung und Weiterentwicklung von Zentren mit regionaler kultureller und wirtschaftlicher Bedeutung. Sie sollen nach den Festlegungen der anzustrebenden baulichen Dichte und nach den örtlichen Verhältnissen baulich intensiv genutzt werden können.

Die Altstadt von Bülach ist im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonomer Bedeutung eingetragen.

Festlegungen und Massnahmen				
Zentrum von kantonomer Bedeutung	Angestrebte Nutzung	Angestrebte bauliche Dichte	Koordinationshinweis	Bezug
Gebiete nördlich Bahnhof, Bahnareal, Fangleiten, Soliboden, Bereich Bahnhofstrasse sowie Altstadt	- Erhalt und Entwicklung gemischter Nutzungen in den Bereichen Altstadt und Bülach Nord, Industrie im Bereich nördlich der Autobahn - Umstrukturierung der Areale Vetropack und Bülachguss zu einem städtischen Quartier mit gemischten Nutzungen - Aufwertung der Gleisquerung zwischen Altstadt und Bülach Nord für den Fuss- und Veloverkehr	Hohe Dichte (ausser Soliboden)	- Die Entwicklung ist mit dem Verkehrsangebot abzustimmen. - Der Güterumschlag am Bahnhof Bülach ist zu gewährleisten. - Abstimmung mit Störfallvorsorge	S3, S4, S6, S7

3.1.3 Arbeitsgebiete

In der Stadt Bülach befinden sich mit Bülach Nord (nördlicher Bereich), Erachfeld (Bülach Süd) und Jakobstal drei Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Diese Arbeitsplatzgebiete werden langfristig im Sinne der regionalen Nutzungsvorgaben weiterentwickelt.

Im Gebiet Jakobstal streben die Gemeinde Hochfelden und die Stadt Bülach eine Weiterentwicklung dieses Gebiets an. Infolge der Umstrukturierungen in Bülach Nord soll das dort wegfallende Arbeitsplatzpotenzial im Raum Jakobstal angeboten werden.

Im EKRB Kap. 5.2.3 ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets Altmannstein-Hof und Schoren/Grund/Sonnenbüel auf dem Gemeindegebiet von Höri folgender Koordinationsauftrag festgehalten: Für die Gebiete Jakobstal, Altmannstein-Hof und Schoren/Grund/ Sonnenbüel prüfen die Stadt Bülach und die Gemeinden Hochfelden und Höri gemeinsam die möglichen Nutzungsszenarien, bevor die notwendigen Anpassungen an der Nutzungsplanung eingeleitet werden. Dabei ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Die Gebiete Jakobstal und Altmannstein-Hof (Gemeinde Höri) sind für den regionalen Bedarf reserviert. Ihre Nutzungsprofile sind aufeinander abzustimmen. Insbesondere sind sie auf die jeweilige Erschliessungsqualität auszurichten.
- Ein allfälliges Arbeitsplatzgebiet im Schoren/Grund in der Gemeinde Höri ist für den kommunalen Bedarf vorzusehen. Bei einem allfälligen Nutzungstransfer von Wohnpotenzialen in das Gebiet Altmannstein-Hof sind die Vorgaben bezüglich Fluglärm zu beachten.

Festlegungen und Massnahmen

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung	Koordination Nutzungsplanung	Angestrebte bauliche Dichte	Massnahmenvorschläge	Bezug
A Bülach Nord	Nordwestlich Autobahn: - Dienstleistungen ausgeschlossen, Logistiknutzungen im Westen Südöstlich Autobahn / nördlich Schützenmattstrasse: - Dienstleistungen zulässig	Hohe Dichte (4 – 10 m ³ /m ² , 22m GH)	- Überprüfung der Bestimmungen zur Industriezone IC hinsichtlich der Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung	-
B Erachfeld (Teilperimeter Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen Bülach Süd, Grenzstrasse)	- Dienstleistungen zulässig - Verkehrsintensive Einrichtungen (Supermärkte, Fachmärkte) in Teilperimeter Bülach Süd, Grenzstrasse	Hohe Dichte (4 – 10 m ³ /m ² , 22m GH)	- Umsetzung Gesamtkonzept öffentlicher Aussenraum gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse	-
C 11 Jakobstal	- Im bereits eingezonten Bereich sind Dienstleistungen zugelassen. Im übrigen Gebiet: Ausschluss von Dienstleistungen - Koordination der Entwicklung mit Höri, Altmannstein-Hof	Hohe Dichte (4 – 10 m ³ /m ² , 22m GH)	- Um- und Einzonungsverfahren einleiten - Klärung Stossrichtung für Verkehrerschliessung (Strassenkapazitäten, ÖV-Erschliessung) - Abstimmung Nutzungsintensität/-profil mit Verkehrerschliessung (aufgrund der Lage und der beschränkten Strassenkapazitäten sind nicht verkehrsintensive Nutzungen vorzusehen) - Klärung weiterer offenen Punkte (FFF-Kompensation, Aufforstung, Gewässer-raum etc.) - Abstimmung Nutzungsprofile Jakobstal und Altmannstein-Hof (Gemeinde Höri) - Weiteres Vorgehen zwischen Bülach, Hochfelden und Höri koordinieren (siehe Auftrag gemäss EKRB Kap. 5.2.3)	-

Die weiteren kommunalen Arbeitsplatzgebiete umfassen einerseits die reinen Arbeitsplatzzonen entlang der Badenerstrasse und andererseits Zonen mit Mischnutzungen, die mehrheitlich auf Gewerbenutzungen ausgerichtet sind. In diesen Zonen soll der lokale und kommunale Bedarf für gewerbliche Nutzungen abgedeckt werden.

3.2 Abweichungen gegenüber dem EKRB

In diesem Kapitel werden die wesentlichen materiellen Abweichungen zum EKRB Kap. 5.2 Siedlung aufgeführt:

Handlungsräume Siedlung

Für das zentrumsnahe Gebiet «Bergli / Schuemacher» wird ein zusätzlicher Handlungsraum mit der Strategie «Weiterentwickeln» ausgeschieden (S9). Das Gebiet besteht mehrheitlich aus Bauten, die vor 1975 erstellt worden sind. Die Dichtevorgaben gemäss EKRB können heute noch nicht erreicht werden. Im Zusammenhang mit einem allfälligen Sanierungsbedarf soll eine sanfte Nachverdichtung geprüft werden. Analog der anderen Handlungsräume Siedlung hat dies unter Berücksichtigung einer Sicherung und Aufwertung der Freiraumqualität zu erfolgen (siehe dazu EKRB, Kap. 5.4 Landschaft und Freiraum, Handlungsansatz «Sicherung und Aufwertung Freiraumqualität bei baulicher Erneuerung»).

Der Handlungsraum S1 Böswisli Gringlen liegt angrenzend an der Autobahn A51. Gemäss der aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ist entlang der Autobahn eine Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden. Im EKRB ist für den Handlungsraum die Nutzungsabsicht «Wohnen» definiert. Ob ein reines Wohngebiet realisierbar und zweckmässig ist, soll in einem Studienauftrag geprüft werden. Der Richtplintext für den Handlungsraum S1 wurde in Abweichung zum EKRB bezüglich der Nutzungsabsicht mit «Mischnutzung» aufgrund der Lärmsituation ergänzt.

4 Verfahrensablauf

4.1 Einleitung / Entwurf

Um der Motion gerecht zu werden, muss die Vorlage im Jahr 2020 dem Gemeinderat (parlamentarischen Kommission) zur Behandlung überwiesen werden. Damit dies aufgrund der formellen Verfahrensschritte (öffentliche Auflagen und Anhörung sowie kantonale Vorprüfung) möglich wird, ist die Entwurfsarbeit bis Ende April 2020 soweit abzuschliessen. Insbesondere die Abläufe im formellen Verfahrensteil sind jedoch abhängig von Dritten (u.a. kantonale Behörden).

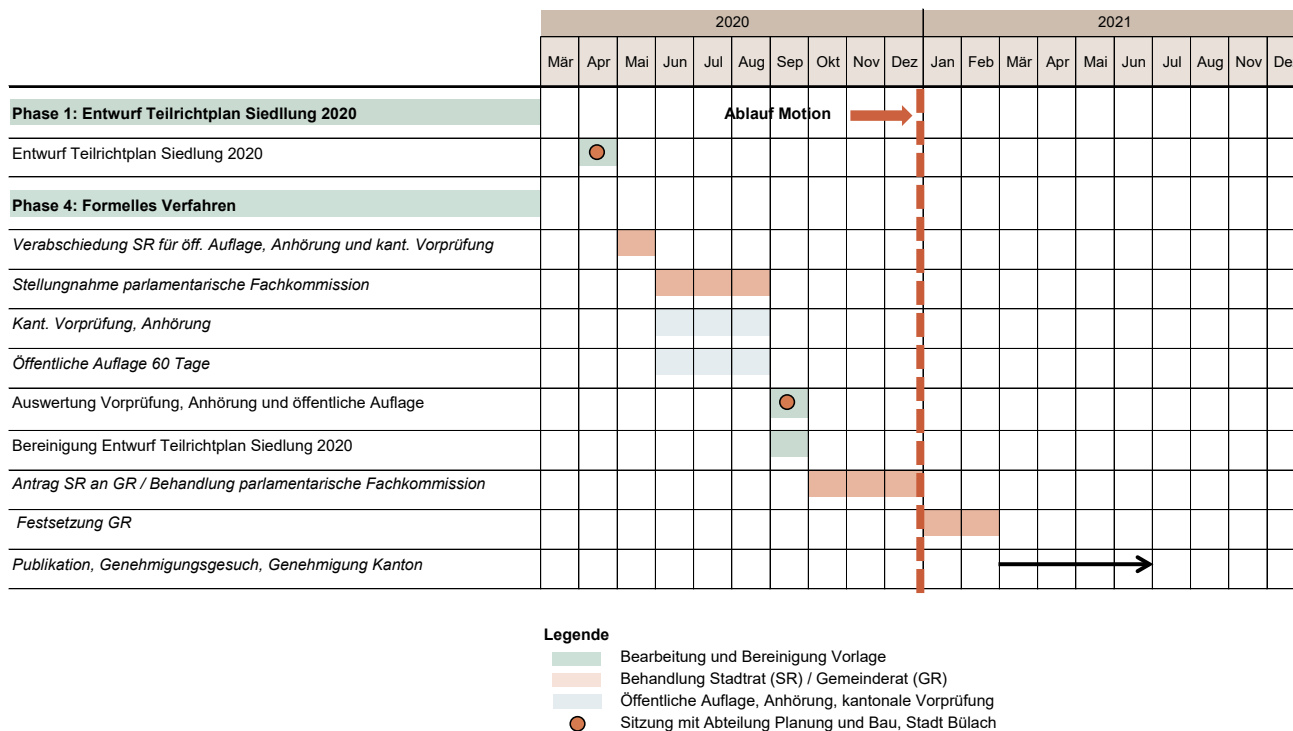


Abbildung 3: Anzustrebender Terminplan

Der Entwurf des kommunalen Teilrichtplans Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» basiert auf dem EKRK Kap. 5.2 Siedlung.

4.2 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Gestützt auf § 7 PBG erfolgte die öffentliche Auflage vom 12. Juni bis 17. August 2020. Gleichzeitig wurde die Planvorlage der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) und den Nachbargemeinden Bachenbülach, Winkel, Embrach, Rorbas, Eglisau, Glattfelden, Hochfelden und Höri zur Anhörung unterbreitet. Im Rahmen der Anhörung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) vom 27. Juli 2020: Der Antrag der PZU beinhaltet die Anpassung des Perimeters für verkehrsinensitive Nutzungen im Arbeitsplatzgebiet Bülach Süd. Der Perimeter wurde in der kommunalen Richtplankarte entsprechend dem regionalen Richtplans (und des Gestaltungsplans Grenzstrasse) leicht erweitert.
- Stellungnahme SBB AG Immobilien Immobilienrecht vom 30. Juni 2020: Die SBB wies darauf hin, dass die vorgenommenen Anpassungen die jetzigen und

künftigen Nutzungen der SBB auf ihren Gebieten nicht einschränken oder verhindern dürfen. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, die Bewegungen rund um den Freiverlad und die damit verbundenen Emissionen sowie eine mögliche Erweiterung des Freiverlades zu berücksichtigen. Dies wird für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.

- Stellungnahme Gemeinderat Hochfelden vom 16. Juni 2020 (keine Einwendungen)
- Stellungnahme Gemeinderat Winkel vom 13. Juli 2020 (keine Einwendungen)
- Stellungnahme Abteilung Bau und Planung, Gemeinde Embrach vom 22. Juli 2020 (keine Einwendungen)
- Schreiben Bauausschuss, Gemeinde Bachenbülach vom 17. August 2020 (Verzicht auf Stellungnahme / keine Einwendungen)

Anträge von den Nachbargemeinden sind keine eingegangen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte jedermann zur Planvorlage schriftliche Einwendungen vorbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Auf einen separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann dementsprechend verzichtet werden.

Vorprüfung

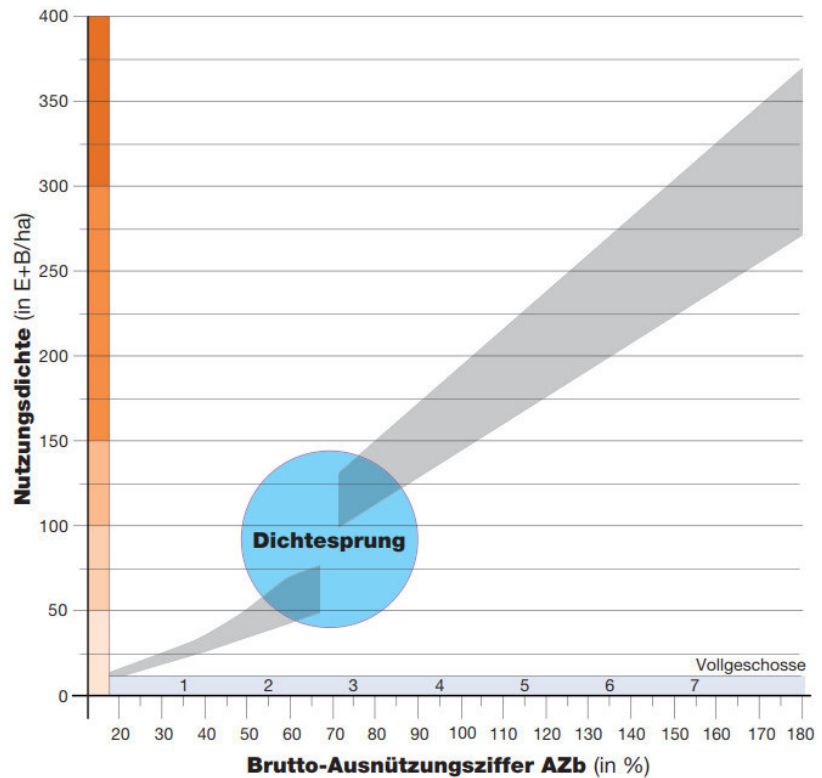
Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde die Planvorlage dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 24. August 2020 nimmt der Kanton Stellung zum Entwurf des kommunalen Teilrichtplans Siedlung. Aufgrund der Vorprüfung wurden gegenüber der Fassung für die öffentliche Auflage geringfügige redaktionelle Anpassungen an der Richtplankarte und dem Richtplantext sowie Anpassungen und Ergänzungen an den Erläuterungen vorgenommen. Bei den Handlungsräumen Siedlung S1 Gringlen und S5 Zürichstrasse wurde die Wohnnutzung mit der Ergänzung «Mischnutzung» entlang der Autobahn bzw. der Zürichstrasse aufgrund der Lärmsituation in der Festsetzung ergänzt.

4.3 Festsetzung und Genehmigung

Der Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» wird vom Gemeinderat festgesetzt und bedarf der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion.

Anhang: Auszug Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen

Nutzungsdichtediagramm

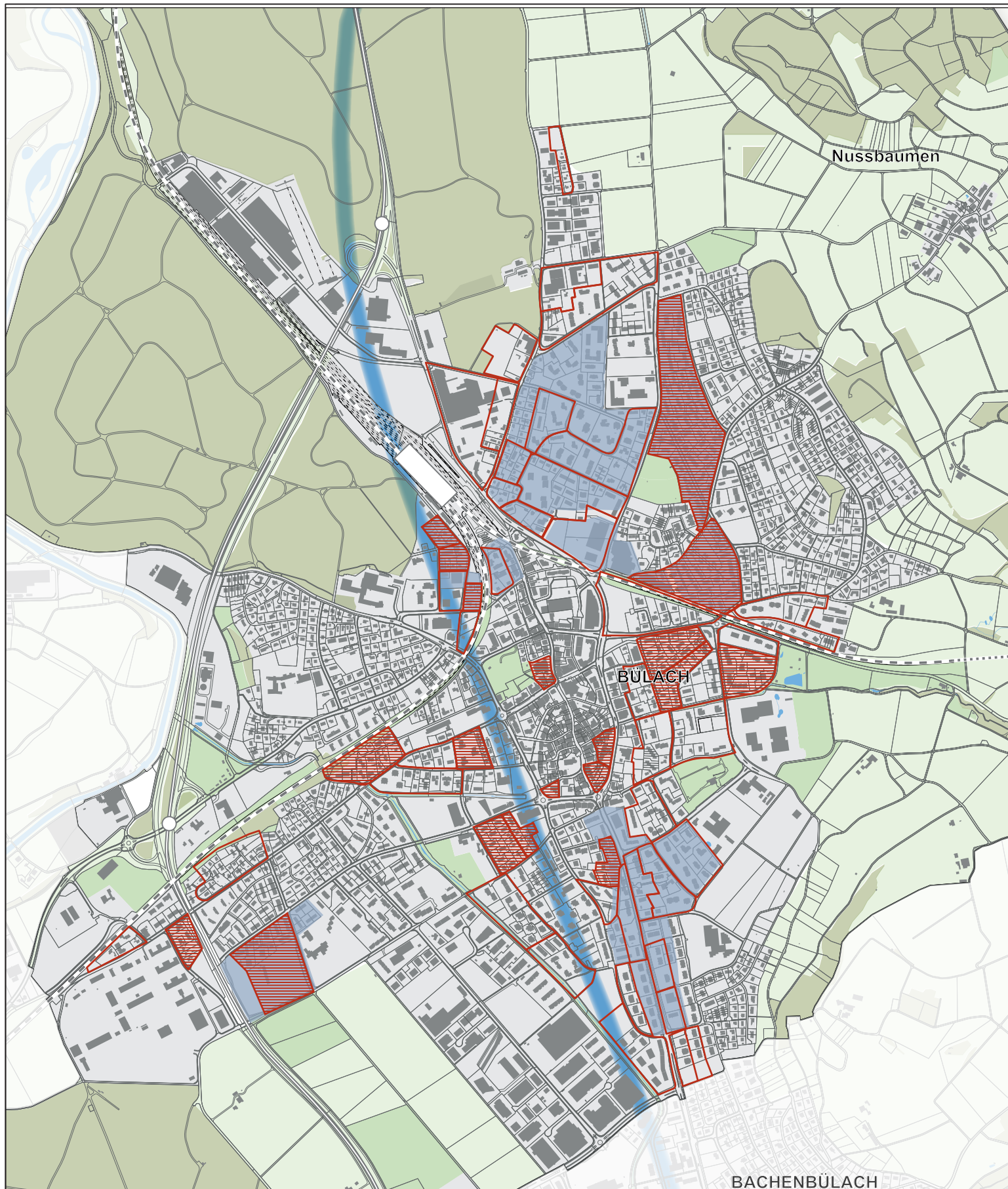


Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Brutto-Ausnützungsziffer (%)	Ausnützungsziffer PBG (%)	Baummassenziffer (m³/m²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Abbildung 4: Nutzungsdichtediagramm (oben) und Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (unten), Auszug Seite 6 und 7 Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen, Kanton Zürich

Anhang: Analyse Nutzungsdichte der Quartiere



Legende



Quartiere, welche die Dichtevorgaben gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung noch nicht erreicht haben



Quartiere, welche die Dichtevorgaben gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung noch nicht erreicht haben und zzgl. 50% an Gebäuden, die vor 1975 gebaut wurden



Handlungsräume gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung



Abgrenzungslinie Fluglärm, gemäss Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 (Stand 5. November 2019)

