



Quartierplan Lindenhofstrasse – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Bülach**

Lage Lindenhofstrasse, Hertiweg

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 25. Oktober 2017 mit Technischem Bericht, Bericht über «Ordnung der Rechtsverhältnisse», Plan Nr. 1 (1:500) «Alt-/Neubestand/Erschliessung/Baulinien», Plan Nr. 3 (1:500) Vermessungsplan
Beilage: Bericht «Stellungnahme zu den Begehren»
 - Stadtratsbeschluss Festsetzung, 13. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplanverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 10. Dezember 2014 eingeleitet; die Genehmigung der Verfahrenseinleitung erfolgte mit Verfügung BDV Nr. 2315/14 vom 27. Februar 2015. Mit dem Quartierplan wird im erfassten, bereits überbauten Beizugsgebiet v.a. die genügende verkehrsmässige Erschliessung für alle Grundstücke gesichert. Im Gebiet gibt es mehrere Projekte zur Erneuerung oder Erweiterung des Gebäudebestandes.

Festsetzung Mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 setzte der Stadtrat Bülach den Quartierplan Lindenhofstrasse fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet liegt südlich des Bahnhofs Bülach. Es wird im Norden durch den Bahnhofring, im Osten durch die Bahnhofstrasse, im Süden durch die Kasernenstrasse und im Westen durch die Hochfelderstrasse begrenzt. Nordwestlich bildet das SBB-Bahnareal den Abschluss des Quartierplangebiets. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme des in der Freihaltezone liegenden Lindenhof-Areals im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Bülach.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Zufahrtsstrasse Hertiweg wird verbreitert und mit einem Trottoir ergänzt. Diese Strasse bleibt durchgehend in beiden Richtungen befahrbar. Die Strassenparzelle des westlichen Abschnitts der Lindenhofstrasse bleibt unverändert. Die Engstelle im Er-



schliessungsstrassennetz bleibt der östliche Abschnitt der Lindenhofstrasse, im Abschnitt Bahnhofstrasse bis Hertiweg. Das Erschliessungskonzept für diesen Strassenabschnitt wurde gemäss Kap. 4.1.5 des Technischen Berichts in Absprache mit der Kantonspolizei (KAPO) erarbeitet und sieht Folgendes vor: Der Strassenabschnitt ist für Motorfahrzeuge im Einrichtungsverkehr von Ost nach West befahrbar. In der Gegenrichtung (Richtung Bahnhofstrasse) sind Velos gestattet. Der Abschnitt Hertiweg-Kreuzareal ist in beide Richtungen befahrbar. Die Sperrung der Lindenhofstrasse Richtung Hochfelderstrasse bleibt bestehen.

Ergebnis der Prüfung Die Lindenhofstrasse ist als Veloverbindung (Alltagsverkehr) im kantonalen Velonetzplan enthalten (RRB Nr. 591/2016). Das Amt für Verkehr (AFV) bemängelte im Vorprüfungsbericht zum Quartierplan (20. Juni 2017) die Dimensionierung des Strassenraum-Querschnitts im östlichen Abschnitt der Lindenhofstrasse. Bei der Prüfung des Quartierplans anlässlich des Genehmigungsverfahrens bemerkte das AFV, dass die im Vorprüfungsbericht geforderte Abstimmung (Stadt Bülach / AFV) über den Strassenraum-Querschnitt noch nicht erfolgt ist. Die Stadt Bülach (Umwelt und Infrastruktur) legte daraufhin mit Schreiben vom 28. Februar 2018 ihre Begründung zum gewählten Strassenraumquerschnitt (Lindenhofstrasse, Abschnitt Bahnhofstrasse bis Hertiweg) vor: Der Abschnitt liege in der Kernzone KC. Die eng an der Strasse stehenden Gebäude seien zum Teil kommunal inventarisiert. Das vorgesehene Verkehrsregime entspreche dem heutigen Zustand. Die bestehenden Längsparkplätze, die auf Privatgrund liegen, seien bewilligt und könnten nicht verlegt werden. Es konnte lediglich eine Optimierung des vorhandenen Strassenraums erfolgen. Hierzu hätten intensive Gespräche hinsichtlich der Signalisation mit der Kantonspolizei (KAPO) stattgefunden. Die KAPO habe mit der vorgesehenen Raumteilung eine entsprechende Signalisation in Aussicht gestellt. Das konkrete Bauprojekt werde noch mit den zuständigen Ämtern und Fachstellen (KAPO, AFV/Velofachstelle) abgesprochen.

Im Beilage-Bericht «Stellungnahme zu den Begehren zum überarbeiteten Entwurf vom 23.03.2017» ab Seite 36 sind Stellungnahmen der Quartierplankommission zum Vorprüfungsbericht (20. Juni 2017) angebracht. Darin ist erwähnt, dass die Lindenhofstrasse als Veloverbindung von untergeordneter Bedeutung sei und diese künftig über den Bahnhofring/Spitalgasse führen soll. Eine Verlegung einer übergeordnet festgelegten Veloroute (kantonaler Velonetzplan, regionaler Richtplan Verkehr) kann jedoch nicht einseitig durch eine Gemeinde bzw. Stadt erfolgen. Da der Beilage-Bericht kein Festsetzungs- und Genehmigungsdokument darstellt, genügt der Hinweis an dieser Stelle.

C. Weitere Hinweise zur Umsetzung

Grundwasser

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (<http://maps.zh.ch> →Gewässerschutzkarte) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Da der Grundwasserspiegel im Quartierplangebiet erst in mehr als 10 m Tiefe angetroffen wird,

werden keine Bewilligungen für Einbauten im Grundwasserträger zu erteilen sein. Ausnahmen sind Pfahlfundationen, wenn Pfahllängen von mehr als 10 m erforderlich sein sollten.

Altlasten

Der Quartierplanperimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0053/I.0037-001, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als untersuchungsbedürftig eingetragen ist. Auf die Altlastensituation wird im Technischen Bericht, Kapitel 2.4, hingewiesen.

D. Ergebnis

Die Interessensabwägung (Verhältnismässigkeit, Angemessenheit) ergab, dass der Quartierplan gesamthaft genehmigt werden kann (§ 5 PBG). Die Bodenmarkierung und Signalisation im östlichen Abschnitt der Lindenhofstrasse ist im nachfolgenden Verfahren, in Absprache mit den betroffenen kantonalen Fachstellen zu ermitteln.

Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem geprüften Akt vom Stadtrat zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Der Stadt Bülach sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Bülach mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 festgesetzte Quartierplan Lindenhofstrasse wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadtverwaltung Bülach, Umwelt und Infrastruktur, Marktgasse 27, 8180 Bülach, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 2'137.10 104 103 / 83100.40.200

- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen 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.



IV. Der Stadtrat Bülach wird eingeladen:

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 13. Dezember 2017 samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und zusammen mit dem Quartierplandossier aufzulegen.
- Diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen.
- Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadtrat Bülach, Marktgasse 27/28, 8180 Bülach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Verkehr, Infrastrukturplanung, W. Toggenburger
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 05. APR. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Quartierplan Lindenhofstrasse

Alt- / Neubestand 1:500
Erschliessung
Baulinien

Vom Stadtrat festgesetzt mit Beschluss Nr. 0393 vom 13. Dez. 2017

Stadtrat Bülach
Der Stadtpräsident
Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 05. April 2018

Für die Baudirektion: BDV Nr. 1877/17

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 13. April 2018

Dübendorf, 26. Oktober 2017 / bl.1025



Plan-Nr.	erstellt	geprüft/freigegeben
1	Datum	Via. Datum
	25.10.2017	25.10.2017
	rev.	Trs
Dateiname: G:\1000_Plan_Alt-Neubestand_1:500_Ag		
Format: 90 x 84		

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 24
8800 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Festsetzungsinhalt

Ordnungsnummer
alte Kat.-Nr.
neue Kat.-Nr.
Eigenümer
Fläche Alter Bestand
Neubestand GP

17
8306
(9599)
Keller Heinrich
364 m²
360 m²

Neuzuteilung
aufgehobene Parzellengrenze
Baulinien aufzuheben

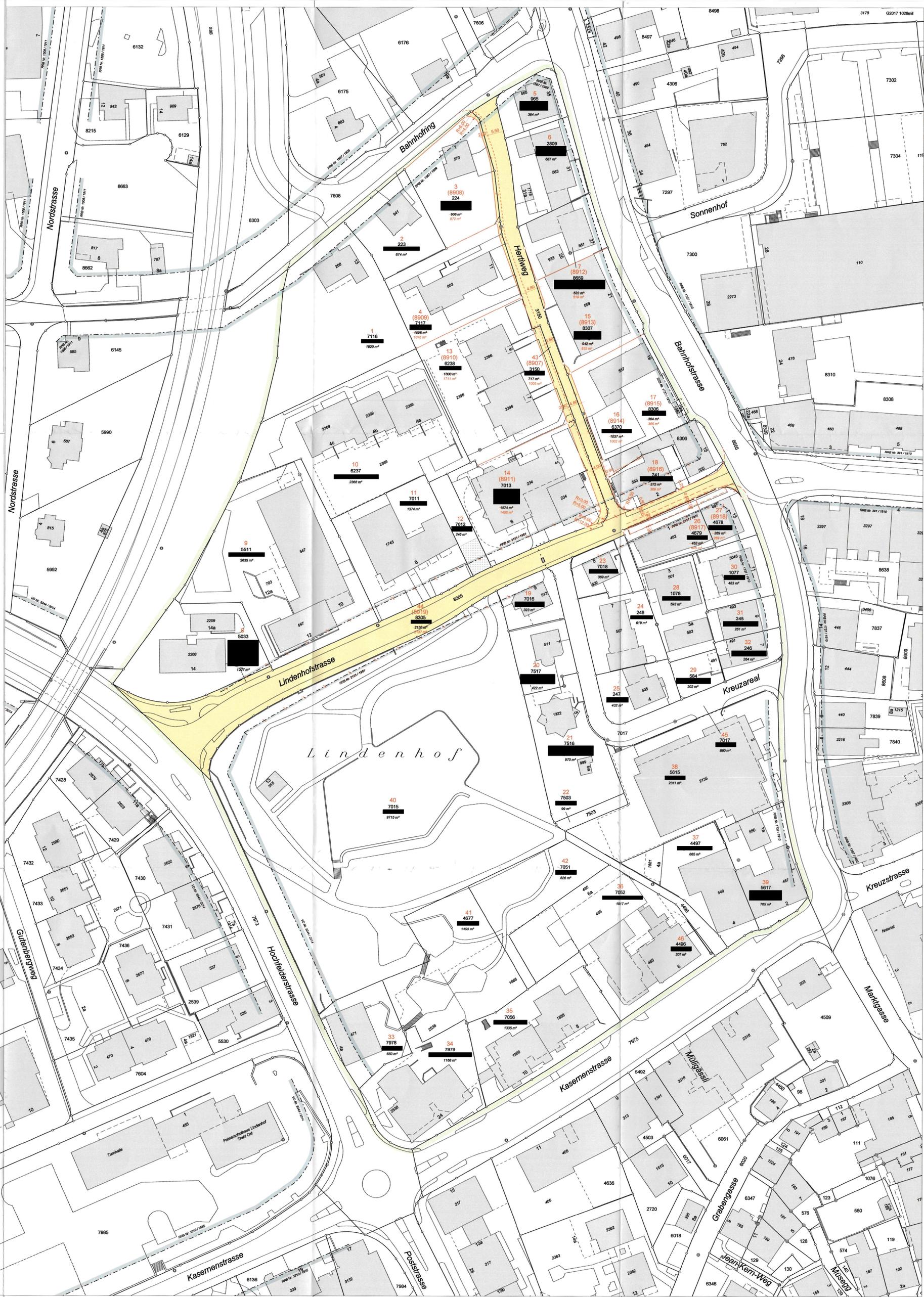
— (dashed line)
— (solid line)
— (dotted line)

Orientierungsinhalt

Perimetergrenze
Baulinien rechtskräftig
Fahrbahnrand
Strasse- und Trottoirfläche
Sperrung Lindenhofstrasse
Dienstbarkeitsfläche (Wendemöglichkeit)

— (solid line)
— (dashed line)
— (dotted line)
— (dotted line)
— (dotted line)

Grundlagen:
- Daten der Amtlichen Vermessung (LV03) vom 23.12.2015



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.04.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 12.04.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001355

Publizierende Stelle
Stadt Bülach - Umwelt und Infrastruktur, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach

Quartierplan Lindenhofstrasse, Bekanntmachung der Rechtskraft, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8180 Bülach

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Mit Urteil vom 14. Januar 2022 hat das Bundesgericht die Beschwerde eines Grundeigentümers letztinstanzlich abgewiesen. Damit ist der vom Stadtrat Bülach mit Beschluss Nr. 393 vom 13. Dezember 2017 festgesetzte Quartierplan Lindenhofstrasse rechtskräftig.

Kontaktstelle:

Stadt Bülach - Umwelt und Infrastruktur
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**
Sitzung vom 15. Juni 1961

KANTON ZÜRICH TIEFBAUAMT
PLAN-ARCHIV
B.N.P. (BI/2)
Bülach Nr. 45

2151. **Baulinien (Abänderung)**. Am 27. Januar 1961 ersuchte der Gemeinderat Bülach um Genehmigung seines Beschlusses vom 1. Juni 1960 betreffend Abänderung der Baulinien an der Lindenhofstrasse III. Kl. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Bülach vom 16. Januar 1961 sind gegen den am 8. Juli 1960 im kantonalen Amtsblatt veröffentlichten und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilten Beschluss keine Rekurse mehr anhängig.

Die Lindenhofstrasse verbindet die Schaffhauserstrasse I. Kl. Nr. 1 mit der Hochfelderstrasse III. Kl. Ihrer geringen Verkehrsbedeutung entspricht der auf 16 m festgesetzte Baulinienabstand. Die Baulinien weisen zum Teil bei den Einmündungen, soweit dies die Verkehrsverhältnisse erfordern, Abschrägungen auf. Sie schliessen an die bereits am 4. März 1910 längs der Schaffhauserstrasse und am 23. Mai 1911 längs der Hochfelderstrasse genehmigten Baulinien an.

Mit der Vorlage hat der Gemeinderat Bülach der Auflage im Regierungsratsbeschluss Nr. 759 vom 8. März 1956 entsprochen. Der Genehmigung steht nichts mehr entgegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Bülach vom 1. Juni 1960 betreffend Abänderung der Baulinien an der Lindenhofstrasse III. Klasse wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Der Gemeinderat Bülach wird eingeladen, die vorstehende Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Bülach unter Rücksendung von zwei Planexemplaren mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Bülach sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. Juni 1961.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

H. Isler

