



Referenz-Nr.: ARE 17-1249

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Nr. 27 "Rüti", Baltenswil – Genehmigung

Gemeinde **Bassersdorf**

Lage Baltenswil, südlich «Neue Winterthurerstrasse»

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 23. Mai 2017 mit Technischem Bericht, Plänen 1:500 Altbestand, Abzugspflichtige Fläche, Neubestand, Werkleitungen, Kostenverleger Strassen, Kostenverleger Wasser, Kostenverleger Abwasser, Kostenverleger Verfahren, Servitute, Vermessungsplan.
 - Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplanverfahren wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 2014 eingeleitet; Genehmigung der Verfahrenseinleitung mit BDV Nr. 20/15 vom 27. Januar 2015. Mit dem Quartierplan wird im erfassten, teilweise überbauten Beizugsgebiet die genügende verkehrsmässige Erschliessung für alle Grundstücke gesichert sowie die Grundstückseinteilung angepasst. Der Ausbau der «Neuen Winterthurerstrasse» (separates Verfahren) wird dabei berücksichtigt. Mit dem Quartierplan eng verknüpft ist die Abbruchvereinbarung betreffend Liegenschaft Restaurant Kreuzstrasse (Kat.-Nr. 3343).

Festsetzung Mit Beschluss vom 13. Juni 2017 setzte der Gemeinderat Bassersdorf den Quartierplan Nr. 27 «Rüti», Baltenswil fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Neue Winterthurerstrasse (Staatsstrasse), im Osten, Süden und Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Bassersdorf.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die strassenmässige Erschliessung teilt sich auf ein westliches und ein östliches System auf. Im Westen wird die Wangenerstrasse ausgebaut und mit einem Wendeplatz ergänzt.

Im westlichen Teil werden die Ausfahrtssichtweiten der Wangenerstrasse durch den Gebäudeabbruch verbessert. Im Osten wird der Obere Rütieweg ausgebaut; dies mit einer neuen Linienführung und im Einbahnregime (Begegnungsfall Lastwagen/Velo im Gegenverkehr). An den Erschliessungsstrassen im Quartierplangebiet werden keine Verkehrsbaulinien festgesetzt.

Ergebnis der Prüfung Die mit der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. November 2015 gestellten Anträge wurden bei der Überarbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt, sodass der Quartierplan genehmigungsfähig ist.

Betreffend Lärmschutz wird auf den mit dem Quartierplan koordinierten privaten Gestaltungsplan «Lärmschutz Rüti» verwiesen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

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

Der Gemeinde 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.

D. Hinweise zur Umsetzung

Wasserversorgung

Die Richtlinie der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) fordert, dass zur Löschwasserversorgung in der Regel jedes Gebäude von zwei Hydranten aus mit maximal 100 m Schlauchlänge erreicht werden kann. Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.

Altlasten

Die Altlastensituation wird im Technischer Bericht (Kapitel 4.4) dargestellt. Sie ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ist zusammen mit dem Baugesuch das Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» ausgefüllt und unterschrieben einzureichen. Dieses Zusatzformular kann unter altlasten.zh.ch heruntergeladen werden.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Bassersdorf mit Beschluss vom 13. Juni 2017 festgesetzte Quartierplan Nr. 27 «Rüti», Baltenswil, wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der

Gemeindeverwaltung Bassersdorf, Abteilung Bau + Werke, Karl Hügin-Platz, Postfach, 8303 Bassersdorf, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'275.20	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	129.60	105 319 / 83100.41.122
<hr/>			
Total	Fr.	2'404.80	

- 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 Rekursschrift 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 Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen:
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 13. Juni 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
- ✓ - Gemeinderat Bassersdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
 - Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 13. NOV. 2017

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: