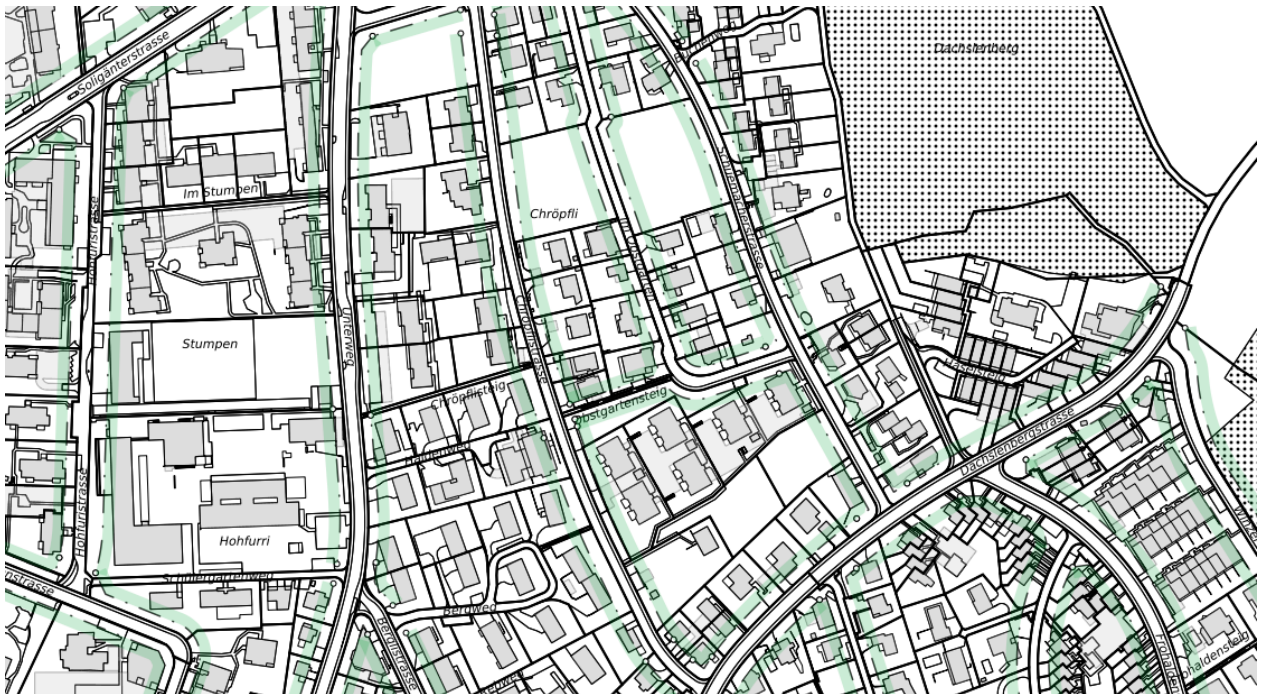


Baulinienrevision Chröpflstrasse

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 Stadt Bülach
Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 4.0
Versionsverlauf

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 Chröpflistrasse 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 VerkehrAbbildung 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.

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 Chröpflistrasse)
4760	Rau Josef, Solistrasse 50, 8180 Bülach
4761	Stalder Jürg, Embracherstrasse 12, 8185 Winkel
4763	Maag Christian, Schulstrasse 136, 8105 Regensdorf
4764	Knecht Michael, 31 F, Apt. 1, Tycoon Court, Block B, 8, Conduit Road Mid Levels West, Hong Kong
4769	Stadt Bülach (Chröpflisteig)
5339	Bösch Peter und Susanna, Chröpflistrasse 29, 8180 Bülach
5340	Bertschi Damaris, Langackerweg 23, 8155 Niederhasli
	Gisiger Ella, Chröpflistrasse 27, 8180 Bülach
	Gisiger Stefan, Einsiedlerstrasse 27, 8942 Oberrieden
	Gisiger Theo, Spechtweg 13, 79798 Jestetten, Deutschland
5347	Holder Kevin, Im Jakobstal 1, 8182 Hochfelden
	Holder Virginia, Moosweg 12, 8917 Oberlunkhofen
5348	Stadt Bülach
5350	Clénin Verena und Werner, Wiesenweg 4, 8303 Bassersdorf
6356	Denzler Daniel Cyrill, Tössriederenstrasse 55, 8193 Eglisau
	Denzler Simone, Nordstrasse 17, 8180 Bülach
6357	Stadt Bülach (Chröpflistrasse)
7021	Rakita-Kristof Susanne, Dachslenbergstrasse 37, 8180 Bülach
8335	Rau Josef, Solistrasse 50, 8180 Bülach
8336	Egle Ruth, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Hausheer Edwin, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Hausheer Renate, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Kägi Gerhard, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	König Dagmar Gabriele, Montanastrasse 10, 6052 Hergiswil
	Müller Franz, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Müller Marianne, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Scheidegger Maria, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Scheidegger Roland, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Schwarz Marion, Zellendorf 10, 14913 Niedergorsdorf Deutschland
	Schwarz Roman, Mülibachweg 1, 8133 Esslingen
	Schwitz Eveline, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Zaugg Elsa, Haldenweg 6, 8180 Bülach
	Zaugg Thomas, Haldenweg 6, 8180 Bülach
Zimmermann Elsbeth, Haldenweg 6, 8180 Bülach	
8586	Meier Jakob, Friedhofstrasse 5a, 8180 Bülach
8750	Dürschmidt Doris, Birmensdorferstrasse 208, 8003 Zürich
	Frei Klaus, Birmensdorferstrasse 208, 8003 Zürich
8751	Husy Claudia und Peter, Möslistrasse 13, 8309 Nürensdorf

Kat.-Nr.	Grundeigentümerschaft (Ostseite Chröpflistrasse)
4616	Brunner Räss Katharina, Malzstrasse 19, 8400 Winterthur Brunner Schärer Brigitta, Chröpflistrasse 50, 8180 Bülach
4910	Kernland Martin, Chröpflistrasse 64, 8180 Bülach Kernland Tanja, Chröpflistrasse 64, 8180 Bülach
4911	Frauenfelder Claudia, Chröpflistrasse 62, 8180 Bülach Frauenfelder Philipp, Chröpflistrasse 62, 8180 Bülach
5181	Graf Kurt, Chröpflistrasse 48, 8180 Bülach Graf Oliver, Chröpflistrasse 48, 8180 Bülach
5343	Peita Regula, Regensbergstrasse 16, 8157 Dielsdorf
5780	Wachs Hans, Chröpflistrasse 46, 8180 Bülach
7549	Schläpfer Marcel, Chröpflistrasse 60, 8180 Bülach
7550	Brunner Alfred, Glattwiesenstrasse 4, 8152 Glattbrugg Brunner Martha, Rössligasse 7, 8180 Bülach
8298	Freund Brigitte, Tannenstrasse 51G, 8424 Embrach Freund Daniel, Tannenstrasse 51G, 8424 Embrach Güntensperger Ilse, Chröpflistrasse 36, 8180 Bülach Hauser Rosmarie, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Hauser Walter, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Meier Max, Chröpflistrasse 36, 8180 Bülach Meier Rosmarie, Chröpflistrasse 36, 8180 Bülach Michel Elsbeth, Chröpflistrasse 36, 8180 Bülach Roth Thomas, Unotstrasse 3, 8248 Uhwiesen Schmid Alfred, Stadtächer 10, 8180 Bülach Schmid Hedwig, Stadtächer 10, 8180 Bülach Thöni Lorenz, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Thöni Mirjam, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Werder Andreas, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Werder Monika, Chröpflistrasse 40, 8180 Bülach Ziegler Melanie, Unterweg 60, 8180 Bülach Ziegler Stephan, Unterweg 60, 8180 Bülach
8299	Eigentümerschaften der Parzellen Kat.-Nr. 8296, 8297 und 8298
8301	Roduner Elsbeth, Chröpflistrasse 44, 8180 Bülach Roduner Hans Peter, Chröpflistrasse 44, 8180 Bülach
8302	Canadea Daniele, Chröpflistrasse 42, 8180 Bülach Canadea Yasmine, Chröpflistrasse 42, 8180 Bülach
8715	Durrer Debora, Rigiweg 2a, 6415 Arth Elsener Christine, Klostermatt 18c, 6415 Arth Kern David, Dachslenbergstrasse 39b, 8180 Bülach Treichler Sharon, Mäderstrasse 15, 5400 Baden Wenk Mirjam, Schmidhusen 40, 9100 Herisau
8718	Frolik Martin, Chröpflistrasse 2, 8180 Bülach Hüppi Frolik Franziska, Chröpflistrasse 2, 8180 Bülach

7 Anhang

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