

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:

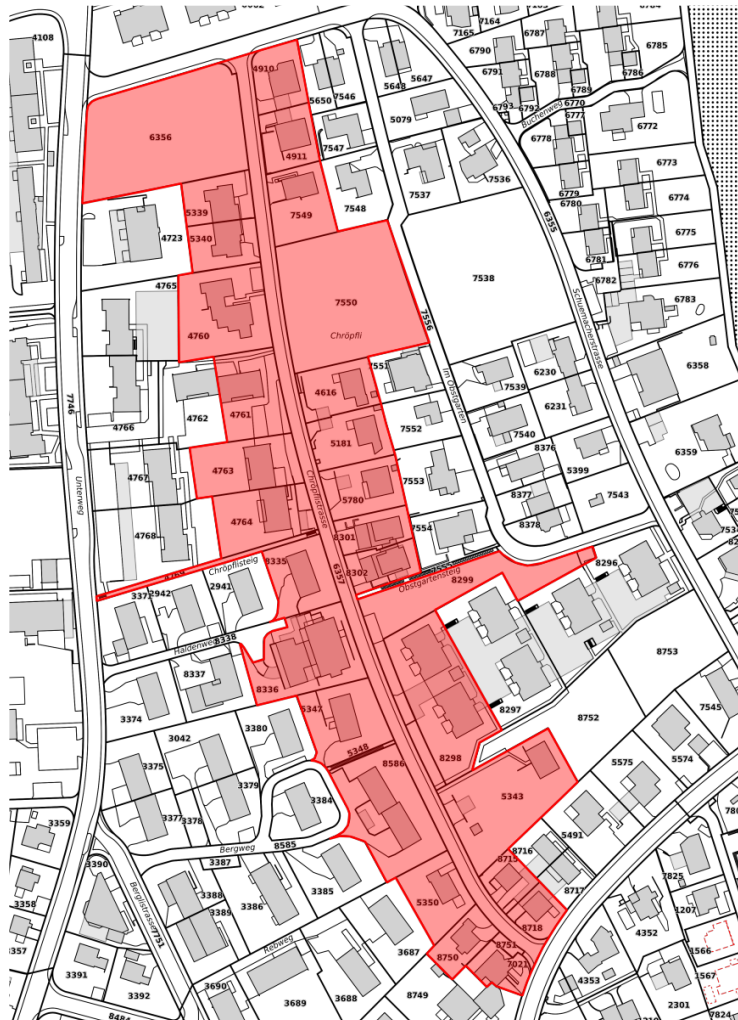


Abbildung: Betroffenen Grundstücke (rot markiert und umrandet)

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