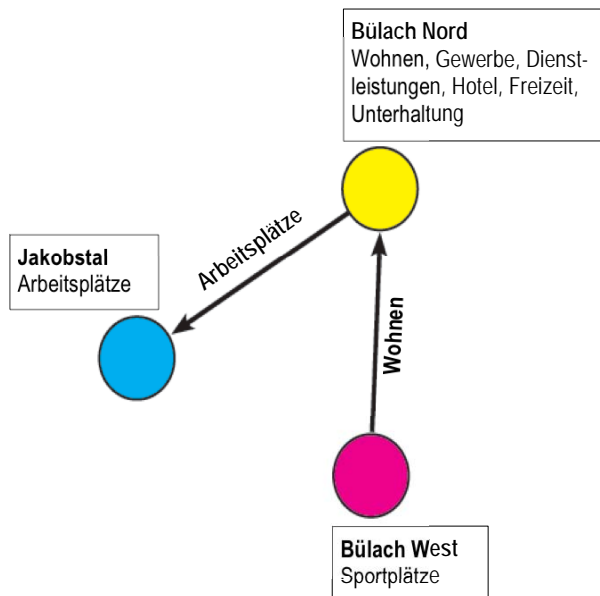
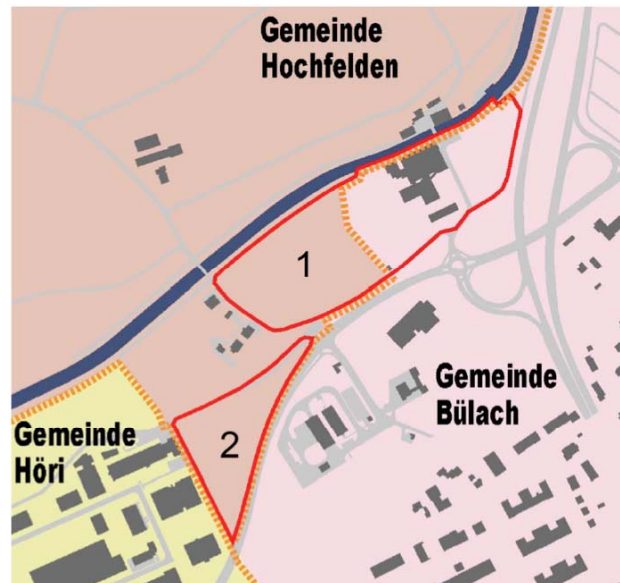


Gebietsentwicklung Jakobstal und Hof Bülach

Schema Nutzungstransfer



Bearbeitungsperimeter



Entwicklungsgebiete Jakobstal (1) und Hof (2)

Ausgangslage

2009/2010 wurde für das Gebiet Bülach Nord, gestützt auf die städtebaulichen Absichten der Stadt, eine umfangreiche Testplanung durchgeführt. Auslöser war der SIL-Prozess von Bund und Kanton (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt). Der westliche Teil der Stadt dürfte fluglärmbedingt dauernd von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen sein. Somit dürfen dort lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen nicht mehr ausgeschieden und bestehende Bauzonen nur noch eingeschränkt genutzt werden. Daraus resultiert langfristig eine siedlungsplanerische Einbusse hinsichtlich des Einwohnerpotenzials in Bülach West. Daher ist eine Verlagerung der lärmempfindlichen Nutzungen ausserhalb der lärmbelasteten Gebiete geplant. Im Vordergrund steht ein Abtausch von Siedlungsgebiet bzw. von Nutzungszonen zwischen den Gebieten Bülach West, Bülach Nord und Jakobstal.

Aufgabenstellung

Das heutige Industriegebiet in Bülach Nord soll in eine Mischzone umgezogen werden. Im Gegenzug soll das Arbeitsplatzgebiet Bülach Nord gemäss siedlungsplanerischer Festlegung in die Gebiete Jakobstal und Hof verlagert werden. Dort lassen sich lärmunempfindliche Nutzungen platzieren. Das Jakobstal verfügt schon heute über eine Industriezone, die mittels einer gemeindeübergreifenden Nutzungsplanung mit Hochfelden und Höri vergrössert werden soll. Im Rahmen einer Studie soll anhand möglicher Bebauungskonzepte aufgezeigt werden, wie die Teilgebiete Jakobstal und Hof genutzt werden können. Dazu werden folgende Aspekte beleuchtet:

- Nutzung (Art und Intensität)
- Bebauung (Struktur)
- Verkehr (Massnahmen und Verträglichkeit)

Ergebnis

Die Gebiete Jakobstal und Hof haben grosse Entwicklungspotenziale, stehen aber weder räumlich noch infrastrukturell in einem unmittelbaren Zusammenhang zueinander. Daher werden in der Nutzungsplanung differenzierte Bestimmungen für die zwei Teilgebiete vorgeschlagen. Für das Jakobstal eignet sich der bestehende Zonentyp I 8.0 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach. Beim Gebiet Hof sind die Zonenvorschriften der Industriezone in Höri zu übernehmen.

Zusätzlich gelten folgende Festlegungen:

- Gestaltungsplanpflicht
- Ausschluss von Hochhäusern
- Nutzung der ARA gem. Energieplan der Stadt Bülach
- Bus-Erschliessung
- Ausschluss von publikumsorientierten Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen
- Sicherung eines erweiterten Freiraums entlang der Glatt

Daten

Auftraggeber

- Stadt Bülach
- Gemeinde Hochfelden
- Oskar Meier AG

Gebietsgrösse

- 61'221 m²

Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern (Kanton Zürich, Oskar Meier AG)

Bearbeitungszeitraum

- 2011

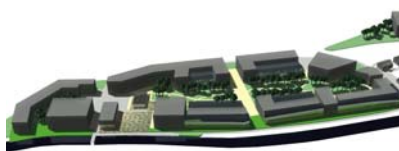
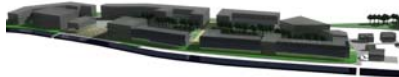
Arbeitsschritte

- Analyse
- Konzeptstudien
- Einzelfragen
- Synthese

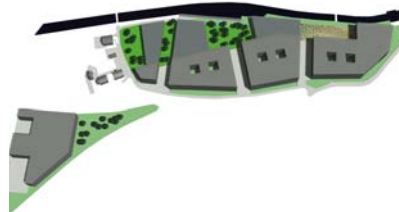
Bebauungs- und Nutzungskonzepte

Nach einer Gebietsbeurteilung, in der erste Ideen einer möglichen Entwicklung aufgezeigt wurden, wurden die strukturellen Ansätze mit Konzepten verfeinert und vertieft betrachtet.

Hofraum- Parkstruktur



Inselstruktur



Kammstruktur

