



Quartierplan Asylstrasse Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Wald**

Lage Asylstrasse und Oberfeld

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. März 2019
 - Grundeigentümerverzeichnis vom 11. Februar 2019
 - Bericht «Beurteilung der Erschliessungssituation» (Informationsinhalt)
 - Gemeinderatsbeschluss vom 4. März 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Durch den Neubau des Alterszentrums «Rosenthal» kann die Stiftung «Drei Tannen» das heutige Altersheim «Asylstrasse» längerfristig anderweitig nutzen oder sogar einen Ersatzneubau realisieren. Zudem besteht ein Erweiterungspotenzial rund um das Altersheim «Asylstrasse». Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, die Erschliessung auf ihre Übereinstimmung mit den Normalien, insbesondere die Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) und die Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) zu prüfen.

Das Quartierplangebiet (QP-Gebiet) kann, ausgehend von seiner heutigen Bebauung und Erschliessung, in zwei Bereiche – Ost «Asylstrasse» und West «Oberfeld» geteilt werden. Das Gebiet «Asylstrasse» ist bereits heute weitgehend überbaut und verfügt mit der Asyl-, Ferchacher- und Neufeldstrasse sowie dem Feisterbach- und Asylweg technisch gesehen bereits über eine Erschliessung. Diese entspricht jedoch nicht den Anforderungen gemäss den kantonalen Zugangsnormalien.

Das Gebiet «Oberfeld» lässt sich, ausgehend von der Bebauung, in zwei Bereiche unterteilen: Die Wohnsiedlung im Norden des Gebiets ist weitgehend durch Stichstrassen ab der Strasse «Im Ferch» erschlossen. Das südliche Gebiet ist heute noch kaum überbaut, wobei unter anderem die Erschliessung fehlt.

Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat Wald beschloss am 4. März 2019 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans «Asylstrasse».

Der Gemeinderat erachtet die Einleitung des QP-Verfahrens als gegeben, einerseits aufgrund der längerfristigen Erweiterungsabsichten der Stiftung «Drei Tannen» und andererseits, weil die Erschliessung teilweise nicht den Anforderungen der Zugangsnormalien entspricht.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des QP-Verfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des QP-Perimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem QP-Bann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften (SBV) oder eines Gestaltungsplans (GP), die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der QP-Verordnung [QPV]).
- Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet verläuft im Westen entlang der Bauzonengrenze. Eine kleine Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 6150 befindet sich in der Reservezone und soll hinsichtlich des notariellen Vollzugs ebenfalls in den QP-Perimeter einbezogen werden. Die Grundstücke in der Wohnzone W 1.4, die an den Oberfeldweg grenzen, werden aufgrund des bestehenden Fuss- und Wanderweges gemäss kommunalen Richtplan ebenfalls in den QP-Perimeter einbezogen (möglicher Anpassungsbedarf). Im Norden wird der QP-Perimeter durch die Abgrenzung zur Landwirtschafts- bzw. Reservezone und den Wald begrenzt. Im Osten folgt die Grenze der Freihaltezone, im Süden entlang der Bachtelstrasse (Staatsstrasse). Sowohl im Gebiet «Oberfeld» als auch im Gebiet «Asylstrasse» gibt es eine GP-Pflicht.
- Weisungen Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden.
- Die QP-Massnahmen haben sich auf die Bauzonen zu beschränken.
- Der Verständlichkeit halber sollte die Benennung des Quartierplans im weiteren Planungsverfahren Quartierplan «Asylstrasse-Oberfeld» lauten.
- Ergebnis Mitberichte Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz beim Tiefbauamt (FALS) sowie dem Amt für Verkehr (AFV) bei der Volkswirtschaftsdirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren unten stehende Hinweise und Auflagen.
- Es ist zu bemerken, dass der QP erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Bedingungen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.
- Verkehrerschliessung Das QP-Gebiet liegt in einer Wohnzone und stösst im Süden an die Bachtelstrasse (Staatsstrasse, Route 784), die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Die Erschliessung der bereits überbauten Gebiete «Oberfeld» und «Asylstrasse» erfolgt rückwärtig über die Gemeindestrassen. Im Gebiet «Oberfeld» besteht eine rechtskräftige Ver-



kehrsbaulinie aus dem Jahr 1975 (RRB Nr. 2138/1975), die eine Strassenverbindung von der bestehenden Ferchacherstrasse in südwestlicher Richtung zur Bachtelstrasse sicherstellt. Falls diese damals geplante Strassenverbindung aktuell (wie vorgesehen oder in einer ähnlichen Linienführung) noch umgesetzt werden soll, handelt es sich bei der Einmündung in die Bachtelstrasse um eine Einmündung einer Sammelstrasse in eine übergeordnete Strasse. Gemäss Anhang VSiv sind hierfür die technischen Anforderungen vom Typ C massgebend. Des Weiteren besteht entlang der Bachtelstrasse eine rechtskräftige Baulinie DV-Nr. 5242/2012.

