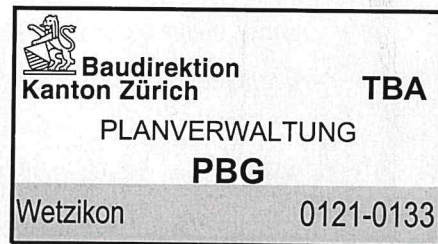




VERFÜGUNG

vom 15. Juni 2004



Wetzikon. Quartierplan und privater Gestaltungsplan Widum

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wetzikon setzte den Quartierplan Widum am 20. März 2002 erstmals fest. Gleichzeitig stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan Widum zu. Beide Beschlüsse wurden am 5. April 2002 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Während gegen den Gestaltungsplan gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission vom 15. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt wurde, musste der Quartierplan aufgrund eines teilweise gutgeheissenen Rekurses partiell überarbeitet werden. Mit Beschluss vom 15. Oktober 2003 hat der Gemeinderat Wetzikon den Quartierplan erneut festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 12. Dezember 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission vom 21. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 25. März 2004 ersucht der Gemeinderat Wetzikon um Genehmigung beider Vorlagen.

A. Quartierplan

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Motorenstrasse, im Osten durch die Binzackerstrasse, im Süden durch die Bahnlinie und die Usterstrasse sowie im Westen durch die Buchgrindelstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Reservezone und zwei Erholungszonen (Nutzung Spielplatz) im Einzugsbereich des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wetzikon und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Als Folge eines Gerichtsentscheides betreffend materieller Enteignung (Nutzungsplanungsverfahren) beabsichtigt der Gemeinderat, an einer der nächsten Gemeindeversammlungen die Wiedereinzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 5535 (Neuzuteilungsnummer 42) von der Erholungs- in die Bauzone zu beantragen. Die Wiedereinzonung würde

auch eine Revision des Quartierplanes zur Folge haben, wobei sich an der Lage der Erschliessungsanlagen und an der Landzuteilung nichts ändern wird.

An einigen Stellen sind infolge neu entstandener Grundstücksgrenzen geringfügige Anpassungen der Zonengrenze nötig. Die formelle Anpassung der Zonengrenzen an die neuen Grundstücksgrenzen hat bei der nächsten Zonenplanrevision zu erfolgen. Zudem ist der Verkehrsplan bezüglich der Linienführung der Fusswege an die neue Situation anzupassen.

Das Rückgrat der strassenmässigen Erschliessung bildet die projektierte Weststrasse (Teil der im regionalen Verkehrsrichtplan enthaltenen Westtangente). Vom vorgesehenen Kreisverkehr an der südöstlichen Ecke der Reservezone ist je eine Stichstrasse in westlicher als auch in östlicher Richtung vorgesehen (Oberwiesen- und Färberwiesenstrasse). Die bestehenden Stichstrassen wie Binzstrasse, Industriestrasse Nord, Strandbad-, Müliacher-, Widum- und Nordstrasse werden - soweit nötig - ausgebaut und an ihren Enden mit Wendeplätzen versehen. Die Strassenenden werden durch Fusswege miteinander verbunden.

An der Oberwiesen-, Färberwiesen-, Nord-, Widum-, Müliacher-, Strandbad- und Binzstrasse, an der Industriestrasse Nord sowie an den Fusswegen werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit Abständen von 5.0 m bzw. 3.5 m ab Parzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die quer durch das Quartierplangebiet verlaufenden Baulinien RRB Nr. 1908/1931 einer ehemals geplanten Verbindung West- bis Binzstrasse werden aufgehoben.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A und weitgehend im Gebiet des Kemptengrundwasserstromes. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich. Die Erstellung eines Untergeschosses bis max. 3.0 m unter das gewachsene Terrain wird in der Regel zugelassen. Dem wasserrechtlichen Gesuch für die Einbauten in den Grundwasserträger ist ein hydrogeologischer Bericht beizulegen. Es wird empfohlen, die Bauprojekte mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Wasserwirtschaft zu besprechen.

Die Erweiterung der Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage ist im Einvernehmen mit den Gemeindewerken Wetzikon zu realisieren. Zudem ist das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Wetzikon massgebend. Die Standorte für die Überflurhydranten sind mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.

Im Quartierplangebiet befinden sich zwei archäologische Zonen (Zonen Nrn. 12 und 19). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit dem Hochbauamt, Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

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

B. Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse. Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen beschränken sich nicht nur auf bauliche Massnahmen in Form einer Lärmschutzwand und einem provisorischen Lärmschutzwall. Durch Anordnungen für speziell bezeichnete Baufelder wird die Voraussetzung geschaffen, dass die baulichen und gestalterischen Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten, in einem ergänzenden Gestaltungsplan verbindlich festzulegen sind. Mit diesem zweistufigen Verfahren soll eine künftige Bebauung nicht negativ präjudiziert werden.

Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans und dem vorgesehenen Einbau eines lärmarmen Belages auf der Weststrasse (Seite 43 des Technischen Berichts zum Quartierplan) können die Lärmgrenzwerte (Planungswerte) eingehalten werden.

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Widum umfasst die Situation 1:1000 und die Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Lärmgutachten und der Grundlageplan für die Lärmschutzberechnung 1:1000 liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschlüssen vom 20. März 2002 und vom 15. Oktober 2003 festgesetzte Quartierplan Widum wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Der private Gestaltungsplan Widum, dem der Gemeinderat Wetzikon am 20. März 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem mit der Federführung betrauten Gemeinderat Wetzikon separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'792.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	448.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
Total	Fr.	2'336.00	Konto 8300.43100000

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

V. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers Quartierplan und vier Dossiers Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers Gestaltungsplan).

Zürich, den 15. Juni 2004
040703/040704/Ok/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

