

VERFÜGUNG

vom 2. Juni 2009



Bülach. Quartierplan Winterthurerstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Bülach setzte den Quartierplan Winterthurerstrasse mit Beschluss Nr. 308 am 14. November 2007 fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. November 2007 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurden zwei Rekurse erhoben. Die Baurekurskommission BRK IV hat mit Entscheiden vom 16. Oktober 2008 einen Rekurs abgewiesen und ist auf den anderen nicht eingetreten. Gegen den BRK-Entscheid erhob ein Grundeigentümer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 4. März 2009 wurde die Baudirektion aufgrund der vom Bundesgericht in anderen Fällen festgelegten generellen Vorgehensweise (Genehmigungsentscheid hat vor dem Verfahren vor der letzten kantonalen Rechtsmittelinstanz zu erfolgen) eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu treffen.

Das Beizugsgebiet wird im Norden und Nordosten durch das Bahnareal der SBB (Verbindung Bülach-Winterthur), im Süden durch die Winterthurerstrasse und im Westen durch die Schaffhauserstrasse (beides Staatsstrassen) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Bülach.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im östlichen Randgebiet des Glattegrundwasserstroms. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Quartierplangebiet auf Kote ca. 396 m ü.M., der höchste Grundwasserspiegel auf Kote ca. 398.2 m ü. M. am westlichen Ende des Perimeters (Bahnunterführung), bis 400.0 m ü.M. am östlichen Ende des Perimeters. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Auf Seite 19 des Technischen Berichtes werden die Verkehrsverhältnisse beim Knoten Winterthurer-/Sonnstattstrasse und auf den angrenzenden Staatsstrassen, insbesondere der Winterthurerstrasse mit der Einmündung der Seemattstrasse, erläutert. Im Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2007 wurde im Speziellen auf das Fachgutachten des von der Stadt Bülach zugezogenen Verkehrsingenieurs eingegangen. Der Vorprüfungsbericht beinhaltet folgende Beurteilung: „Der Leistungsnachweis sagt aus, dass für das Ausfahren von der Sonnstattstrasse in die Winterthurerstrasse eine genügende Leistungsfähigkeit vorhanden sei. In Spitzenzeiten seien die Verlustzeiten zumutbar. Auf der Winterthurerstrasse könnten durch die Behinderung der links in die Sonnstattstrasse abbiegenden Fahrzeuge kurzfristig Staus auftreten (Wahrscheinlichkeit kleiner als 1%). Hingegen wird die Einmündung der Seemattstrasse als ungenügend bewertet. Diese Strasse liegt jedoch nicht im Quartierplangebiet. Diese unbefriedigende Situation sollte von der Stadt Bülach geklärt werden. Die Annahmen, Beurteilungen und Aussagen des Fachgutachtens sind nachvollziehbar. Auf die Forderung für das Erstellen eines Linksabbiegers im Zeitpunkt der restlichen Quartierplanerschliessung wird verzichtet. Sollte es sich in Zukunft aber zeigen, dass auf der Winterthurerstrasse Staus infolge der quartierplanseitig ein- und ausfahrenden Fahrzeuge entstehen, müsste auf diesen Entscheid zurückgekommen werden. Für die Finanzierung von Massnahmen ist die Stadt Bülach zuständig (Bestandteil Groberschliessung)“. Aus der Überprüfung des Quartierplandossiers im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind keine zusätzlichen Bedingungen hinzuzufügen.

Das Konzept der Fussgängerführung wird im Technischen Bericht auf den Seiten 10 und 11 beschrieben und begründet. Die heutige Zahl der Übergänge über die Schaffhauser- und Winterthurerstrasse wird als ausreichend betrachtet. Mit einem 2 m breiten Fussweg vom Kehrplatz Sonnstattstrasse zum Knoten Unterweg/Schaffhauserstrasse ist eine Wegverbindung durch den westlichen Teil des Quartiers vorgesehen. Die Wegführung soll gemäss den Quartierplanfestlegungen auf die zukünftigen Überbauungskonzepte der beiden Parzellen Neuzuteilungs-Nrn. 1 und 2 Rücksicht nehmen. Das Fusswegrecht wird zu Lasten beider genannten Parzellen sichergestellt.

Die Anweisung aus der Vorprüfung, um den Wendepunkt die Freihaltezone für den Überhang der Fahrzeuge gemäss VSS-Norm SN 640 052 mit Dienstbarkeiten zu sichern, wurde nicht umgesetzt. Es wird darum mit Nachdruck empfohlen, diese Freihaltbereiche in den Baubewilligungsverfahren zu verlangen.

An der Sonnmattstrasse (inkl. Wendeplatz) werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Der Abstand der neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Mass von 17.5 m (6.0 m ab Fahrbahnrand bzw. 4.0 m ab hinterem Trottoirrand und 3.5 m ab Wendeplatz-Parzellengrenze) unterschreitet die Vorgabe von § 265 PPG teilweise stark, kann jedoch angesichts der Bedeutung dieser Strasse toleriert werden. Für Strassenabstände bei Vorplätzen von Garagen gilt ungeachtet der Baulinie § 266 PBG.

Im Zuge der Bewirtschaftung der Verkehrsbaulinien an allen Staatsstrassen werden durch die kantonale Volkswirtschaftsdirektion in den Bauzonen (mit Ausnahme der Kernzonen) die Baulinien neu festgelegt. Das Quartierplangebiet wird demzufolge zukünftig auf der ganzen Anstosslänge an die beiden Staatsstrassen von einem derartigen Festsetzungsverfahren betroffen sein.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strasse, Fussweg, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

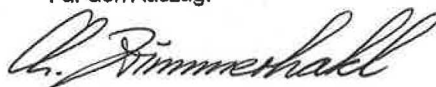
Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Quartierplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion den rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation sowie die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazu gehörenden Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Stadtrat Bülach mit Beschluss vom 14. November 2007 festgesetzte Quartierplan Winterthurerstrasse wird gestützt auf § 159 PBG, gemäss den eingereichten Akten, im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2008.00546) in fünffacher Ausfertigung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 2. Juni 2009
090241/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 8. März 2010



**Bülach. Quartierplan Winterthurerstrasse
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung**

Der Stadtrat Bülach setzte den Quartierplan Winterthurerstrasse mit Beschluss Nr. 308 am 14. November 2007 fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. November 2007 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurden zwei Rekurse erhoben. Die Baurekurskommission BRK IV hat mit Entscheiden vom 16. Oktober 2008 einen Rekurs abgewiesen und ist auf den anderen nicht eingetreten. Gegen den BRK-Entscheid erhob ein Grundeigentümer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Am 4. März 2009 wurde die Baudirektion vom Verwaltungsgericht eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu treffen. Dieser erfolgte am 2. Juni 2009 mit Verfügung Nr. ARV/69/2009 (Mitteilung an das Verwaltungsgericht). Die Beschwerde des Grundeigentümers wurde mit Entscheid vom 20. August 2009 (VB.2008.00546) vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2009 bestätigt die Kanzlei des Verwaltungsgerichts (3. Abteilung), dass kein Eingang eines Rechtsmittels gegen diesen Entscheid angezeigt worden ist. Damit ist die Genehmigung des Quartierplans rechtskräftig geworden.

Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung Nr. ARV/69/2009 der Baudirektion vom 2. Juni 2009, mit welcher der Quartierplan Winterthurerstrasse genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.
- II. Der Stadtrat Bülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I der BDV Nr. ARV/69/2009 gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Die Stadt Bülach wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- IV. Für die Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Bülach, Bau und Umwelt, Hintergasse 1, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:
- Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'136.00 104 103 / 83120.40.210
- V. Gegen Dispositiv Ziffer IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Bülach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers und der Genehmigungsverfügung BDV Nr. ARV/69/2009 vom 2. Juni 2009), an das Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach (unter Beilage der Genehmigungsverfügung BDV Nr. ARV/69/2009), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an das Amt für Verkehr (AFV), Baupolizei und Beitragswesen, an die Fachstelle Lärmschutz (FALS), sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 8. März 2010
100306/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