- Gemäss Anhang VSiv sind für neue Einmündungen in die Staatsstrasse die technischen Anforderungen vom Typ C massgebend.

Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, VSiv, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind zu berücksichtigen. Weiter können in entsprechenden Situationen die Erleichterungen der örtlichen Gegebenheiten im Sinne von § 11 der Zugangsnormen berücksichtigt werden. Mit Beschluss Nr. 393/2019 vom 17. April 2019 hat der Regierungsrat die Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) erlassen. Die Bestimmungen, die den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen von Strassen betreffen, benötigen zusätzlich die Genehmigung durch den Kantonsrat. Mit Inkrafttreten der VERV werden die Zugangsnormen und die VSiv aufgehoben.

Für die Planung der Einmündungen in die Bachtelstrasse, soll frühzeitig das Amt für Verkehr, Abteilung Infrastrukturplanung, Neumühlequai 10, 8090 Zürich, Tel. 043 259 54 16 beigezogen werden.

Hochwasser und
Massenbewegungen,
Gewässerrenaturierung,
Gewässernutzung und
Gewässerraum

Das Quartierplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt.

Die Gefahrenkarte (BDV Nr. 1135 vom 22. Juni 2006) befindet sich zurzeit in Revision. Aufgrund des vorliegenden Entwurfs kann davon ausgegangen werden, dass im Quartierplangebiet keine Gefährdungen durch Hochwasser bestehen. Es muss jedoch mit Gefährdungen durch Massenbewegungen gerechnet werden. Ausgehend vom neusten Stand der Gefahrenkarte ist zu prüfen, ob in den Quartierplan Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen aufzunehmen sind (z. B. eine bestimmte Anordnung bzw. Ausrichtung der Strassen)¹. Diese Massnahmen sind im Technischen Bericht zu erläutern. Ein Verzicht auf Schutzmassnahmen ist zu begründen.

- Im Quartierplan sind Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen zu evaluieren und zu erläutern. Wo darauf verzichtet wird, ist dies zu begründen.

Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist der Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Es wird im Süden durch die Bachtelstrasse begrenzt. Das südliche Gebiet von «Oberfeld» (insb. Parzelle Kat. Nr. 9006) ist weitgehend unbebaut und noch nicht hinreichend erschlossen. Gemäss Art. 30 LSV darf das Gebiet nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind. Im Nutzungsplan ist für das genannte Gebiet bereits eine GP-Pflicht festgelegt, wobei gestützt auf Art. 60 Abs. 5 der Bau- und Zonenord-

¹ Analog zu § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz (LS 724.11)

nung (BZO) die Einhaltung der Planungswerte im erforderlichen Gestaltungsplan sicherzustellen sein wird.

Ortsbild/Städtebau Das QP-Gebiet grenzt partiell an das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, an die Kernzone als auch an das Landschaftsschutzgebiet und weist in gewissen Bereichen erhebliches Neubaupotenzial mit GP-Pflicht auf. Weitere qualitative Festsetzungen bezüglich der Gebiete «Asylstrasse» und «Oberfeld» sind in der BZO verankert. Bei der Planung ist auf eine gute Qualität der entstehenden Siedlung (ortsbauliche Struktur, Aussenräume, Erschliessung) und auf einen landschaftsverträglichen Abschluss am Siedlungsrand zu achten. Zur Optimierung der strukturellen Qualität trägt auch der QP bei. Mit der Quartierplanung wird die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen der Parzellierung und die nötige Erschliessung gewährleistet, wobei auch eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Aussenräume erzielt werden soll.

Gemäss § 123 Abs. 3 PBG soll im weitgehend unüberbauten Gebiet die Vorstellung bezüglich der anzustrebenden Quartierstruktur sowie die mögliche Bebauungsform im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt werden. Da die beiden Planwerke (QP und GP) gemäss heutiger Information nicht gleichzeitig ausgearbeitet werden, trotzdem viele parallele Festlegungen enthalten werden und diese prinzipiell miteinander zu koordinieren sind, ist die gemeinsame Erschliessung und Parzellierung auf eine qualitativ hochstehende Quartierstruktur auszurichten (siehe dazu auch das ARE-Merkblatt 04/2015 «Quartierplanung»; Download: <https://are.zh.ch> → Raumplanung → Formulare & Merkblätter → Ortsbild und Städtebau). Ebenfalls sollen dabei die vielfältigen Anforderungen u.a. auch aus der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Artikel 60, Absatz 1, 4 und 5) mit der Gebietsentwicklung in Einklang gebracht werden.

→ Nach § 123 Abs. 3 PBG ist im Rahmen eines qualitätssichernden Planungsverfahrens die zukünftige Quartiersstruktur aufzuzeigen.

Die Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Planungsverfahren dienen als Grundlage für den Quartierplan und sollen im Technischen Bericht des QPs dokumentiert werden. Ebenfalls dienen die Erkenntnisse als Grundgerüst für einen späteren privaten Gestaltungsplan.

Falls es von der Gemeinde Wald gewünscht wird, steht das ARE für eine noch zu definierende Mitwirkung im qualitätssichernden Planungsverfahren zur Verfügung. Weiter empfehlen wir, die Grundeigentümer mit in das Verfahren einzubinden und das Resultat vor Erstellung des QP-Entwurfes dem ARE zur Prüfung zukommen zu lassen.

C. Ergebnis

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Inhalte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen und die Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfes anzusetzen. Aufgrund der Abhängigkeiten unter den verschiedenen Planungen ist die Ausarbeitungszeit für den Quartierplan schwierig festzulegen. Dem

Amt für Raumentwicklung ist sobald wie möglich ein zeitliches Ablaufschema über die verschiedenen Planungsabläufe, vor allem über den Quartierplan und die gegenseitigen Abstimmungen mit möglicher Testplanung vorzulegen. Dieses Zeitprogramm ist auch den Grundeigentümern bekannt zu machen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Wald am 4. März 2019 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans «Asylstrasse» wird genehmigt.
- II. Im Sinne der Erwägungen ist nach § 123 Abs. 3 PBG im Rahmen eines qualitätssichernden Planungsverfahrens die zukünftige Quartiersstruktur aufzuzeigen.
- III. Dem Amt für Raumentwicklung und den QP-Beteiligten ist sobald wie möglich ein zeitliches Ablaufschema über die vorgesehenen Planungsabläufe zuzustellen. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung gemäss dem festgelegten Zeitprogramm und spätestens vier Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- IV. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Abteilung Raumentwicklung und Bau der Gemeinde Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'552.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 66.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 66.20	105 331 / 83100.42.310
Total	Fr. 1'817.20	

- V. Gegen Dispositiv IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



VI. Der Gemeinderat Wald wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten des Quartierplan-Einleitungsbeschlusses den Perimeter im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eintragen zu lassen.

VII. Mitteilung an

- Gemeinderat Wald (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Steiner

VERSENDET AM 13. JUNI 2019



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 28.08.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000758

Publizierende Stelle
Gemeinde Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH

Amtlicher Quartierplan Asylstrasse - Einleitung, Öffentliche Auflage

Betrifft: 8636 Wald ZH

Gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes PBG wird das amtliche Quartierplanverfahren über das Gebiet «Asylstrasse und Oberfeld» eingeleitet. Das künftig als Quartierplan «Asylstrasse» bezeichnete Gebiet wird gemäss Plan «Verfahrenseinleitung, Situation 1:500», vom 11. Februar 2019, abgegrenzt. Der Einleitungsbeschluss wird gemäss § 148 Abs. 1 und § 5 Abs. 3 PBG zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitgeteilt. Die Unterlagen zur Verfahrenseinleitung liegen während 30 Tagen, d.h. vom 28. August 2020 bis 28. September 2020, bei der Gemeindeverwaltung Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH, Abteilung Raumentwicklung und Bau, 2. OG, während der ordentlichen Bürozeiten, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Gemeinderat Wald ZH

Beschluss-/Verfügungsdatum: 04.03.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:
Baurekursgericht des Kantons Zürich

Rechtliche Hinweise:

Gegen den Beschluss des Gemeinderates und den Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung eines Quartierplanverfahrens kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§148 Abs. 2 PBG).

Frist: 30 Tage
Ablauf der Frist: 28.09.2020

Kontaktstelle:
Gemeinde Wald
Bahnhofstrasse 6
8636 Wald ZH

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich, 21.10.20 Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei: 3. Art.
2. Dub.