



Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien, Chröpflistrasse

Genehmigung

Gemeinde **Bülach**

Lage - Chröpflistrasse

Massgebende - Beschluss Nr. 289 des Stadtrats Bülach vom 23. August 2023
Unterlagen - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 10. Juli 2023
- Erläuterungsbericht vom 10. Juli 2023

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 OG RR [LS 172.1] i.V.m. § 20 und Anhang 2 OV VD [LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Bülach hat mit Beschluss Nr. 289 vom 23. August 2023 die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965, RRB Nr. 4485/1966 sowie TBA Nr. 1600/2001 teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Entlang der Chröpflistrasse verlaufen die Verkehrsbaulinien mit verschiedenen Abständen. Auf der westlichen Seite beträgt der Abstand vom Gehwegrand bis zur Baulinien bis zu 8 m und auf der östlichen Seite schwankt er zwischen 5 m und 6.40 m. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Grundstücke unterschiedlich beeinträchtigt. Weiter sind die Baulinien nicht durchgehend und weisen beim Grundstück Kat. Nr. 4910 und Grundstück Kat. Nr. 6356 Lücken auf.

Mit der Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und RRB Nr. 4485/1966 mit einem Abstand von 6 m sowie die Schliessung der Baulinienlücken sollen entlang der ganzen Chröpflistrasse gleiche Verhältnisse geschaffen werden.

Die teilweise Aufhebung der Baulinien TBA Nr. 1600/2001 ist lediglich eine redaktionelle Anpassung.

Die Niveaulinien RRB Nr. 3403/1958 werden entlang der Chröpflistrasse ersatzlos aufgehoben.

Die Niveaulinien RRB Nr. 4485/1966 werden nicht tangiert.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gemäss Art. 20 i.V.m. Art. 31 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 27. September 2020 der Stadt Bülach ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Stadtrat zuständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965, RRB Nr. 4485/1966 sowie TBA Nr. 1600/2001 werden teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Ergebnis der Prüfung Die Chröpflistrasse erschliesst ein fast vollständig überbautes Gebiet und kann als fertig ausgebaut betrachtet werden. Ein Baulinienabstand bis zu 8 m ist daher unverhältnismässig und kann aufgrund der heutigen Gegebenheiten nicht mehr gerechtfertigt werden.

Die neuen Verkehrsbaulinien werden mit einem einheitlichen Abstand von 6 m ab Strassen- gebietsgrenze festgelegt. Dadurch bleiben sowohl der Strassenraum wie auch die Wohnhy- gienischen Verhältnisse weiterhin ausreichend gesichert.

Auf der Ostseite tangiert die neue Verkehrsbaulinie bei einem Abstand von 6 m teilweise be- stehende Garagen und Bauten. Der Eingriff betrifft wenige Grundstücke und bleibt beschei- den (punktuell bis 40 cm). Die betroffenen Garagen und Bauten geniessen Bestandsgarantie und dürfen gestützt auf § 101 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck weiterhin unterhalten und modernisiert werden.

Auf der Westseite wird die Bebaubarkeit aller Grundstücke verbessert.

Mit der Baulinienrevision werden entlang der ganzen Chröpflistrasse gleiche Verhältnisse geschaffen.

Die Aufhebung und Neufestsetzung der genannten Baulinien widerspricht weder der kom- munalen noch der kantonalen Richtplanung.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsent- scheid zusammen mit den geprüften Akten zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den be- troffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.



Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

- I. Die mit Beschluss Nr. 289 am 23. August 2023 vom Stadtrat Bülach beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien entlang der Chröpflistrasse wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Stadtrat Bülach wird eingeladen:
 - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
 - Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.
- III. Mitteilung an:
 - Stadtrat Bülach inkl.
 - Beschluss Nr. 289 des Stadtrats Bülach vom 23. August 2023
 - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 10. Juli 2023
 - Erläuterungsbericht vom 10. Juli 2023
 - Verfügungskopie an Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien.

Amt für Mobilität

Markus Traber, Amtschef

04.50.30

Bau- und Niveaulinien

Chröpflistrasse

Aufhebung und Neufestsetzung Verkehrsbaulinien und Aufhebung Niveaulinien

Ausgangslage

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 5350 hat – im Hinblick auf die Bebaubarkeit ihrer auf der westlichen Seite des Chröpflistrasse liegenden Parzelle – um Überprüfung der bestehenden Verkehrsbaulinie an der Chröpflistrasse angefragt. Gemäss § 110 a. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Eigentümerschaften von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Baulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht oder bereits vorgenommen wurde. Mit Beschluss Nr. 009 vom 25. Januar 2023 hat der Ausschuss Bau und Infrastruktur einer Revision der Baulinie an der Chröpflistrasse zugestimmt. Die Verkehrsbaulinie wurde in der Folge auf der ganzen Strassenlänge überprüft.

Ergebnis der Überprüfung

Die Prüfung hat ergeben, dass auch langfristig kein Ausbaubedarf der Strasse gegeben ist. Die Strasse ist auch bei einer deutlichen Zunahme der Anzahl Wohneinheiten bereits heute ausreichend ausgebaut. Der bestehende Baulinienbereich kann daher auf das effektiv notwendige Ausmass der Strasse reduziert werden.

Die Chröpflistrasse weist heute eine Fahrbahnbreite von durchgehend 5 m Breite sowie ein einseitiges Trottoir von 2 m Breite auf. Gemäss Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) handelt es sich bei der Chröpflistrasse um eine Zufahrtsstrasse 1, Typ 3. Die heutige Dimensionierung von 5 m Breite und einem einseitigen Trottoir ist ausreichend. Gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) werden heute 70 Wohneinheiten über die Chröpflistrasse erschlossen. Massgebend ist jedoch das Potenzial gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Bei einem Vollausbau genügt die Zufahrtsstrasse 1 gem. VErV, da diese bis zu 150 Wohneinheiten erschliessen kann.

Bei einer Revision der Nutzungsplanung haben allfällige Anpassungen an Zonierungen bzw. am baulichen Nutzungsmass dem kommunalen Richtplan Siedlung zur Nutzungsdichte zu genügen. Die festgelegte Dichte widerspiegelt sich bereits in der geltenden Zonierung. Es sind daher keine massgeblichen Aufzonungen zu erwarten, die auf den Strassenausbau bezogen relevantes Potenzial ergäben.



