

VERFÜGUNG

vom 6. September 2005

Winterthur. Quartierplan Dätt nau

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. Dezember 2004 hat der Stadtrat Winterthur den Quartierplan Dätt nau festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 14. Januar 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diese Festsetzung erhobener Rekurs wurde gemäss Entscheid der Baurekurskommission IV vom 14. April 2005 teilweise als durch Rückzug erledigt und im Übrigen als durch Verfügung der Stadt Winterthur vom 9. Februar 2005 gegenstandslos geworden, abgeschrieben. Die Kanzlei der Baurekurskommissionen hat am 18. Mai 2005 bestätigt, dass keine Partei innert Frist einen Kommissionsentscheid verlangt hat. Mit Schreiben vom 8. Juni 2005 ersucht das Stadtplanungsamt Winterthur im Auftrag des Stadtrates um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Osten durch den Brüttener-Fussweg und die östlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 4206, 4208, 4209, im Süden durch die Dätt nauerstrasse, und die Bauzonengrenze (Ausbauprojekt Dätt nauerbach) sowie auch im Westen und Norden durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan innerhalb der Bauzonen der Stadt Winterthur und im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP).

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die bestehende Dätt nauerstrasse, die ausgebaut wird. Mit einem Ringstrassensystem, die Erschliessungsstrassen „Süd“ und „Nord“, wird das nordöstliche Quartierplangebiet erschlossen. Die beiden Verbindungen zur Neubruchstrasse werden nicht für den Autoverkehr ausgebaut. Die Erschliessung der Hangparzellen im Norden des Quartierplangebietes erfolgt im Westen und Osten über die zu einem Zufahrtsweg verbreiterten Fusswege und im mittleren Teil mit einer Brücke über den Kirchweggraben. Eine Busverbindung wird bis zur bestehenden Gebäudegruppe der

Kernzone Dätttau geführt, wo der notwendige Platz für eine Wendeschleife mit Haltestelle ausgeschieden wird. Im Quartierplangebiet wird ein Netz von Fusswegen - auch entlang den Bächen - und Trottoirs entlang den Erschliessungsstrassen geschaffen. Auch der Brüttener Fussweg (historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung), der das Gebiet durchquert, wird bis auf eine Abweichung auf einer Länge von 50 Metern, in seiner Linienführung erhalten. Die Erschliessung des Landwirtschaftslandes in der Talsohle und am Ebnetabhang wird über neue Flurweganschlüsse sichergestellt.

Der Generelle Entwässerungsplan Winterthur (GEP 2003) wurde mit RRB Nr. 854/2004 unter Auflagen genehmigt. Die Entwässerung des Quartierplans richtet sich nach diesem GEP. Die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser ist nicht möglich. Das Quartierplangebiet wird gemäss GEP neu im Trennsystem entwässert. Der Quartierplan Dätttau kann wie vorgesehen umgesetzt werden.

Das Quartierplangebiet wird vom Dättnauerbach, öffentliches Gewässer Nr. 121, und vom Kirchenweggraben, öffentliches Gewässer Nr. 125, durchflossen. Für den hochwassersicheren Ausbau des Dättnauerbachs liegt ein im Sinne von § 18 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) festgesetztes Projekt vor. Das Projekt für den Ausbau des Kirchenweggrabens liegt dem AWEL zur Prüfung und Festsetzung vor. Die mit der Neuzuteilung des Quartierplans ausgeschiedenen Gewässerparzellen entsprechen im Wesentlichen den Bachprojekten. Beim Projekt für den Kirchenweggraben sind leichte Abweichungen feststellbar (andere Lage eines Brückenübergangs und geringfügig abweichende anschliessende Bachgestaltung). Auf Grund der Abweichungen ist zu erwarten, dass nach Abschluss des Bachausbaus trotz Quartierplan eine Bereinigungsmutation erforderlich sein wird.

Bis zur Fertigstellung der Bachausbauten gelten bestimmte Grundstücke im Quartierplangebiet nicht als hochwassersicher (vgl. Gefahrenkarte infolge Hochwasser, erlassen von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1522 vom 9. Juli 2001). Baubewilligungen für die betroffenen Parzellen dürfen erst erteilt werden, wenn die Bachprojekte rechtlich und finanziell gesichert sind (rechtskräftige Projektfestsetzung nach § 18 WWG, Vorliegen der erforderlichen Kreditbeschlüsse). Baufreigaben sollen erst erteilt werden, wenn die Bachausbauten realisiert sind.

Die Ergebnisse eines Wettbewerbes im westlichsten Quartierplangebiet wurden in einen privaten Gestaltungsplan umgesetzt. Die Genehmigung dieses Gestaltungsplanes erfolgt mit separater Verfügung, jedoch gleichzeitig.

Im Technischen Bericht zum Quartierplan ist der Wortlaut in Kapitel 8 „Altlasten“ inzwischen überholt. Dem aktuellen Stand entspricht der folgende Text: „Der Quartierplanperimeter tangiert den mit Abfällen belasteten Ablagerungsstandort Nr. 0230/D.0024 (Kehrichtplatz Dätttau). Anlässlich einer Besprechung mit betroffenen Grundeigentümern am 4. Mai 2005 wurde beschlossen, dass die Altlastenproblematik im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens behandelt und bereinigt werden soll.“

Das Gebiet des Gestaltungsplans, im westlichsten Teil des Quartierplangebietes, ist zum grösseren Teil Bestandteil einer ehemaligen Tongrube und ist als mit Abfällen belasteter Ablagerungsstandort in den Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Standort ist als untersuchungsbedürftig klassiert. Die Grundeigentümer sind über diesen Sachverhalt orientiert. Nach § 236 PBG ist ein Grundstück erschlossen, wenn neben anderen Voraussetzungen die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist. Anlässlich einer Besprechung am 4. Mai 2005 zwischen Vertretern des AWEL, der Stadt Winterthur und den Erstellern des Gestaltungsplans wurde eine Sistierung des Gestaltungsplans bis zur Klärung der Altlastensituation ins Auge gefasst. Auf die Sistierung wurde verzichtet, weil im gegenseitigen Einverständnis vereinbart wurde, dass die Altlastenuntersuchungen unverzüglich in Auftrag gegeben werden. Die Untersuchungen sind im Gange. Ein Bericht mit den Untersuchungsergebnissen ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahren dem AWEL vorzulegen. Mit dem Bericht ist entweder zu zeigen, dass der Ablagerungsstandort nicht sanierungsbedürftig ist oder im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben saniert wird. Zudem ist sicherzustellen, dass Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 eingehalten werden kann und der Ablagerungsstandort keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen auf die neue Nutzung haben kann.

Das ganze Quartierplangebiet liegt gemäss dem Energieplan der Stadt Winterthur im Prioritätsgebiet für Energieholz-Nutzung. Im Technischen Bericht wird dargelegt, dass den Eigentümern die Energieholznutzung empfohlen wird. Im Plan „Gemeinsame Ausrüstungen“ sind mögliche Standorte für Holzschnitzel-Heizzentralen bezeichnet. Diese Absichten werden begrüsst.

An den Erschliessungsstrassen „Nord“ und „Süd“ (inkl. Verbindung zu Neubruchstrasse) werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 14.5 m und 25.5 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. An den Erschliessungsstrassen „Nord“ und „Süd“ werden zudem Niveaulinien festgesetzt. Die Höchst-

steigungen betragen an der Erschliessungsstrasse „Nord“ 8.0% und an der Erschliessungsstrasse „Süd“ 9.0%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Flur- und Fusswege, Kanalisation und Entwässerung, Anteil an Offenlegung Dättnauerbach), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Stadtrat Winterthur mit Beschluss vom 15. Dezember 2004 festgesetzte Quartierplan Dättnau wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Winterthur z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

| | | | |
|---------------------|-----|----------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 1'508.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 96.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 1'604.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Vermessungsamt Winterthur, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, 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 6. September 2005
051182/Oki/Zzi

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