Stadt Bülach

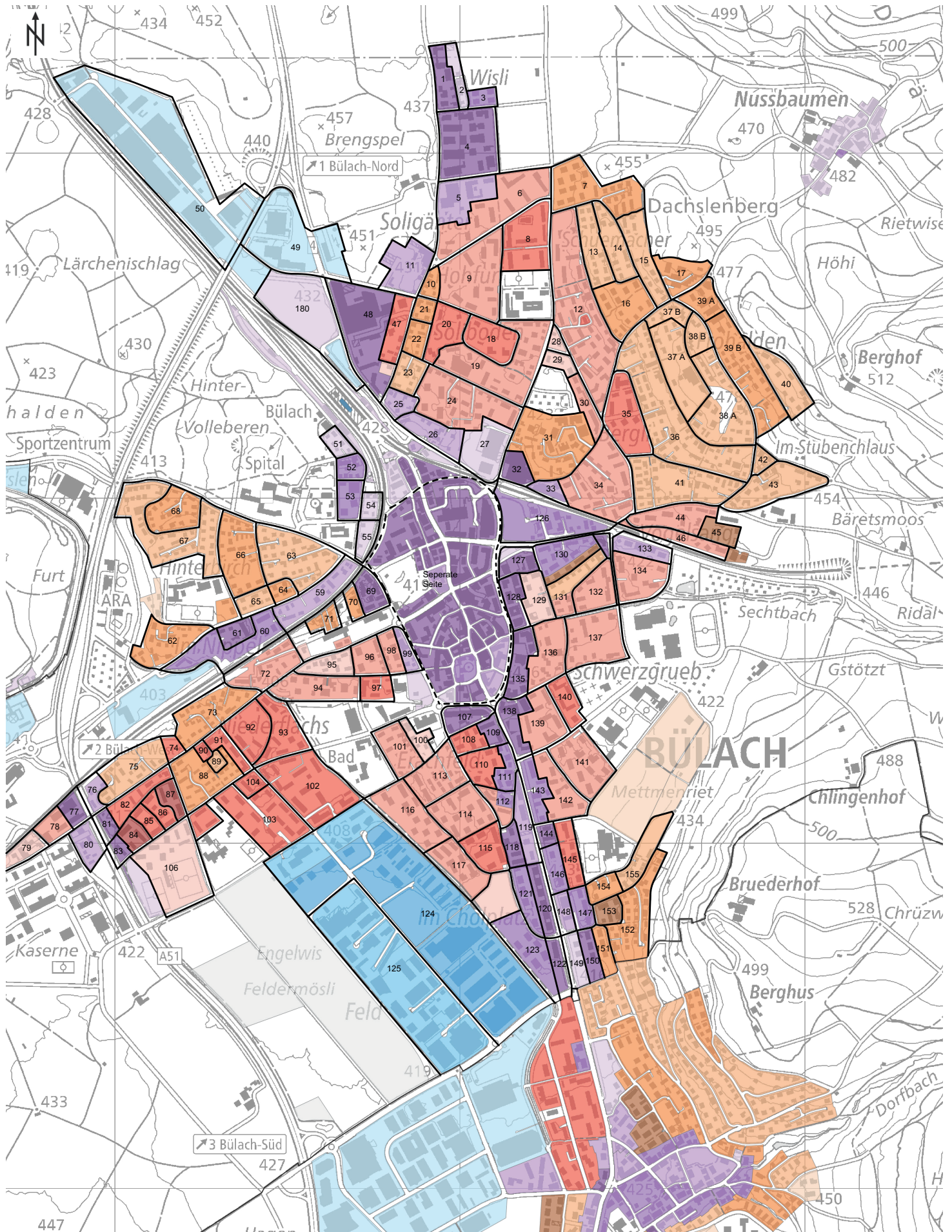
Kanton Zürich

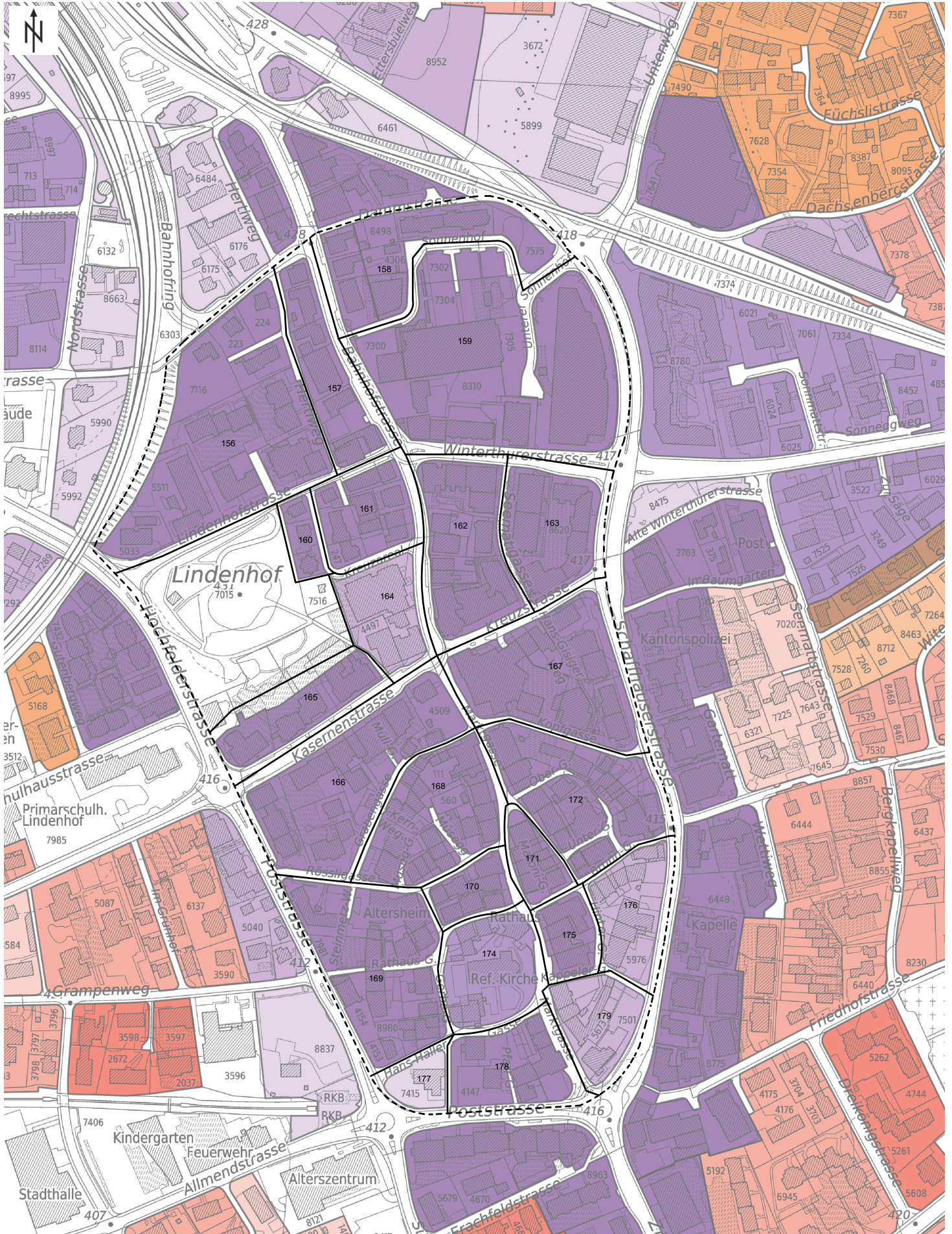
Analyse Nutzungsdichte / Gebäudealter der Quartiere Massstab 1:10'000 verkleinert

23.09.2020
F:\daten\M415-041-0011_PLAENEILLUSTRATOR5_Richtplan\pla_Dichte_Gebäudealter_Quartiere_200923.ai

bsi / dmu / miw

metron





Analyse Nutzungsdichte der Quartiere Stadt Bülach

Quellen:
1 - ZH GIS Quartieranalyse, Stand April 2020
2 - EKRB, Beschluss 2018
3 - Dichte Umsetzen, Kanton Zürich, Leitfaden 04 2015, S. 6

"kein Potenzial" = bereits heute mehr Nutzer vorhanden																	
Nr. (siehe Plan)	Zonierung	Fläche in m2	Nutzende Anzahl	E/ha	B/ha	N/ha	Vorgabe EKRB/RP N/ha	Dichte erreicht? + übertroffen 0 erreicht - nicht erreicht	Anzahl Gebäude > 50% mit Gebäudealter < 1975	Anzahl Gebäude > 50% mit Gebäudealter < 1975 und Dichte nicht erreicht	Handlungs- raum gem. RP (Nr.)	min. Nutzungsdichte N/ha (Basis heutige Zonierung)	max. Nutzungsdichte N/ha (Basis heutige Zonierung)	Anzahl mgl. Nutzer min.	Anzahl mgl. Nutzer max.	Anzahl zus. Nutzer min.	Anzahl zus. Nutzer max.
1	WG 3.0B	9'367	170	85	96	181	> 150	+	ja			105	162	98	152	kein Potenzial	kein Potenzial
2	WG 2.2	4'938	15	31		31	50-100	-				40	75	20	37	4	22
3	WG 2.2	3'799	51	134		134	50-100	+				40	75	15	28	kein Potenzial	kein Potenzial
4	WG 3.0B	30'428	502	25	139	165	> 150	+				105	162	319	493	kein Potenzial	kein Potenzial
5	WG 3.0B	16'140	152	38	56	94	> 150	-				105	162	169	261	18	110
6	W 3.0	31'687	387	117	5	122	> 150	-				105	162	333	513	kein Potenzial	127
7	W 1.9	24'439	154	63		63	50-100	0				25	62	61	152	kein Potenzial	kein Potenzial
8	W 3.0	21'551	397	176	8	184	> 150	+				105	162	226	349	kein Potenzial	kein Potenzial
9	W 3.0	32'131	482	140	10	150	> 150	0			4	105	162	337	521	kein Potenzial	39
10	W 2.2	3'401	29	85		85	50-100	0	ja		4	40	75	14	26	kein Potenzial	kein Potenzial
11	WG 4.0	16'956	85	50		50	> 150	-				145	230	246	390	161	305
12	W 3.0	52'042	697	130	4	134	> 150	-	ja	ja	9	105	162	546	843	kein Potenzial	146
13	W 1.6	13'453	52	39		39	<50	0				22	42	30	57	kein Potenzial	4
14	W 1.6	12'075	40	33		33	<50	0				22	42	27	51	kein Potenzial	11
15	W 1.6	15'253	53	35		35	<50	0				22	42	34	64	kein Potenzial	11
16	W 1.6	18'440	96	52		52	<50	+				22	42	41	77	kein Potenzial	kein Potenzial
17	W 1.9	10'496	51	49		49	50-100	0	ja			25	62	26	65	kein Potenzial	14
18	W 3.0	13'203	195	148		148	> 150	0			4	105	162	139	214	kein Potenzial	18
19	W 3.0	34'865	380	103	6	109	> 150	-			4	105	162	366	565	kein Potenzial	185
20	W 3.0	12'007	158	132		132	> 150	-			4	105	162	126	195	kein Potenzial	36
21	W 2.2	3'630	20	55		55	50-100	0			4	40	75	15	27	kein Potenzial	7
22	W 2.2	5'456	27	49		49	50-100	0	ja		4	40	75	22	41	kein Potenzial	14
23	W 2.2	7'366	31	42		42	50-100	-			4	40	75	29	55	kein Potenzial	24
24	W 3.0	31'490	441	136	3	140	> 150	-			4	105	162	331	510	kein Potenzial	69
25	WG 3.0A	5'048	17	34		34	> 150	-			4	105	162	53	82	36	65
26	WG 3.0A	11'482	33	29		29	> 150	-			4	105	162	121	186	87	153
27	WI 6.0	17'012	0	0		0	> 150	-			3	230	337	391	573	391	573
28	W 3.0	2'102	7	33		33	> 150	-	ja		9	105	162	22	34	15	27
29	W 3.0	4'053	41	89	12	101	> 150	-	ja	ja	9	105	162	43	66	2	25
30	W 3.0	6'704	74	103	7	110	> 150	-	ja	ja	9	105	162	70	109	kein Potenzial	35
31	W 2.2	34'104	269	75	4	79	50-100	0				40	75	136	256	kein Potenzial	kein Potenzial
32	WI 6.0	6'403	267	6	411	417	> 150	+	ja		3	230	337	147	216	kein Potenzial	kein Potenzial
33	WI 6.0	3'676	22	60		60	> 150	-	ja	ja		230	337	85	124	62	102
34	W 3.0	32'838	401	119	3	122	> 150	-	ja	ja	2	105	162	345	532	kein Potenzial	131
35	W 3.0	19'337	284	142	5	147	> 150	0				105	162	203	313	kein Potenzial	29
36	W 1.6	53'468	241	43	2	45	<50	0				22	42	118	225	kein Potenzial	kein Potenzial
40	W 1.6	13'855	48	32	2	35	<50	0				22	42	30	58	kein Potenzial	10
41	W 1.6	30'836	154	47	3	50	<50	0	ja			22	42	68	130	kein Potenzial	kein Potenzial
42	W 1.6	2'743	12	44		44	<50	0				22	42	6	12	kein Potenzial	kein Potenzial
43	W 1.6	19'808	59	37	4	30	<50	0				22	42	44	83	kein Potenzial	24
44	W 3.0	13'744	165	120		120	> 150	-				105	162	144	223	kein Potenzial	58
45	W 2.2	6'121	100	163		163	50-100	+				40	75	24	46	kein Potenzial	kein Potenzial
46	W 3.0	7'442	77	103		103	> 150	-				105	162	78	121	1	44
47	WG 4.0	10'427	19	12	6	18	> 150	-				145	230	151	240	132	221
48	ZB	37'593	56	13	2	15	> 150	-				170	250	639	940	583	883
49	I 8.0B	43'187	86		20	20	<50	0						0	0		
50	I C	95'454	382		40	40	<50	0						0	0		
51	WG 3.0A	4'171	19	46		46	> 150	-	ja	ja	6	105	162	44	68	25	48
52	WG 3.0A	4'892	65	63	69	133	> 150	-	ja	ja	6	105	162	51	79	kein Potenzial	14
53	WG 3.0A	7'018	79	113		113	> 150	-			6	105	162	74	114	kein Potenzial	34
54	WG 3.0A	3'277	8	24		24	> 150	-	ja	ja	6	105	162	34	53	27	45
55	WG 3.0A	3'711	0			0	> 150	-	ja	ja		105	162	39	60	39	60
56	ZA	5'879	4	7		7	> 150	-			7	137	210	81	123	76	119
57	ZA	2'464	86	142	207	349	> 150	+	ja		7	137	210	34	52	kein Potenzial	kein Potenzial
58	ZA	4'154	77	91	94	185	> 150	+				137	210	57	87	kein Potenzial	10
59	WG 2.2	13'801	91	66		66	50-100	0				40	75	55	104	kein Potenzial	12
60	WG 2.2	16'978	221	125	4	1											

107	KB	6'912	175	188	65	253	> 150	+	ja	5	40	162	28	112	kein Potenzial	kein Potenzial
108	W 3.0	5'587	101	152	29	181	> 150	+			105	162	59	91	kein Potenzial	kein Potenzial
109	WG 3.0A	4'311	73	169		169	> 150	+	ja	ja	105	162	45	70	kein Potenzial	kein Potenzial
110	W 3.0	9'421	159	162	6	169	> 150	+			105	162	99	153	kein Potenzial	kein Potenzial
111	WG 3.0A	5'918	75	127		127	> 150	-	ja	ja	105	162	62	96	kein Potenzial	21
112	W 3.0	5'925	81	137		137	> 150	-			105	162	62	96	kein Potenzial	15
113	W 3.0	16'345	235	141	3	144	> 150	0	ja	ja	105	162	172	265	kein Potenzial	29
114	W 3.0	18'485	275	140	9	149	> 150	0			105	162	194	299	kein Potenzial	24
115	W 3.0	12'104	199	159	4	164	> 150	+	ja	ja	105	162	127	196	kein Potenzial	kein Potenzial
116	W 3.0	19'545	223	114		114	> 150	-			105	162	205	317	kein Potenzial	94
117	W 3.0	13'421	192	143		143	> 150	-	ja	ja	105	162	141	217	kein Potenzial	25
118	W 3.0	5'700	103	167	14	181	> 150	+			105	162	60	92	kein Potenzial	kein Potenzial
119	WG 3.0A	8'332	84	89	12	101	> 150	-	ja	ja	105	162	87	135	3	51
120	WG 3.0A	7'973	190	238		238	> 150	+			105	162	84	129	kein Potenzial	kein Potenzial
121	W 3.0	8'437	113	134		134	> 150	-	ja	ja	105	162	89	137	kein Potenzial	24
122	WG 3.0A	5'238	104	179	19	199	> 150	+			105	162	55	85	kein Potenzial	kein Potenzial
123	W 3.0	16'595	212	128		128	> 150	-	ja	ja	105	162	174	269	kein Potenzial	56
124	I 6.0/7.0	173'125	2701	61	96	156		0					0	0		
125	I 8.0A	97'389	1159	5	114	119		+	ja	ja			0	0		
126	WG 3.0A	23'127	204	75	13	88	> 150	-			105	162	243	375	39	171
127	WG 3.0A	7'132	294	66	346	412	> 150	+	ja	ja	105	162	75	116	kein Potenzial	kein Potenzial
128	W 3.0	8'010	320	155	245	400	> 150	+			105	162	84	130	kein Potenzial	kein Potenzial
129	W 3.0	9'978	98	98		98	> 150	-	ja	ja	105	162	105	162	7	64
130	WG 3.0A	14'708	174	103	15	118	> 150	-			105	162	154	238	kein Potenzial	65
131	W 1.9	10'426	47	35	11	45	> 150	-	ja	ja	25	62	26	65	kein Potenzial	18
132	W 3.0	12'063	122	101		101	50-100	0	ja	ja	105	162	127	195	5	74
133	WG 3.0A	7'127	71	86	14	100	> 150	-	ja	ja	105	162	75	115	4	44
134	W 3.0	16'436	228	131	7	139	> 150	-			105	162	173	266	kein Potenzial	38
135	W 3.0	15'612	269	131	41	172	> 150	+	ja	ja	105	162	164	253	kein Potenzial	kein Potenzial
136	W 3.0	16'417	148	90		90	> 150	-			105	162	172	266	25	118
137	W 3.0	22'185	297	131	3	134	> 150	-	ja	ja	105	162	233	359	kein Potenzial	62
138	WG 3.0A	4'543	192	70	352	423	> 150	+			105	162	48	74	kein Potenzial	kein Potenzial
139	W 3.0	15'698	217	134	4	138	> 150	-	ja	ja	105	162	165	254	kein Potenzial	38
140	W 3.0	7'532	140	134	52	186	> 150	+			105	162	79	122	kein Potenzial	kein Potenzial
141	W 3.0	19'318	261	133	2	135	> 150	-	ja	ja	105	162	203	313	kein Potenzial	52
142	W 3.0	14'611	129	84	3	88	> 150	-			105	162	153	237	25	108
143	WG 3.0A	8'749	121	127	11	138	> 150	-	ja	ja	105	162	92	142	kein Potenzial	21
144	WG 3.0A	2'886	55	191		191	> 150	+			105	162	30	47	kein Potenzial	kein Potenzial
145	W 3.0	9'207	212	222	9	230	> 150	+	ja	ja	105	162	97	149	kein Potenzial	kein Potenzial
146	WG 3.0A	6'549	54	67	15	82	> 150	-			105	162	69	106	15	52
147	W 3.0	4'612	82	178		178	> 150	+	ja	ja	105	162	48	75	kein Potenzial	kein Potenzial
148	WG 3.0A	5'588	36		64	64	> 150	-			105	162	59	91	23	55
149	WG 3.0A	7'965	69	87		87	> 150	-	ja	ja	105	162	84	129	14	60
150	W 3.0	4'338	56	129		129	> 150	-			105	162	46	70	kein Potenzial	14
151	W 1.9	5'691	43	76		76	50-100	0	ja	ja	25	62	14	35	kein Potenzial	kein Potenzial
152	W 1.3	22'021	119	49	5	54	<50	+			13	35	29	77	kein Potenzial	kein Potenzial
153	W 1.9	4'957	69	139		139	50-100	+	ja	ja	25	62	12	31	kein Potenzial	kein Potenzial
154	W 1.9	5'269	36	68		68	50-100	0			25	62	13	33	kein Potenzial	kein Potenzial
155	W 1.3	11'417	38	33		33	<50	0	ja	ja	13	35	15	40	kein Potenzial	2
156	ZA	15'575	260	116	51	167	> 150	+			137	210	213	327	kein Potenzial	67
157	ZC	4'241	109	106	151	257	> 150	+	ja	ja	170	250	72	106	kein Potenzial	kein Potenzial
158	ZA	6'632	161	52	191	243	> 150	+			137	210	91	139	kein Potenzial	kein Potenzial
159	ZA	19'484	392	45	157	201	> 150	+	ja	ja	137	210	267	409	kein Potenzial	18
160	KC	1'116	29	90	170	260	> 150	+	ja	ja	112	187	12	21	kein Potenzial	kein Potenzial
161	KC	3'705	105	87	205	283	> 150	+	ja	ja	112	187	41	69	kein Potenzial	kein Potenzial
162	KC	6'706	219	222	104	327	> 150	+	ja	ja	112	187	75	125	kein Potenzial	kein Potenzial
163	KC	8'180	324	373	23	396	> 150	+			112	187	92	153	kein Potenzial	kein Potenzial
164	KC	3'628	40	17	94	110	> 150	-	ja	ja	112	187	41	68	1	28
165	KC	3'503	157	126	323	448	> 150	+			112	187	39	66	kein Potenzial	kein Potenzial
166	KB	9'778	247	75	178	253	> 150	+	ja	ja	40	162	39	158	kein Potenzial	kein Potenzial
167	KB	9'097	225	118	130	247	> 150	+			40	162	36	147	kein Potenzial	kein Potenzial
168	KA	6'744	134	93	105	199	> 150	+	ja	ja	40	162	27	109	kein Potenzial	kein Potenzial
169	KA	9'277	215	154	78	232	> 150	+	ja	ja	40	162	37	150	kein Potenzial	kein Potenzial
170	KA	1'845	62	168	168	336	> 150	+	ja	ja	40	162	7	30	kein Potenzial	kein Potenzial
171	KA	1'749	57	194	131	326	> 150	+	ja	ja	40	162	7	28	kein Potenzial	kein Potenzial
172	KA	7'645	202	96	167	264	> 150	+	ja	ja	40	162	31	124	kein Potenzial	kein Potenzial
174	KA	4'562	69	31	121	151	> 150	0	ja	ja	40	162	18	74	kein Potenzial	5
175	KA	1'895	66	69	280	348	> 150	+	ja	ja	40	162	8	31	kein Potenzial	kein Potenzial
176	KA	3'774	35	77	16	93	> 150	-	ja	ja	40	162	15	61	kein Potenzial	26
177	KA	1'317	5	38		38	> 150	-	ja	ja	40	162	5	21	0	16
178	KA	4'183	91	110	108	218	> 150	+	ja	ja	40	162	17	68	kein Potenzial	kein Potenzial
179	KA	3'368	30	39	50	89	> 150	-	ja	ja	40	162	13	55	kein Potenzial	25
180	ZB	32'395	0			0	> 150	-	ja	ja	170	250	551	810	551	810
37a	W 1.9	5'754	22	35	4	39	50-100	-			25	62	14	36	kein Potenzial	13
37b	W 1.6	23'665	92	35	4	39	<50	0	ja	ja	22	42	52	99	kein Potenzial	7
38a	W 1.9	5'778	26	41	4	45	50-100	-	ja	ja	25	62	14	36	kein Potenzial	10
38b	W 1.6	26'321	118	41	4	45	<50	0	ja	ja	22	42	58	111	kein Potenzial	kein Potenzial
39a	W 1.9	9'867	50	48	3	51	50-100	0			25	62	25	61	kein Potenzial	11
39b	W 1.6	23'817	121	48	3	51	<50	+	ja	ja	22	42	52	100	kein Potenzial	kein Potenzial

Anhang: Glossar

AFV	Amt für Verkehr
B	Beschäftigte
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept Strasse
BMZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
EKRB	Entwicklungskonzept Raum Bülach
EW	Einwohner
EB	Einwohner und Beschäftigte
ES	Empfindlichkeitsstufe (Lärm)
G	Gewerbezone
GH	Gebäudehöhe
GVK	Gesamtverkehrskonzept
GP	Gestaltungsplan
I	Industriezone
IGW	Immissionsgrenzwert (Lärm)
LSV	Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
PZU	Planungsgruppe Zürcher Unterland
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RP	Richtplan
RPV	Raumplanungsverordnung
SIL	Sachplan Infrastruktur Luft des Bundes
W	Wohnzone
WG	Wohn- und Gewerbezone
ZA	Zentrumszone A
ZC	Zentrumszone C

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte
Nutzungsichten und Handlungsräume»

Siedlung

Übergeordnete Festlegung

Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (A, B, C)

Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen

Kantonales Zentrumsgebiet

Schützenswertes Ortsbild von kantonomer Bedeutung

Abgrenzungslinie Fluglärm, gemäss Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 (Stand 5. November 2019)

Kommunale Festlegung

Handlungsräume Siedlung: S1 - S9

Wohn- und Mischnutzung

hohe Nutzungsichte (>150 EB/ha)

geringe Nutzungsichte (50-100 EB/ha)

sehr geringe Nutzungsichte (<50 EB/ha)

Arbeitsgebiet

kommunale Arbeitsplatzgebiete

Orientierungsinhalt

Gebiet öff. Bauten und Anlagen

übriges Siedlungsgebiet

Wald

Gewässer

Freihalte- und Erholungsgebiete

Landwirtschaftsgebiet

Gemeindegrenze

Autobahn mit Anschluss

Bahnlinie mit Bahnhof

1:10'000

0 100 200 300 400 500 m

1

Antliche Vermessung Stand August 2019

Festsetzung durch den Gemeinderat am:

Genehmigung durch die Baudirektion am mit BDV-Nr.

Masstab 1:10'000

F:\daten\MA115-041-0011_PLAENE\ILLUSTRATOR\5_Richtplanpla_TRP_Buelach.ai

Proj. Nr 14-20-020-01

Datum 22.09.2020

Rev. Datum -

Gez. / Gepr. dmu / mlw

Format 841 x 594 mm

metron

Stahlrln 2
Postfach

5301 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00