Zweck und Inhalt der Vorlage

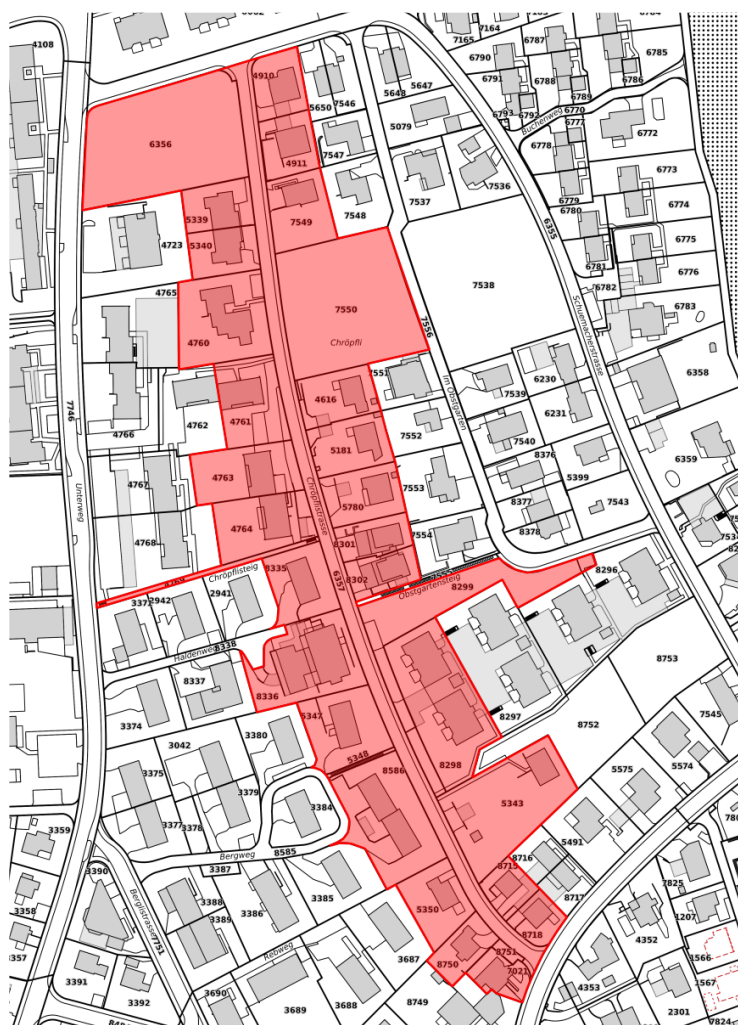
Mit der vorliegenden Vorlage sollen nun die Verkehrsbaulinien an der Chröpflistrasse aufgehoben und neu festgesetzt werden. Gleichzeitig ist die nicht mehr benötigte und nicht durchgängige Niveaulinie entlang der Strasse aufzuheben.

Auf der östlichen Seite der Chröpflistrasse schwankt der Abstand vom Trottoirrand bis zur Verkehrsbaulinie heute zwischen 5 m bis 6.40 m und weist eine Lücke beim Grundstück Kat.-Nr. 4910 auf. Auf der westlichen Seite beträgt der Abstand jedoch knapp 8 m. Mit der einer Verschiebung der Verkehrsbaulinie auf 6 m zur Strassengrenze können auf der Westseite entlang der Chröpflistrasse Bauvorhaben besser platziert werden bzw. vergrössert sich der Bereich für mögliche Bauten. Die Verkehrsbaulinie auf der Ostseite wird im gleichen Zug ebenfalls angepasst und durchgehend auf einen Abstand von 6 m zur Strassengrenze festgelegt. Dadurch werden gleiche Verhältnisse auf beiden Strassenseiten geschaffen.

Gleichzeitig mit der Aufhebung und Neufestsetzung kann die nicht mehr benötigte Niveaulinie entlang der Chröpflistrasse aufgehoben werden. Aufgrund verschiedener Kreuzung von kommunalen Verkehrsbaulinien sind zudem gewisse Bereinigungen an angrenzenden Verkehrsbaulinien notwendig.

Betroffene Grundstücke und Folgen der Anpassung

Die Anpassung der Verkehrsbaulinien betrifft die Grundstücke, die in nachfolgender Darstellung visualisiert sind:



Auf der Westseite ermöglicht die Neufestlegung der Verkehrsbaulinie den Eigentümern einen grösseren Spielraum bei der Bebauung. Hauptbauten sind von der Verschiebung nicht betroffen. Auf der Ostseite tangiert die neue Verkehrsbaulinie bei einem Abstand von 6 m teilweise einzelne bestehende Garagenbauten. Der Eingriff ist bescheiden (punktuell bis 40 cm). Zudem gilt bei den heutigen Garagen und Bauten die Bestandsgarantie, welche hier gegeben ist. Des Weiteren müssen gemäss Art. 266 PBG Vorplätze von Garagen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5.50 m. Mit der Festsetzung der Verkehrsbaulinie mit einem Abstand von 6 m ist bei künftigen Ersatzneubauten gewährleistet, dass auch etwas längere Fahrzeuge vollständig auf dem Grundstück Platz haben.



Notwendige Anpassungen

Neufestsetzung Verkehrsbaulinien entlang Chröpflistrasse

Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011 an der Chröpflistrasse werden entlang der Chröpflistrasse aufgehoben und mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse auf beiden Strassenseiten neu festgesetzt.

Verkürzung Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001

Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Schuemacherstrasse wird die Verkehrsbaulinie beidseitig bis zum Kreuzungspunkt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse verlängert. Dadurch wird ein Abschnitt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 verkürzt.

Teilaufhebung Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966

Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Dachslenbergstrasse wird die Verkehrsbaulinie wie auf der gegenüberliegenden Seite ausgebildet. Dadurch ist die Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966 tangiert. Diese wird teilweise aufgehoben. Mit der Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966 wurde eine Niveaulinie festgesetzt, welche entlang der Dachslenbergstrasse verläuft. Die Niveaulinie wird im Rahmen dieser Vorlage nicht revidiert oder aufgehoben.

Aufhebung Niveaulinie entlang der Chröpflistrasse

Entlang der Chröpflistrasse wurde mit den Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958 eine Niveaulinie festgesetzt. Mit der Aufhebung der bisherigen Verkehrsbaulinie entlang der Chröpflistrasse wird die Niveaulinie entlang der Chröpflistrasse ebenfalls aufgehoben.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Mobilität, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 3. Mai 2023 sowie 3. Juli 2023 wurden die Stellungnahmen der Stadt zugestellt. Den Stellungnahmen sind keine Genehmigungsvorbehalte zu entnehmen.



Verfahren

Die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien sowie die Aufhebung der Niveaulinien erfolgt nach §§ 108 f. PBG. Die Festsetzung obliegt gemäss Gemeindeordnung dem Stadtrat; sie bedarf gemäss § 109 PBG der Genehmigung des Kantons Zürich (Volkswirtschaftsdirektion).

Nach der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung sind gemäss § 5 Abs. 3 und § 108 Abs. 3 PBG die Vorlage mit dem Festsetzungsbeschluss zusammen mit dem kantonalen Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist der betroffenen Grundeigentümerin mit Rechtsmittelhinweis und unter Beilage des Festsetzungsbeschlusses samt Genehmigungsentscheid schriftlich mitzuteilen. Die Rechtskraft der Vorlage ist wiederum öffentlich bekannt zu machen.

Auf Antrag des Ausschuss Bau und Infrastruktur **beschliesst** der Stadtrat:

1. Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011 an der Chröpflistrasse werden entlang der Chröpflistrasse aufgehoben und mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse auf beiden Strassenseiten neu festgesetzt. Massgeblich ist der Situationsplan Mst. 1:500 der Gossweiler Ingenieure AG, Bülach, dat. 10. Juli 2023.
2. Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Schuemacherstrasse wird Verkehrsbaulinie beidseitig bis zum Kreuzungspunkt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse verlängert. Dadurch wird ein Abschnitt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 verkürzt. Massgeblich ist der Situationsplan Mst. 1:500 der Gossweiler Ingenieure AG, Bülach, dat. 10. Juli 2023.
3. Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Dachslenbergstrasse wird die Verkehrsbaulinie wie auf der gegenüberliegenden Seite ausgebildet. Dadurch wird die Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966 tangiert und teilweise aufgehoben. Massgeblich ist der Situationsplan Mst. 1:500 der Gossweiler Ingenieure AG, Bülach, dat. 10. Juli 2023.
4. Die entlang der Chröpflistrasse mit den Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958 festgelegte Niveaulinie wird aufgehoben.



5. Die Vorlage ist gemäss § 109 PBG der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
6. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt,
 - a) die Bau- und Niveaulinienvorlage zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss und dem Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen;
 - b) den betroffenen Grundeigentümern den Festsetzungsbeschluss und den Genehmigungsentscheid schriftlich mitzuteilen.
7. Rechtsmittelhinweis:

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung 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 Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
8. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt, die Rechtskraft der Vorlage öffentlich bekannt zu machen.
9. Mitteilung an:
 - a) Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Mobilität, Postfach, 8090 Zürich (unter Beilage der Baulinienvorlage in 2-facher Ausführung, mit Festsetzungsvermerk, eingeschrieben)
 - b) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung (mit Beilagen)
 - d) Severin Hafner, Projektleiter Mobilität & Energie
 - e) Roger Dällenbach, Leiter Hochbau
 - f) Gossweiler Ingenieure AG (oereb@gossweiler.com, gul@gossweiler.com)

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 289

Sitzung vom 23. August 2023

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Kanton Zürich
Stadt Bülach

Verkehrsbaulinien
Chröpflistrasse
Abschnitt Schuemacherstrasse bis Dachslenbergstrasse

Situation 1:500

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich vom

Vom Stadtrat festgesetzt
Beschluss Nr. vom

Der Stadtpräsident:

Mark Eberli

Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt
Verfügung Nr. 0525 vom 31. Okt. 2023

Für die Volkswirtschaftsdirektion:

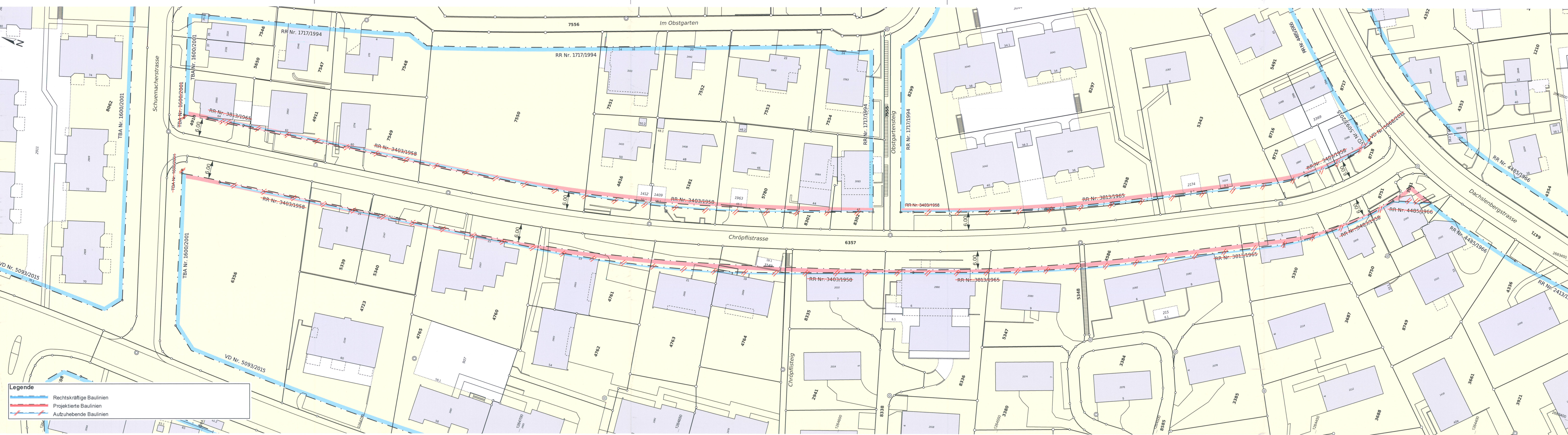
Ilaria Ghezzi

Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Grundlagendaten
1	Otg	10.07.2023	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 30.01.2023, © Amtliche Vermessung

Legende

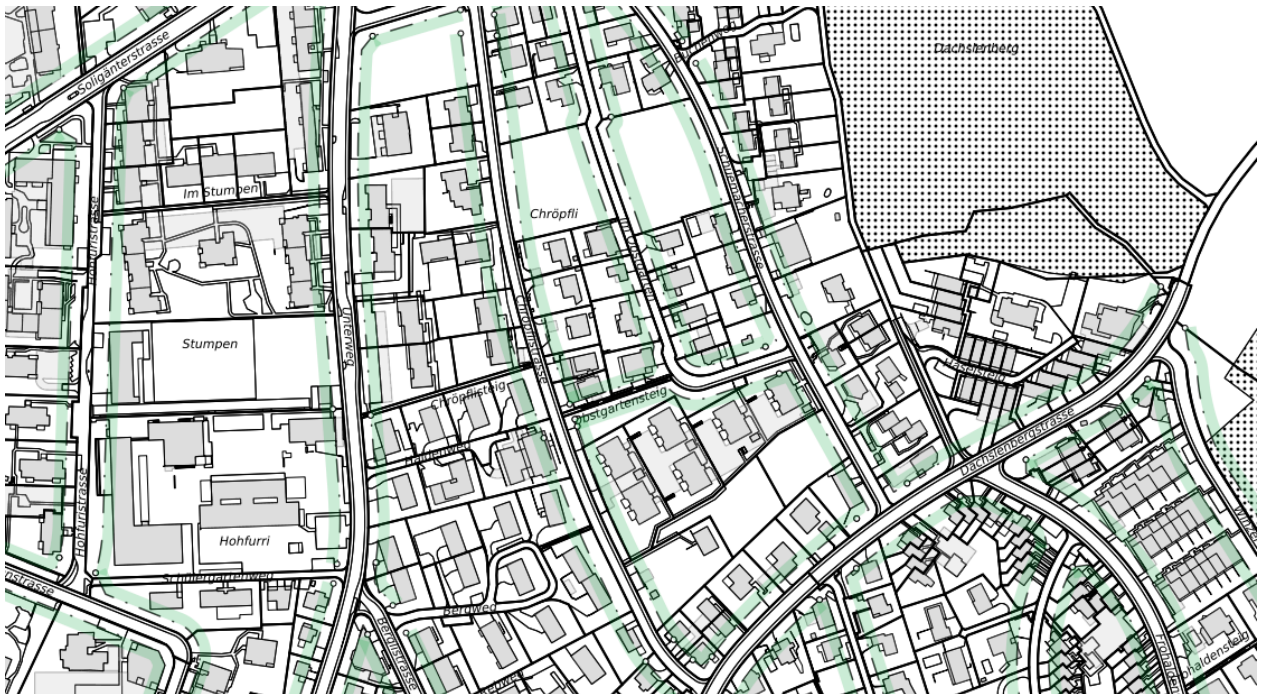
- Rechtskräftige Baulinien
- Projektierte Baulinien
- Aufzuhebende Baulinien





Baulinienrevision Chröpflistrasse

Erläuterungsbericht



Auszug GIS ZH, Verkehrsbaulinien, Stand Juli 2023

Kloten, 10. Juli 2023 / bl.1058 / Gul



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com



member of
suisse.ing

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Stadt Bülach
Gossweiler Ingenieure AG
4.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	03.02.2023	Gul	1. Entwurf
2.0	28.02.2023	Gul	Fassung für Vorprüfung
3.0	25.05.2023	Gul	Fassung für 2. Vorprüfung
4.0	10.07.2023	Gul	Fassung für Festsetzung/Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	5
2.1	Übergeordnete Richtplanung	5
2.2	Kommunale Richtplanung	6
2.3	Nutzungsplanung / Abstände	8
3	Weitere Themen	9
3.1	Geplantes Bauvorhaben	9
4	Zweck der Baulinienrevision und Beurteilung	9
5	Verfahren	11
6	Technische Erläuterungen	12
6.1	Verzeichnis der beteiligten Grundstücke	13
7	Anhang	16

1 Ausgangslage

Anspruch auf die Überprüfung der
Baulinien gemäss § 110 a. PBG

Gemäss § 110 a. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Eigentümer-schaften von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Baulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht.

Verkehrsbaulinien
RRB Nr. 3403/1958
RRB Nr. 3813/1965
VD Nr. 5068/2011

Entlang der Chröpflistrasse bestehen die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011. Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3403/1958 wurde 1958 durch den Gemeinderat Bülach festgesetzt und durch den Regierungsrat des Kantons Zürich am 25. September 1958 genehmigt. Am 25. Juni 1965 ersuchte der Gemeinderat Bülach um Abänderung der bestehenden Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3403/1958. Es handelte sich um geringfügige Anpassungen. Im Jahr 1965 wurde die Anpassung durch den Gemeinderat Bülach festgesetzt und durch den Kanton genehmigt (RRB Nr. 3813/1965). Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4485/1966 wurde teilweise aufgehoben und neu festgesetzt. Daher entstand die Verkehrsbaulinie VD Nr. 5068/2011, welche an der Chröpfli- und Dachslenbergstrasse am 17. November 2010 vom Stadtrat Bülach genehmigt wurde.

Niveaulinie

Mit der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3404/1958 wurde eine Niveaulinie festgesetzt. Die Niveaulinie ist gemeinsam mit den Verkehrsbaulinien in dieser Vorlage entsprechend zu prüfen und bei Bedarf zu revidieren.

Revisionsvorlage

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 5350 hat, im Hinblick auf die Bebaubarkeit, um Überprüfung der bestehenden Verkehrsbaulinie angefragt. Die Verkehrsbaulinie wird nun auf Anfrage der Stadt Bülach gesamtheitlich entlang der Chröpflistrasse betrachtet. Da kein Ausbaubedarf der Strasse vorgesehen ist, wird vorliegend geprüft, ob der Baulinienbereich auf das effektiv notwendige Ausmass der Strasse reduziert werden kann.

Heutiger Ausbau

Die Fahrbahn der Chröpflstrasse ist rund 5 m breit und weist einseitig ein Trottoir mit einer Breite von 2 m auf.

Legende

--- Gemeindebaulinie rechtskräftig



Abbildung 1 Ausschnitt Verkehrsbaulinien in Bülach (gedreht), Auszug maps.zh.ch, Stand Juli 2023

2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Richtplanung

Kantonaler Richtplan Verkehr

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt mit Stand vom 6. Februar 2023. In der Richtplankarte ist kein Eintrag entlang der Chröpflistrasse vorhanden. Im Bereich der Baulinienrevision sind somit keine geplanten Inhalte vorhanden und kein Ausbau angezeigt.

Legende

-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Bereich Chröpflistrasse



Abbildung 2 Kantonaler Richtplan Verkehr (Februar 2023)

Regionaler Richtplan Verkehr

Der regionale Richtplan Unterland wurde von der PZU erarbeitet und durch den Regierungsrat des Kantons Zürich am 15. September 2021 festgesetzt. Gemäss Richtplankarte Siedlung und Landschaft aber auch auf der Richtplankarte Verkehr sind keine Einträge vorhanden und somit kein Ausbaubedarf angezeigt.

Legende

- Kantonal**
 -  Siedlungsgebiet (bestehend)
- Regional**
 -  Hohe bauliche Dichte (bestehend)
 -  Niedrige bauliche Dichte (bestehend)
-  Bereich Chröpflistrasse



Abbildung 3 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft Unterland (September 2021)

- Legende
- Kantonal
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
- Regional
-  Radweg (bestehend)
 -  Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag (bestehend)
 -  Bereich Chröpflistrasse



Abbildung 4 Regionaler Richtplan Verkehr Unterland (September 2021)

2.2 Kommunale Richtplanung

Die Stadt Bülach hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne gemäss Beschluss des Stadtrates vom 13. Februar 2019. Daraus wurde ein Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte erstellt.

Teilrichtplan Siedlung

Der Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte zeigt auf, in welchen Gebieten der Stadt künftig wie viele Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare wohnen und arbeiten sollen. Die Chröpflistrasse liegt zwischen zwei Gebieten unterschiedlicher Nutzungsdichte. Östlich der Chröpflistrasse legt der Richtplan ein Gebiet mit sehr geringer Nutzungsdichte und westlich davon eines von hoher Dichte fest.

- Legende
-  Sehr geringe Nutzungsdichte (<50 EB/ha)
 -  Hohe Nutzungsdichte (150-300 EB/ha)
 -  Bereich Chröpflistrasse



Abbildung 5 Kommunaler Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume" (Mai 2022)

Alle weiteren Teile der kommunalen Richtplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet. Die Vorlage wurde am 15. November 2021 vom Stadtparlament festgesetzt.

Entwicklungskonzept Raum Bülach

Nachfolgend werden die Auszüge vom EKRБ aufgezeigt, da noch kein aktueller kommunaler Verkehrsrichtplan vorliegt. In diesen Plänen sind im Bereich der Chröpflistrasse keine Einträge vorhanden. Ebenfalls gibt es im kommunalen Richtplan Siedlung keine Einträge. Somit ist kein Ausbaubedarf der Chröpflistrasse erkennbar oder verhindern den Anspruch der Überprüfung der Verkehrsbaulinie.

Legende EKRБ
 Siedlungsgebiet



Abbildung 6 EKRБ Fusswege



Abbildung 7 EKRБ Velowege



Abbildung 8
 EKRБ öffentlicher Verkehr



Abbildung 9
 EKRБ Strassen und Parkierung

Weder auf der kantonalen, regionalen noch auf der kommunalen Ebene ist ein Ausbaubedarf entlang der Chröpflistrasse angezeigt. Einer Revision der Verkehrsbaulinie steht aufgrund der übergeordneten und kommunalen Grundlagen nichts entgegen.

2.3 Nutzungsplanung / Abstände

Bau- und planrechtliche Vorschriften

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach wurde vom Gemeinderat am 8. Juli 1996 festgesetzt mit RRB Nr. 1256/1997 und wurde letztmals am 18. Mai 2015 teilrevidiert.

Verkehrsbaulinien
RRB Nr. 3403/1958
RRB Nr. 3813/1965

Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958 und RRB Nr. 3813/1965 verlaufen beidseitig der Chröpflistrasse. Die Verkehrsbaulinie VD Nr. 5068/2011 befindet sich lediglich im Süden der Chröpflistrasse. Die Chröpflistrasse und die östliche Bebauung der Strasse liegen in der Wohnzone 1.6 (W1.6). Die westliche Bebauung liegt in der Wohnzone 3.0 (W3.0). Östlich der Chröpflistrasse ist zudem die Überlagerung eines Quartierplanes, "Im Chröpfli", vorhanden. Der Quartierplan wurde mit RRB Nr. 4122/1969 genehmigt. Bei den vorhandenen Verkehrsbaulinien handelt es sich jedoch um kommunale Baulinien, welche vor dem Quartierplan festgesetzt und genehmigt wurden.

Legende

- Wohnzone 1.6 (W1.6)
- Wohnzone 3.0 (W3.0)
- Quartierplan
- Baulinien (in Kraft)

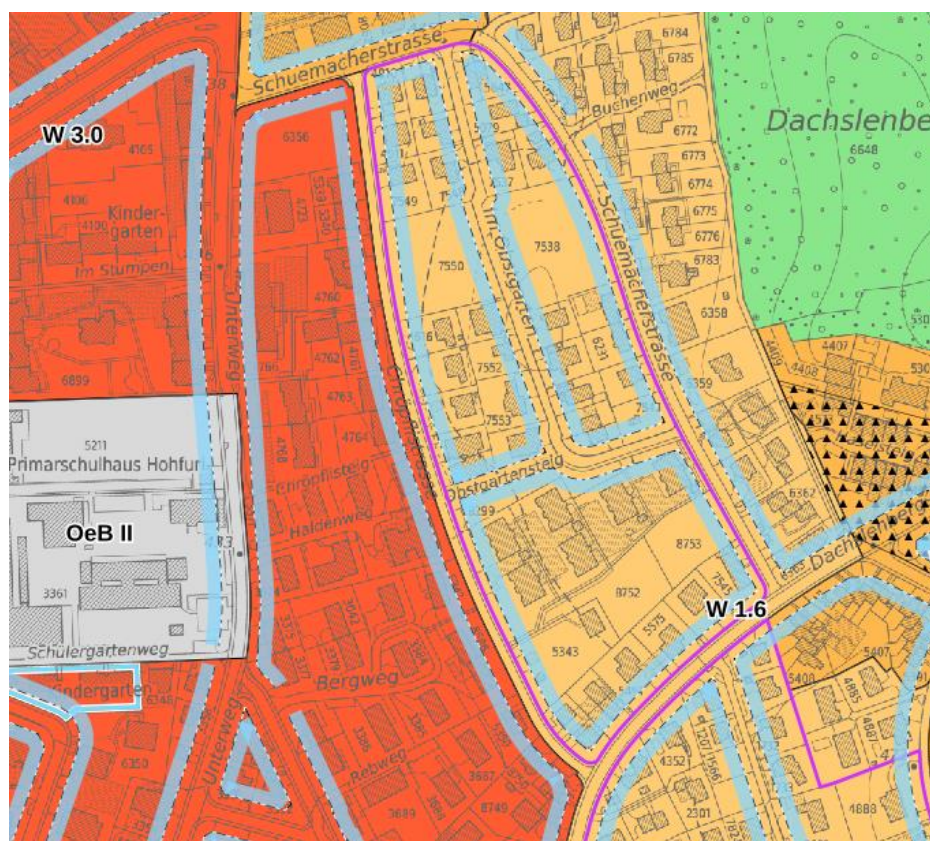


Abbildung 10 Auszug ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Stand Juli 2023

Strassen-, Weg- und Platzabstand

Gemäss Art. 11.10 der BZO der Stadt Bülach ist bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Für oberirdische Bauten macht die BZO keine Aussage, weshalb die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 PBG gelten.

In § 265 PBG ist definiert, dass oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen und einen Abstand von 3.50 m gegenüber öffentlichen Wegen einzuhalten haben.

Grundabstände

Für die W1.6 und W3.0 gelten ein kleiner Grundabstand von 4 m und ein grosser Grundabstand von 8 m gemäss Art. 4.1.1 BZO.

Breite und einem einseitigen Trottoir ist ausreichend. Gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) werden heute 70 Wohneinheiten über die Chröpflistrasse erschlossen. Massgebend ist jedoch das Potenzial gemäss den BZO-Bestimmungen. Bei einem Vollausbau genügt die Zufahrtsstrasse 1 gem. VErV, da diese bis zu 150 Wohneinheiten erschliessen kann. Bei einer Revision der Nutzungsplanung haben allfällige Anpassungen an Zonierungen bzw. am baulichen Nutzungsmass dem kommunalen Richtplan Siedlung zur Nutzungsdichte zu genügen. Die festgelegte Dichte widerspiegelt sich bereits in der geltenden Zonierung. Es sind daher keine massgeblichen Aufzonungen zu erwarten, die auf den Strassenausbau bezogen relevantes Potenzial ergäben.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall ist weder ein Ausbaubedarf angezeigt (Richtplanung bzw. Verkehrserschliessungsverordnung), noch gibt es grössere Auswirkungen bei der Verschiebung der Verkehrsbaulinie. Aufgrund des vollständigen Ausbaus der Strasse wird die vorhandene Verkehrsbaulinie auf der westlichen Seite als überdimensioniert beurteilt. Da kein Ausbau der Chröpflistrasse vorgesehen ist, ist eine Revision der Verkehrsbaulinien auf der Ostseite ebenfalls angemessen. Die Verkehrsbaulinien werden daher beidseitig auf einen Abstand gegenüber der Strasse auf 6 m reduziert bzw. angepasst.

Auf der Ostseite tangiert die neue Verkehrsbaulinie bei einem Abstand von 6 m teilweise wenige bestehende Bauten. Der Eingriff ist bescheiden (punktuell bis 40 cm). Gemäss Art. 266 PBG müssen Vorplätze von Garagen ohne Rücksicht auf die Verkehrslinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5.50 m. Mit der Festsetzung der Verkehrsbaulinie mit einem Abstand von 6 m kann aber genügend Abstand für Einstellplätze gesichert werden. Auch hinsichtlich des Trottoirs; Längere Fahrzeuge können vor den Garagen vollständig auf dem Grundstück stehen und ragen daher nicht ins Trottoir. Somit ist bei Ersatzneubauten gewährleistet, dass längere Fahrzeuge vollständig auf dem Grundstück Platz haben. Zudem gilt bei den heutigen Garagen und Bauten die Bestandsgarantie, welche hier gegeben ist.

Eine Aufhebung der Verkehrsbaulinien hätte zur Folge, dass zwar oberirdisch die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 von 6 m gelten, jedoch unterirdisch gemäss 11.10 der BZO einen Abstand von 2.50 m gelten würde. Dadurch wäre die Raumsicherung für Werkleitungen dergleichen auf ein Mass reduziert, welches langfristig nicht ausreichen könnte. Aufgrund dieser Ausführungen wird auf eine Aufhebung verzichtet.

Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011 kann ohne weiteres verschoben werden. Der Strassenraum ist durch die Verkehrsbaulinien weiterhin ausreichend gesichert. Auf den Grundstücken gibt es die Möglichkeit bis 6 m an die Strassengrenze zu bauen, um das Land entsprechend baulich zu nutzen. Dadurch werden entlang der Chröpflistrasse einheitliche Planungsgrundlagen geschaffen.

Die Revision der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011 entlang der Chröpflistrasse ist nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG zweckmässig. Die Verkehrsbaulinien werden Richtung Strasse mit einem durchgehenden Abstand von 6 m gegenüber dem Strassenrand verschoben.

5 Verfahren

Zuständigkeit

Grundsätzlich sind Bau- und Niveaulinien mit dem gleichen Verfahren zu revidieren, wie sie festgelegt wurden. Da es sich vorliegend um eine Aufhebung und Festsetzung von Verkehrsbaulinien entlang von Strassen der kommunalen Erschliessung nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG handelt, ist die Verkehrsbaulinie in diesem Verfahren entsprechend zu revidieren.

Für die Festsetzung sowie Aufhebung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen sind die Gemeinden zuständig. Das Stadtparlament ist gemäss Art. 20 Gemeindeordnung (GO) zuständig für die Festsetzung und Änderung von Richtplänen, der Bau- und Zonenordnung, des Erschliessungsplans sowie von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen. Anderweitige Nutzungspläne wie (vorliegend relevant) Baulinien bzw. Baulinienpläne fallen gemäss Art. 30 Ziff. 6 GO in die Zuständigkeit des Stadtrats (vgl. auch § 108 PBG).

Terminplan

Erarbeitung 1. Entwurf Baulinienrevision	Februar 2023
Informelle Vorprüfung Amt für Mobilität	März 2023
Informelle 2. Vorprüfung Amt für Mobilität	Juni 2023
Bereinigung der Vorlage	August 2023
Festsetzung durch den Stadtrat	September 2023
Genehmigung durch das Amt für Mobilität gemäss § 109 PBG	Oktober 2023
Publikation Festsetzung und Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG	November 2023
Information Grundeigentümerschaft über die Publikation (eingeschriebener Brief) § 108 Abs. 3 PBG	Dezember 2023
Rekursfrist und Inkrafttreten / Nachführung im ÖREB	Januar 2024

6 Technische Erläuterungen

Projektierte Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958, RRB Nr. 3813/1965 und VD Nr. 5068/2011 an der Chröpflistrasse werden entlang der Chröpflistrasse aufgehoben und mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse auf beiden Strassenseiten neu festgesetzt.

TBA Nr. 1600/2001

Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Schuemacherstrasse wurde die projektierte Verkehrsbaulinie beidseitig bis zum Kreuzungspunkt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 mit einem Abstand von 6 m gegenüber der Chröpflistrasse verlängert. Dadurch wird ein Abschnitt der Verkehrsbaulinie TBA Nr. 1600/2001 verkürzt.

RR Nr. 4485/1966

Beim Kreuzungspunkt Chröpflistrasse und Dachslenbergstrasse wurde die projektierte Verkehrsbaulinie wie auf der gegenüberliegenden Seite ausgebildet. Dadurch ist die Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966 tangiert. Diese wird teilweise aufgehoben. Mit der Verkehrsbaulinie RR Nr. 4485/1966 wurde eine Niveaulinie festgesetzt, welche entlang der Dachslenbergstrasse verläuft. Die Niveaulinie wird daher nicht revidiert oder aufgehoben.

Niveaulinie

Entlang der Chröpflistrasse wurde mit den Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3403/1958 eine Niveaulinie festgesetzt. Da die Verkehrsbaulinien nicht durchgehend entlang der Chröpflistrasse verlaufen und mit dieser Vorlage aufgehoben wird, wird die Niveaulinie entlang der Chröpflistrasse ebenfalls aufgehoben.

Legende

-  Rechtskräftige Baulinien
-  Projektierte Baulinien
-  Aufzuhebende Baulinien



Abbildung 12 Überarbeiteter ÖREB-Plan, Ausschnitte Kreuzungspunkte Schuemacherstrasse (li). Dachslenbergstrasse (re), Stand Mai 2023

6.1 Verzeichnis der beteiligten Grundstücke

Von der Revision der Verkehrsbaulinien sind 29 Grundstücke und 3 Strassen / Wege betroffen. Nachfolgend sind die Grundeigentümerschaften aufgelistet.

Kat.-Nr.	Grundeigentümerschaft (Westseite Chröpflstrasse)
4760	[REDACTED]
4761	[REDACTED]
4763	[REDACTED]
4764	[REDACTED]
4769	[REDACTED]
5339	[REDACTED]
5340	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
5347	[REDACTED]
5348	[REDACTED]
5350	[REDACTED]
6356	[REDACTED]
6357	[REDACTED]
7021	[REDACTED]
8335	[REDACTED]
8336	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
8586	[REDACTED]
8750	[REDACTED]
8751	[REDACTED]

Kat.-Nr.	Grundeigentümerschaft (Ostseite Chröpflistrasse)
4616	[REDACTED]
4910	[REDACTED]
4911	[REDACTED]
5181	[REDACTED]
5343	[REDACTED]
5780	[REDACTED]
7549	[REDACTED]
7550	[REDACTED]
8298	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
8299	[REDACTED]
8301	[REDACTED]
8302	[REDACTED]
8715	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
8718	[REDACTED]

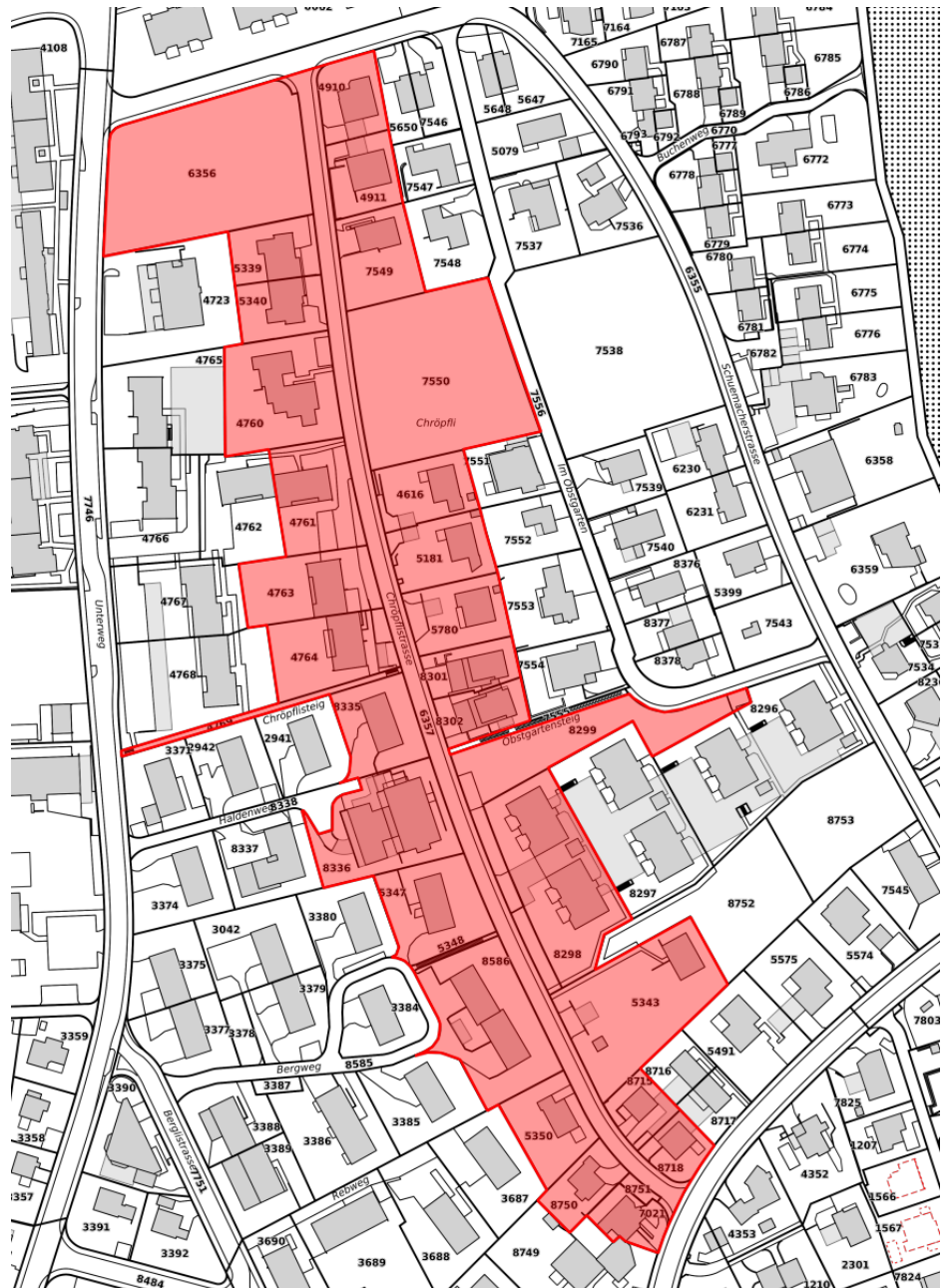


Abbildung 13 Ausschnitt Perimeter, betroffene Grundeigentümerschaften

7 Anhang

- ◆ Festsetzungsbeschluss
- ◆ Überarbeiteter ÖREB-Plan mit der Aufhebung
- ◆ Nachweis über die Zuständigkeit betreffend Beschlussfassung von Baulinienvorlagen gemäss Gemeindeordnung (Stadtratsbeschluss)

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 19.01.2024
Öffentlich einsehbar bis: 19.01.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002166

Publizierende Stelle
Stadt Bülach - Planung und Bau, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach

Chröpflistrasse, Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8180 Bülach

Angaben zum Inhalt:

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 289 vom 23. August 2023 an der Chröpflistrasse die Verkehrsbaulinien aufgehoben und neu festgesetzt.

Mit Verfügung Nr. 8525 vom 31. Oktober 2023 hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die Verkehrsbaulinienvorlage genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Januar 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien an der Chröpflistrasse tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 289

Beschluss-/Verfügungsdatum: 23.08.2023

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich

Angaben zur Auflage:

Die Unterlagen zur Verkehrsbaulinienvorlage sind während 30 Tagen, d.h. vom 10. November bis am 09. Dezember 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme bei der Stadt Bülach, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach (4. Stock, Schalter Planung und Bau) während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten aufgelegt worden. Zudem sind die Unterlagen auf der Webseite der Stadt Bülach auffindbar.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 09.12.2023

Kontaktstelle:

Stadt Bülach - Planung und Bau

Allmendstrasse 6

8180 Bülach

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. Oktober 1965

KANTON ZÜRICH TIEFBAUAMT
PLAN-ARCHIV
B.N.P. (B1/2)
Bülach Nr. 50

3813. Baulinien (Abänderung). Am 25. Juni 1965 ersuchte der Gemeinderat Bülach um Genehmigung seines Beschlusses vom 3. März 1965 betreffend Festsetzung von Baulinien an der Schuemacherstrasse und Abänderung der bestehenden Baulinien an der Chröpflistrasse im Einmündungsbereich der Fussgängerverbindung zum Bergweg. Auf die öffentliche Ausschreibung vom 12. März 1965 mit gleichzeitiger Benachrichtigung der von der Vorlage betroffenen Grundeigentümer wurde durch Walter Merz, Bülach, ein Rekurs eingereicht. Dieser wurde durch Beschluss des Bezirksrates Bülach vom 17. Juni 1965 infolge Rückzuges als erledigt abgeschrieben. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Bülach vom 24. Juni 1965 sind gegen die Baulinienvorlage keine Rekurse mehr anhängig.

Die Schuemacherstrasse ist eine ausgesprochene Quartierstrasse, die keinen Durchgangsverkehr aufweist und lediglich den Zubringerdienst und Anstösserverkehr aufzunehmen hat. Der Baulinienabstand von 18 m entspricht der untergeordneten Bedeutung dieser Strasse und gewährleistet bei einer Fahrbahnbreite von 6 m sowie einem Gehweg von 2 m Vorgartentiefen von 5 m. Die neuen Baulinien schliessen bei der Einmündung der Chröpflistrasse an die bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3403/1958 genehmigten Baulinien an.

Bei der Abänderung der bestehenden Baulinien an der Chröpflistrasse handelt es sich nur um eine geringfügige Verschiebung, die keinen Einfluss auf den Baulinienabstand hat.

Der Genehmigung der Vorlage steht nichts im Wege.
Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Bülach vom 3. März 1965 betreffend Festsetzung von Baulinien an der Schuemacherstrasse und Abänderung der bestehenden Baulinien an der Chröpflistrasse im Einmündungsbereich der Fussgängerverbindung zum Bergweg 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 eines Planexemplares im Doppel mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Bülach sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Oktober 1965.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

H. Isen

