

VERFÜGUNG

DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

vom 12. Oktober 1988

Gestützt auf § 149 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975

Bülach. Amtlicher Quartierplan **Kreuzstrasse**; Einleitung des Verfahrens
Genehmigung

Am 4. März 1987 beschloss der Stadtrat Bülach die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens Kreuzstrasse. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Gegen die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens sind Rekurse erhoben worden, die mit Entscheid der Baurekurskommission I des Kantons Zürich vom 4. Dezember 1987 abgewiesen wurden. Die gegen den Rekursentscheid erhobenen Beschwerden sind vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit rechtskräftigem Entscheid vom 19. April 1988 abgewiesen worden.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und hat der Gemeinderat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren sollen im Kernzonengebiet zwischen der Bahnhof-, Winterthurer-, Schaffhauser- und Kreuzstrasse die bestehende Erschliessung saniert und auch die restlichen Grundstücke baureif erschlossen werden.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Winterthurerstrasse, im Osten durch die Schaffhauserstrasse S-13, im Süden durch die Kreuzstrasse und

im Westen durch die Bahnhofstrasse begrenzt. An der Winterthurer-, Schaffhauser-, Kreuz- und Bahnhofstrasse bestehen rechtskräftige Verkehrsbau-
linien.

Das ganze Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan. Gegen den Umfang des Bezugsgebietes ist somit - soweit ersichtlich - nichts einzuwenden.

Anlässlich der Vorprüfung des Quartierplans muss entweder der Entwurf des überarbeiteten Generellen Kanalisationsprojektes vorliegen oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass bezogen auf das Quartierplangebiet eine zweckmässige kanalisationstechnische Erschliessung möglich ist. Die Möglichkeit einer direkten Versickerung oder Retention des Regenwassers ist zu prüfen.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Bereich eines Grundwasservorkommens, dessen mittlerer Grundwasserspiegel auf einer Höhenquöte von ca. 397 m ü.M. liegt. Die Erstellung von Bauten bzw. die Ausführung von Tiefbauarbeiten im Bereich des Grundwasserspiegels sind bewilligungspflichtig und nur entsprechend Absprache mit dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau möglich.

Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung ist die Lärmimmissionssituation zu überprüfen. Anlässlich der Vorprüfung des Quartierplans Kreuzstrasse muss der Nachweis erbracht werden, mit welchen Mitteln die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung für das in der Kernzone 3 liegende und somit der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesene Gebiet eingehalten werden können.

Bezüglich der Verkehrserschliessung an die Schaffhauserstrasse S-13 sowie des projektierten Umbaus des Knotens Schaffhauser-/Winterthurer-/Kreuzstrasse ist das entsprechend dem stadträtlichen Verkehrskonzept ausgearbeitete Projekt zu berücksichtigen.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen. Gegen Verfügungen der Baudirektion kann grundsätzlich innert 20 Tagen nach Zu-

stellung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Der Regierungsrat tritt allerdings auf Rekurse gegen vorbehaltlose Genehmigungen von Quartierplaneinleitungen in fester Praxis nicht ein.

Gestützt auf § 149 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

v e r f ü g t die Direktion der öffentlichen Bauten:

- I. Die mit Beschluss des Stadtrates Bülach vom 4. März 1987 erfolgte Einleitung des amtlichen Quartierplans Kreuzstrasse, begrenzt im Norden durch die Winterthurerstrasse, im Osten durch die Schaffhauserstrasse S-13, im Süden durch die Kreuzstrasse und im Westen durch die Bahnhofstrasse, wird genehmigt.
- II. Es wird empfohlen, den ersten Entwurf dem Amt für Raumplanung vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung einzureichen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Bülach, 8180 Bülach, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer sowie - nach Eintritt der Rechtskraft - zur Anmerkung im Grundbuch (unter Beilage der eingereichten Akten im Doppel), das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, das kantonale Tiefbauamt (Kreisingenieur III), das Amt für Raumplanung sowie an das Direktionssekretariat.

Zürich, den 12. Oktober 1988
2851/V1/K1

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung

