

VERFÜGUNG

vom 27. Juli 2004

Unterenstringen/Schlieren. Quartierplan und Lärmschutz-Gestaltungsplan Zelgli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)
Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG

Der Gemeinderat Unterenstringen hat den Quartierplan und den Lärmschutz-Gestaltungsplan Zelgli am 20. Dezember 2000 festgesetzt. Diese Beschlüsse wurden im kantonalen Amtsblatt am 12. Januar 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Auf einen eingegangenen Rekurs trat die Baurekurskommission nicht ein, stellte jedoch Mängel bei der Beurteilung der Einhaltungspflicht der Lärmgrenzwerte sowie beim entsprechenden Kostenverleger fest. Diese Teile des Quartier- und Gestaltungsplanes wurden daraufhin überarbeitet sodass die geänderten Teile des Quartier- und Lärmgestaltungsplans Zelgli vom Gemeinderat Unterenstringen am 13. Mai 2003 neu festgesetzt werden konnten. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. Mai 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese ergänzende Festsetzung ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission vom 25. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 11. März 2004 ersucht die Gemeinde Unterenstringen um Genehmigung dieser beiden Vorlagen.

Vom Beizugsgebiet liegt ein Grundstück auf Gebiet der Stadt Schlieren. Mit der Einleitung wurde jedoch die Federführung dem Gemeinderat Unterenstringen übertragen.

A. Quartierplan

Das Beizugsgebiet wird im Norden und Nordwesten durch die Limmat, im Westen und Süden durch die Gemeindegrenze Schlieren / Unterenstringen, jedoch inklusive dem auf Gebiet Schlieren liegenden Grundstück Kat.-Nr. 8436, sowie im Osten durch die Weiningerstrasse S-3 begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt (mit Ausnahme des in der kantonalen bzw. kommunalen Freihaltezone liegenden Streifens entlang der Limmat) im Einzugsbereich der sich kurz vor der Genehmigung befindlichen Generellen Entwässe-

rungspläne (GEP) der Stadt Schlieren und der Gemeinde Unterengstringen und innerhalb der Bauzonen gemäss geltenden Zonenplänen.

Die interne Quartierschliessung erfolgt über die in die Weiningerstrasse einmündende Quartierstrasse und die zum Grundstück Kat.-Nr. 8436 (Schlieren) führenden Stichstrasse. Zwei rechtwinklig zur Quartierstrasse verlaufende Fusswege (in der Mitte und am Ende dieser Strasse) verbinden diese mit dem Limmat-Uferweg bzw. stellen die Verbindung zum Flurweg Kat.-Nr. 23 (Schlieren) her.

An der Quartierstrasse werden Verkehrsbaulinien und eine Niveaulinie festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand von 20.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse. Die Höchststeigung der Niveaulinie an der Quartierstrasse beträgt 0.8%

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A im Gebiet des für die Wasserversorgung genutzten Limmatgrundwasserstroms. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Zürich, steigt der mittlere Grundwasserspiegel von Kote ca. 388.3 m ü.M. an der südwestlichen Quartierplangrenze bis auf Kote rund 388.7 m ü.M. in der nordöstlichen Ecke des Quartierplangebiets. Der Hochwasserspiegel ist zwischen den Koten ca. 389.9 m ü.M. bis 390.3 m ü.M. zu erwarten. Tiefbauten (Unterkellerungen) sind über den mittleren Koten des Grundwasserspiegels anzuordnen und die Höhenlage der Erschliessung ist danach auszurichten. 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.

Die Bedürfnisse für den Brandschutz, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, sind mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären und zu bestimmen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen und Lärmschutzmassnahmen), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

B. Gestaltungsplan Lärmschutz

Damit im Quartierplangebiet die erforderlichen Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können, sind verschiedene Lärmschutzmassnahmen notwendig. Noch in diesem Jahr werden die Lärmsanierungsmassnahmen im Rahmen der bautechnischen Sanierung der A1 (Sanierungspflicht für bestehende Bauten zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte; Finanzierung zu Lasten des Anlagehalters) ausgeführt. Mit Schreiben vom 20.2.1995 hat das BUWAL dem Sanierungsprogramm ZH-13, A1 Limmattal, zugestimmt. Für die Ein-

haltung der Planungswerte ist eine Ergänzung bzw. Erhöhung der Schallschutzwand zu Lasten des Quartierplans notwendig. Der Quartierplan regelt den Kostenverleger für diese Mehraufwendungen. Da trotz diesen Massnahmen noch Teile des Quartierplangebietes von Planungswertüberschreitungen betroffen sind (die Höhe der Lärmschutzwand darf aus ortsplanerischen Gründen 4 m nicht übersteigen) sind weitere gestalterische Massnahmen nötig, welche im vorliegenden Gestaltungsplan geregelt werden. Diese Bestimmungen stellen sicher, dass die Räume mit lärmempfindlicher Nutzung so angeordnet werden, dass keine Lüftungsfenster zur Autobahn gerichtet sind.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

C. Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG

Gemäss Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung entscheidet die Baudirektion bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen in unmittelbarer Zuständigkeit, ob sie zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 RPG sind oder eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 – 24d bzw. 37a RPG erforderlich ist und ob diese erteilt werden kann.

Das Quartierplangebiet grenzt an die Limmat. Anlässlich des Hochwassers vom Mai 1999 kam es im Quartierplangebiet zu Überschwemmungen infolge aufsteigenden Grundwassers. Aufgrund dieser Gefahrenerkennung ist zum Zeitpunkt kurz nach der Vorprüfung des Quartierplans, der Entscheid gefallen, mit einer generellen Anhebung des Terrains um 1.50 m diese Gefahr in Zukunft zu entschärfen. Der in der kantonalen bzw. kommunalen Freihaltezone liegende Gürtel zwischen dem Baugebiet und dem Damm (Uferweg) entlang der Limmat soll ebenfalls niveaugleich angehoben werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein in der Freihaltezone zonenkonformes Vorhaben. Eine Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG fällt deshalb ausser Betracht. Es bleibt zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden kann. Vorhaben sind im Sinne von Art. 24 RPG standortgebunden, wenn eine dem Zonenzweck widersprechende Baute oder Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben; es kann weder ausschliesslich auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch lediglich auf die persönliche Zweckmässigkeit und Annehmlichkeit ankommen. An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind hohe Anforderungen zu stellen (BGE 117 I b 383 E. 3a, mit Hinweisen). Ausserdem dürfen dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

Die Terrainanhebung dient dem Schutz vor Überschwemmungen, das Vorhaben ist standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG (vgl. BGE 115 Ib 484 f. E. 2d).

Der Genehmigung der Terrainanhebung steht aus wasserbaupolizeilicher Sicht nichts entgegen. Auch bei der Niveaulinie der Quartierstrasse wurde die Anhebung berücksichtigt. Es gilt zu beachten, dass die infolge der Anhebung des Terrains sich allenfalls an der Gemeindegrenze gegenüber der Landwirtschaftszone ergebenden Böschungen kein Land ausserhalb der Bauzone beanspruchen dürfen, und Baugesuche mit Landanstoss an die Limmat (Uferweg) im koordinierten Verfahren zur Stellungnahme der Baudirektion/ARV vorgelegt werden müssen.

Der Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Unterengstringen mit Beschlüssen vom 20. Dezember 2000 und vom 13. Mai 2003 festgesetzte Quartierplan Zelgli wird genehmigt.
- II. Der vom Gemeinderat Unterengstringen mit Beschlüssen vom 20. Dezember 2000 und vom 13. Mai 2003 festgesetzte private Lärmschutz-Gestaltungsplan Zelgli wird genehmigt.
- III. Für die vorstehend beschriebene Terrainanhebung wird die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG im Sinne der Erwägungen erteilt.
- IV. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem mit der Federführung betrauten Gemeinderat Unterengstringen separat in Rechnung gestellt:

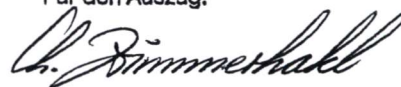
Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'568.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	672.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Ausnahmegenehmigung	Fr.	350.00	Auftrag 83110.40.200
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'686.00	Konto 8300.43100000

- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Die Stadt Schlieren und die Gemeinde Unterengstringen werden eingeladen, Dispositiv Ziffern I, II, III und V gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VII. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VIII. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers Quartier- und Gestaltungsplan), an den Stadtrat Schlieren, an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ing.- und Vermessungsbüro Kälin, Trampe + Partner, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 27. Juli 2004
040570/Oki/Oca/Rru/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Stadt Schlieren

Gemeinde Unterengstringen

Amtlicher Quartierplan Zelgli

Lärm- Gestaltungsplanperimeter

1:1000


Vom Gemeinderat Unterengstringen festgesetzt am: 13. Mai 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



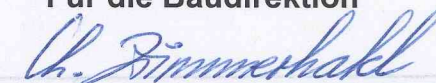
Der Schreiber:



Von der Baudirektion Beschluss Nr.
 genehmigt am: 27. Juli 2004

BDV Nr. 786 104

Für die Baudirektion



Verfasser:

Landis AG Geroldswil
Bauingenieure + Planer
8954 Geroldswil
Tel. 01 / 747 82 82 Fax 01 / 747 82 80

Datum: 18. Dez. 2000
Rev.: 24. April 2003
Gez.: MU

Plan Nr.: U 98 02 / 11



Stadt Schlieren

Gemeinde Unterengstringen

Amtlicher Quartierplan Zelgli

Lärm- Gestaltungsplan zur Einhaltung
der Planungswerte gemäss
Lärmschutz- Verordnung (LSV)


Vom Gemeinderat Unterengstringen festgesetzt am: 13. Mai 2003

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion
genehmigt am: 27. Juli 2004

BDV Nr. 786104

Für die Baudirektion



Verfasser:

Datum: 18. Dez. 2000

Rev.: 24. April 2003

Landis AG Geroldswil

Bauingenieure + Planer

8954 Geroldswil

Tel.: 01/ 747 82 82 Fax: 01/ 747 82 80

1. Zweck

Der Inhalt des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bei Neubauten innerhalb des Quartierplangebietes "Zelgli".

2. Grundlagen

Massgebende Grundlagen bilden:

- Bericht Nr. 748 über den Schallschutz für das Areal "Zelgli", Prof. Dr. sc.techn. E. Rathe vom 21. Februar 1994 mit Nachtrag vom 4. März 1994.
- Sanierungsprojekt N1.1.1 Unterengstringen gemäss Art. 19 LSV des Kantonalen Tiefbauamtes vom 12. Dezember 1994.
- Revision betr. Lärmschutz Weiningerstrasse; Protokoll vom 24. April

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Lärm-Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:1000 bezeichnet. Dieser bildet integrierenden Bestandteil der Bestimmungen (Beilage 1).

4. Verhältnisse zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Lärm-Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung Unterengstringen massgebend.

5. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

6. Gestaltungsvorschriften

Im Plan 1:1000 (Beilage 2) eingezeichneten Gebiet ist die Wohnnutzung mit folgenden Massnahmen gegen den Lärm der Autobahn A1 und der Weiningerstrasse S-3 zu schützen:

- Die Stellung der Bauten hat unter einem Winkel von 60° zu erfolgen. Bezugssystem: Nordrichtung 0°, Ostrichtung 90°.
- An der Nordost-Fassade dürfen keine zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume (=Lüftungsfenster) angeordnet werden.
- Bei den bestehenden Bauten entlang der Weiningerstrasse ist der IGW massgebend. Es sind Erleichterungen möglich.

Stadt Schlieren

Gemeinde Unterengstringen

Amtlicher Quartierplan Zelgli

Lärm-Gestaltungsplan Lärmschutzrelevanter Bereich

1:1000

Vom Gemeinderat Unterengstringen festgesetzt am: 13. Mai 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion Beschluss Nr.
genehmigt am: 27. Juli 2004

BDV Nr. 786 104

Für die Baudirektion



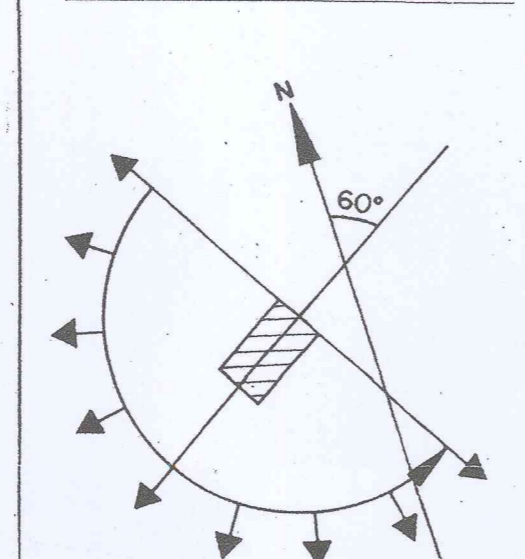
Verfasser:

Landis AG Geroldswil
Bauingenieure + Planer
8954 Geroldswil
Tel. 01 / 747 82 82 Fax 01 / 747 82 80

Datum: 18. Dez. 2000
Rev.: 24. April 2003
Gez.: MU

Plan Nr.: U 98 02 / 12

Schema über die Stellung der Bauten



Orientierung der Fenster von
lärmpfindlichen Räumen

