



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0333

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (KIS)
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Nr. 56/14

vom 27. Mai 2014

Stadt Zürich. Quartierplan Nr. 490, Ettenfeld Süd

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat von Zürich setzte den Quartierplan Nr. 490, Ettenfeld Süd (Zürich-Seebach), mit Beschluss Nr. 1677 am 19. Dezember 2012 fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde am 16. Januar 2013 im städtischen und am 18. Januar 2013 im kantonalen Amtsblatt öffentlich ausgeschrieben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Einen gegen diesen Festsetzungsbeschluss gerichteten Rekurs wies das Baurekursgericht mit Entscheid BRGE I Nr. 0184/2013 vom 13. Dezember 2013 ab und es trat auf den zweiten Rekurs (gemeinsame Eingabe) nicht ein. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 11. Februar 2014 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 13. Februar 2014 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Das Quartierplangebiet Ettenfeld-Süd ist grösstenteils überbaut und liegt im Bereich des ursprünglichen, im Jahr 1916 genehmigten Quartierplans Nr. 375, der besonders bezüglich den mit Baulinien gesicherten, projektierten Strassen nachfolgend zweimal revidiert wurde (Baulinien-Aufhebungen bei nicht realisierten Erschliessungsstrassen). Mit der Neubestimmung der Baulinien an der Schaffhauserstrasse wurden die Baulinien der Sandacker- und Ettenfeldstrasse (beides Privatstrassen; letztere nicht parzelliert) auf einer Tiefe von etwa 20 m von derjenigen der Schaffhauserstrasse aufgehoben. Die beiden Quartierstrassen sollten über das mit Baulinien gesicherte Reststück der ursprünglich projektierten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ettenfeldstrasse an die Unterwerkstrasse angeschlossen werden. Diese vorgesehene rückwärtige Erschliessung wurde bisher nicht erstellt, so dass die beiden Quartierstrassen immer noch direkt an die Schaffhauserstrasse angeschlossen sind. Im Süden des überbauten Gebietes befindet sich die noch unüberbaute und unerschlossene Parzelle Kat.-Nr. SE6558. Nachdem die Verhandlungen für eine Erschliessung auf privater Basis nicht zustande kamen, wurde das Quartierplanverfahren eingeleitet. Ausser der Erschliessungsregelung wird mit dem vorliegenden Quartierplan die Erneuerung der Werkleitungen geregelt. Für das nördlich der Unterwerkstrasse gelegene Areal bestehen Eigentümervereinbarungen, u.a. auch bezüglich Erschliessung, sodass kein weiterer Erschliessungsbedarf über die Unterwerkstrasse besteht. Das Bezugsgebiet des Quartierplans umfasst die Grundstücke zwischen dem Bahnareal im Osten, der Freihaltezone entlang des Katzenbaches im Süden, der Schaffhauserstrasse im Westen und der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6604 und SE6605 im Norden. Das Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Zürich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der erforderliche Raumbedarf der Gewässer nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) bemisst. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommen die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Anwendung. Gemäss diesen Übergangsbestimmungen ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Katzenbach beidseitig ein Uferstreifen von 9,8 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Das Grundstück Kat.-Nr. SE6558 soll rückwärtig über die „Querstrasse“ und die Unterwerkstrasse zur Schaffhauserstrasse erschlossen werden. Im südlichen Teil des Grundstückes ist die rechtskräftige Baulinie DV Nr. 1309/1981 festgesetzt, welche die Verlängerung der Glattalstrasse sichert. Die Verlängerung der Glattalstrasse ist im kantonalen Richtplan mit Realisierungshorizont mittel- bis langfristig enthalten. Die Baulinie muss aus diesem Grund im Kreuzungsbereich der Schaffhauser- / Glattalstrasse auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE3195 und SE6558 evt. angepasst resp. zurückversetzt werden.

Im Quartierplangebiet müssen bei Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist. Bezüglich der geplanten Verlängerung der Glattalstrasse sind die Aussagen im Technischen Bericht (ab S. 47) rechtlich korrekt. Im Rahmen des Quartierplans sind deshalb keine Auflagen möglich. Aus Sicht des Lärmschutzes sind jedoch folgende Aspekte zu berücksichtigen: Sollte dieses Strassenprojekt dereinst realisiert werden, so scheint die Aussage unrealistisch, dass aufgrund des technischen Fortschritts bei Strassenbau oder Fahrzeugtechnik die Lärmproblematik gelöst wird. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass diese neue öffentliche Anlage Erleichterungen erhält und so Grenzwertüberschreitungen bis über den IGW an den betroffenen Gebäuden hingenommen werden müssen. Wir empfehlen deshalb bei einer Überbauung der Parzelle SE6558 zu berücksichtigen, dass aus der heutigen Bachlandschaft eine lärmbelastete Umfahrungsstrasse werden könnte und diese Option bei der Planung der Grundrisse insofern einzubeziehen, dass alle Wohnungen auch lärmabgewandte Räume aufweisen.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Misch- und Regenwasserkanäle, Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Zürich mit Beschluss Nr. 1677 vom 19. Dezember 2012 festgesetzte Quartierplan Nr. 490, Ettenfeld Süd (Zürich-Seebach), wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'856.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	2'112.00	



- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, die Nachführung der revidierten Baulinien und des Quartierplanperimeters in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.
- VI. Mitteilung an
- Stadtrat von Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
 - Grundbuchamt Oerlikon-Zürich, Postfach 6337, 8050 Zürich
 - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
 - Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen
 - AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft)
 - Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (FALS)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: