



Stadt Kloten

Erläuternder Bericht

Anpassung Verkehrsbaulinien RRB Nr. 3822 / 1964
Baulinie Widen- / Lägernstrasse



STADTKLOTEN

Verfahren nach Art. 108 / 109 PBG

Altdorf, 26. September 2022

Nicole Schaffner

nicole.schaffner@achtgradost.ch

Martin Imholz

martin.imholz@achtgradost.ch

Acht Grad Ost AG

achtgradost.ch

Hauptsitz Schlieren

Wagistrasse 6, 8952 Schlieren
T +41 43 500 44 00

schlieren@achtgradost.ch

Niederlassung Kloten

Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
T +41 43 500 44 00

kloten@achtgradost.ch

Niederlassung Altdorf

Neuland 11, 6460 Altdorf
T +41 43 500 43 00

altdorf@achtgradost.ch

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1 | Anlass..... | 4 |
| 1.2 | Planungsgegenstand | 5 |
| 1.3 | Ziel der Baulinienänderung | 5 |
| 2 | Ausgangslage und Rahmenbedingungen | 6 |
| 2.1 | Zweck Verkehrsbaulinien | 6 |
| 2.2 | Bestehende Verkehrsbaulinie Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg..... | 6 |
| 2.3 | Situation | 6 |
| 3 | Verfahren und Zuständigkeit | 8 |
| 3.1 | Rechtsgrundlage | 8 |
| 3.2 | Zuständigkeit..... | 8 |
| 3.3 | Verfahren | 8 |
| 3.4 | Anpassungen aufgrund Eigentümerinformation | 8 |
| 4 | Neufestlegung Verkehrsbaulinie | 10 |

Versionskontrolle

| Version | Datum | Autor(en) | Änderungen |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1.0 | 18. Februar 2022 | Nicole Schaffner Martin Imholz | 1. Kantonale Vorprüfung |
| 2.0 | 25. April 2022 | Nicole Schaffner | Eigentümerinformation |
| 3.0 | 16. August 2022 | Nicole Schaffner | 2. Kantonale Vorprüfung |
| 4.0 | 26. September 2022 | Nicole Schaffner | Eigentümerinformation |

Abkürzungen

| Abkürzung | Definition |
|------------------|---|
| PBG | LS 700.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich |
| RRB | Regierungsratsbeschluss |

1 Anlass und Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Bei der Parzelle Kat. 1455 an der Widenstrasse soll eine Verkehrsbaulinie aufgrund eines Baugesuchs um 5 m reduziert werden, um die Bebaubarkeit der Parzelle zu verbessern. Die heute bestehende Baute ragt bereits jetzt über die bestehende Baulinie hinaus.

Die dazugehörige Verkehrsbaulinie wurde 1964 mittels RRB Nr. 3822 grossräumig festgelegt und diente der Raumsicherung verschiedener Strassen im Quartier. Das Gebiet war damals noch nicht komplett überbaut. Die letzte grosse Überbauung wurde im Jahr 2016 an der Neubrunnenstrasse realisiert.

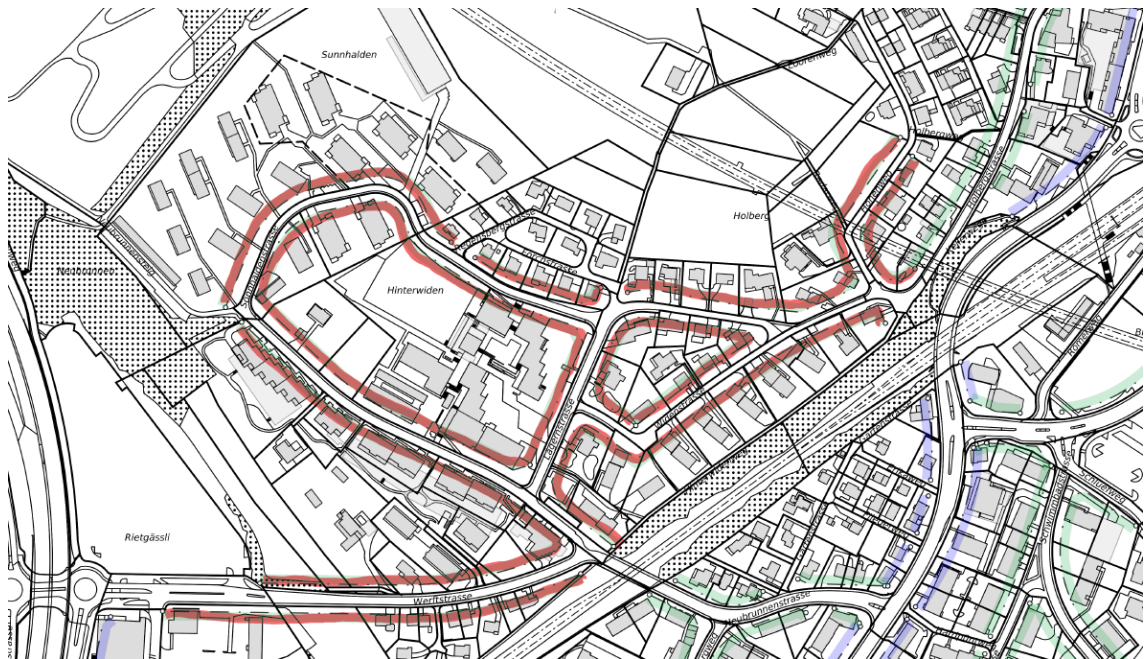


Abbildung 1: Skizze Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3822 / 1964, rot markiert, (Quelle: www.maps.zh.ch, am 07.02.2022)

Gemäss Entwurf des kommunalen Verkehrsrichtplanes wird einzig die Wertstrasse als Sammelstrasse aufgeführt. Die übrigen Strassen im Quartier gelten als verkehrsberuhigt. Zudem wird im revidierten kommunalen Siedlungsrichtplan das Einfamilienhausgebiet als „zu stabilisieren“ eingeteilt. Das Verdichtungspotential wird als eher gering eingeschätzt. Auch die Erneuerung der Schulhausanlage Hinterwiden wird nur eine geringe Verdichtung nach sich ziehen. Das heisst, dass sich aufgrund der aktuellen und der sich im Entwurf befindenden Planungsinstrumente das Quartier nur moderat weiterentwickeln soll.

Da das Gebiet zum heutigen Zeitpunkt als vollständig überbaut gilt, die Strassen genügend ausgebaut sind und nur eine moderate Entwicklung im Gebiet angestrebt wird, soll der grosszügig ausgeschiedene Abstand zwischen den Verkehrsbaulinien gesamthaft überprüft werden.

1.2 Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die Überprüfung und Neufestlegung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3822 / 1964 entlang folgender Strassen im Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg:

- Neubrunnenstrasse (teilweise)
- Sunnhaldenstrasse
- Lägernstrasse
- Widenstrasse
- Höhenweg (teilweise)

Die Baulinie entlang der Werftstrasse soll belassen werden.

1.3 Ziel der Baulinienänderung

Mit der Überprüfung und Neufestlegung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3822 / 1964 soll eine optimale Bebaubarkeit auf der Parzelle Kat. 1455 erreicht und das Bauprojekt realisiert werden. Im Weiteren sollen die grosszügigen Abstände zwischen den Verkehrsbaulinien angepasst werden, um das Verdichtungspotential geringfügig zu erhöhen und damit eine moderate Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Zweck Verkehrsbaulinien

Baulinien dienen grundsätzlich zur Sicherung von Flächen bestehender und geplanter Anlagen sowie der baulichen Gestaltung. Dabei sind die Baulinien in Verkehrsbaulinien, Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten und Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise zu unterscheiden. Die Baulinien sind in einem Baulinienplan darzustellen und werden grundsätzlich, mit einem dem Zweck entsprechenden Abstand, parallel zur Strassenführung ausgeschieden.

Verkehrsbaulinien dienen insbesondere der Sicherung bestehender oder geplanter Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen sowie notwendiger begleitender Bauten und Anlagen wie z.B. Lärmschutzanlagen. Dabei können Verkehrsbaulinien Festlegungen über die Pflicht geschlossener Bauweise, das Bauen auf die Baulinien oder die Fassadenhöhe näher bestimmen.

2.2 Bestehende Verkehrsbaulinie Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg

Im Jahr 1964 genehmigte der Regierungsrat die vom Gemeinderat Kloten ersuchte Festsetzung der Baulinien im Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg.

Der Baulinienabstand wurde entlang der Quartierstrassen nach damaligen Richtlinien des kantonalen Tiefbauamtes folgendermassen bemessen:

- Neubrunnenstrasse: 20 m
- Sunnhaldenstrasse: 18 m
- Lägerstrasse: 20 m
- Widenstrasse: 20 m
- Höhenweg: 15,5 m

Zum Zeitpunkt der Festsetzung war das Quartier noch nicht komplett überbaut.

2.3 Situation

Die verschiedenen Strassen im Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg dienen heute primär als Quartierstrassen für die in der Wohnzone W2 und W3 sowie für die in der Landhauszone L2 liegenden Wohngebiete. Im Weiteren befindet sich die Schulhausanlage Hinterwiden innerhalb des Quartiers. Diese Anlage ist der Zone für öffentliche Bauten 2 zugewiesen.

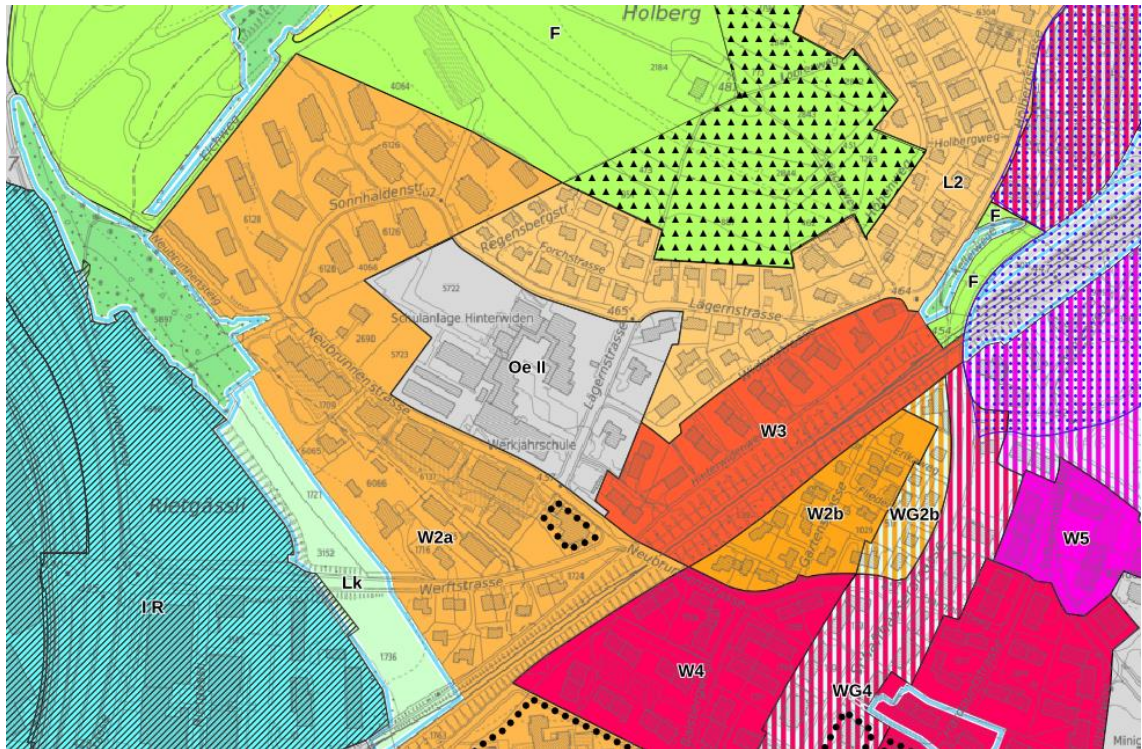


Abbildung 2: Situation Nutzungsplanung Quartier Sunnhalden, Hinterwiden, Holberg (Quelle: www.maps.zh.ch, am 07.02.2022)

3 Verfahren und Zuständigkeit

3.1 Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage für die Bestimmung von Baulinien bildet das LS 700.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Baulinien können im Verfahren gemäss § 108 / 109 PBG oder mittels Quartierplanverfahren nach § 125 PBG festgesetzt werden.

Grundeigentümer von durch Baulinien betroffenen Grundstücken haben gemäss § 110 PBG Anspruch auf deren Überprüfung, sofern die Richtplanung keinen weiteren Ausbau der Strasse mehr vorsieht.

3.2 Zuständigkeit

Bei der Zuständigkeit wird zwischen kommunalen und kantonalen Baulinien unterschieden. Bei der Festlegung von Bau- und Niveaulinien bei kommunalen Anlagen liegt die Zuständigkeit bei der jeweiligen Gemeinde. Bei kantonalen Anlagen oder Staatsstrassen werden kantonale Baulinien festgesetzt, wobei die Zuständigkeit bei der Volkswirtschaftsdirektion Zürich (Amt für Mobilität) liegt.

Die Festlegung von Baulinien erfolgt bundesrechtlich gesehen mit dem Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 28 Abs. 2 lit.b der Gemeindeordnung der Stadt Kloten ist somit für die Festsetzung und Aufhebung von Baulinien der Stadtrat zuständig. Die Aufhebung der Baulinie erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss § 108 /109 PBG.

3.3 Verfahren

Die Festsetzung oder Aufhebung von kommunalen Verkehrsbaulinien muss durch die Volkswirtschaftsdirektion Zürich (Amt für Mobilität) genehmigt werden. Der Genehmigungsentscheid der zuständigen Behörde ist gemäss § 5 PBG zusammen mit den Bau- und Niveaulinienplänen sowie den nötigen erläuternden Unterlagen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer sind schriftlich (per Einschreiben) über die Auflage zu informieren.

3.4 Anpassungen aufgrund Eigentümerinformation

Im Rahmen der Eigentümerinformation sind bei der Stadt Kloten drei Einwendungen eingegangen. Zwei Einwendungen betreffen die Verkehrsbaulinie an der Sonnhaldenstrasse im Bereich der Parzellen Kat. 1096 und 1097, da die projektierte Verkehrsbaulinie gegenüber der rechtsgültigen Verkehrsbaulinie eine Verschlechterung der Überbauungssituation darstellt. Eine weitere Einwendung betrifft die Verkehrsbaulinie an der Lägernstrasse im Bereich der Parzellen Kat. 876 - 879 sowie die Parzelle Kat. 2686, da die projektierte Verkehrsbaulinie gegenüber der rechtsgültigen Verkehrsbaulinie eine Verschlechterung der Überbauungssituation auf der gegenüberliegenden Strassenseite darstellt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen alle Verkehrsbaulinien entlang der Quartierstrassen grundsätzlich auf 5 m ab dem Strassenkörper festgelegt werden. Im Bereich der Parzellen Kat. 2693, 2692, 2691, 1096 und 1097 entlang der Sonnhaldenstrasse wurde die Verkehrsbaulinie jedoch ab der Parzellengrenze und nicht ab dem Strassenkörper festgelegt. Da zudem kein öffentliches Interesse an einer weiteren Raumsicherung des Strassenbereichs vorhanden ist, kann die Verkehrsbaulinie angepasst werden, so dass sich die Situation für die jeweiligen Grundeigentümer gegenüber der rechtsgültigen Verkehrsbaulinie marginal verbessert.

Die projektierte Verkehrsbaulinie an der Lägernstrasse im Bereich der Parzellen Kat. 876 - 879 sowie die Parzelle Kat. 2686 wird hingegen belassen, dies aus folgenden Gründen:

- Neu besteht etwas mehr Spielraum für die Setzung von neuen Gebäuden. Die heutigen Einschränkungen mit dem zu grossen Abstand durch die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien sind unverhältnismässig und widersprechen dem Postulat der Quartiererneuerung und -verdichtung. Ob ein Projekt die gestalterischen Anforderungen erfüllt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen. Ein einheitlicher Quartiercharakter ergibt sich zudem nicht aus den rechtsgültigen Verkehrsbaulinien, wie etliche uneinheitliche Abstände der heutigen Gebäude zur Strasse hin aufzeigen.
- Die wohnhygienischen Vorschriften können auch weiterhin problemlos eingehalten werden. Zwischen den Verkehrsbaulinien resultieren Abstände von 15 m und mehr.
- Die Sichtverhältnisse sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Es ist aber nicht Aufgabe der Verkehrsbaulinie, die Sichtverhältnisse im Detail zu regeln.
- Die Verkehrsbaulinien dürfen nur verhältnismässige Einschränkungen zeitigen. Wenn dies nicht (mehr) der Fall ist, besteht ein Anspruch der EigentümerInnen auf Anpassung, was vorliegend zutrifft.

Aufgrund der Änderungen infolge der oben beschriebenen Einwendungen wird für die Anpassung der Verkehrsbaulinien nochmals eine kantonale Vorprüfung durchgeführt.

4 Neufestlegung Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 3822 / 1964 wird aufgehoben und neu festgelegt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und da ein weiterer Ausbau der Quartierstrassen langfristig nicht vorgesehen ist, werden alle Verkehrsbaulinien entlang der Quartierstrassen neu auf 5 m ab dem Strassenkörper festgelegt. Dadurch wird das Innenverdichtungspotenzial im Einklang mit dem Siedlungsrichtplan gestärkt. Unter Berücksichtigung der geltenden Nutzungsvorschriften (Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung) kann der ursprüngliche Charakter des Quartiers dennoch erhalten werden.

An einigen Stellen, wo der Strassenabstand von 5 m bereits heute unterschritten ist, soll die Verkehrsbaulinie nicht verändert werden. Ebenfalls belassen wird die Baulinie an der Wertfstrasse.

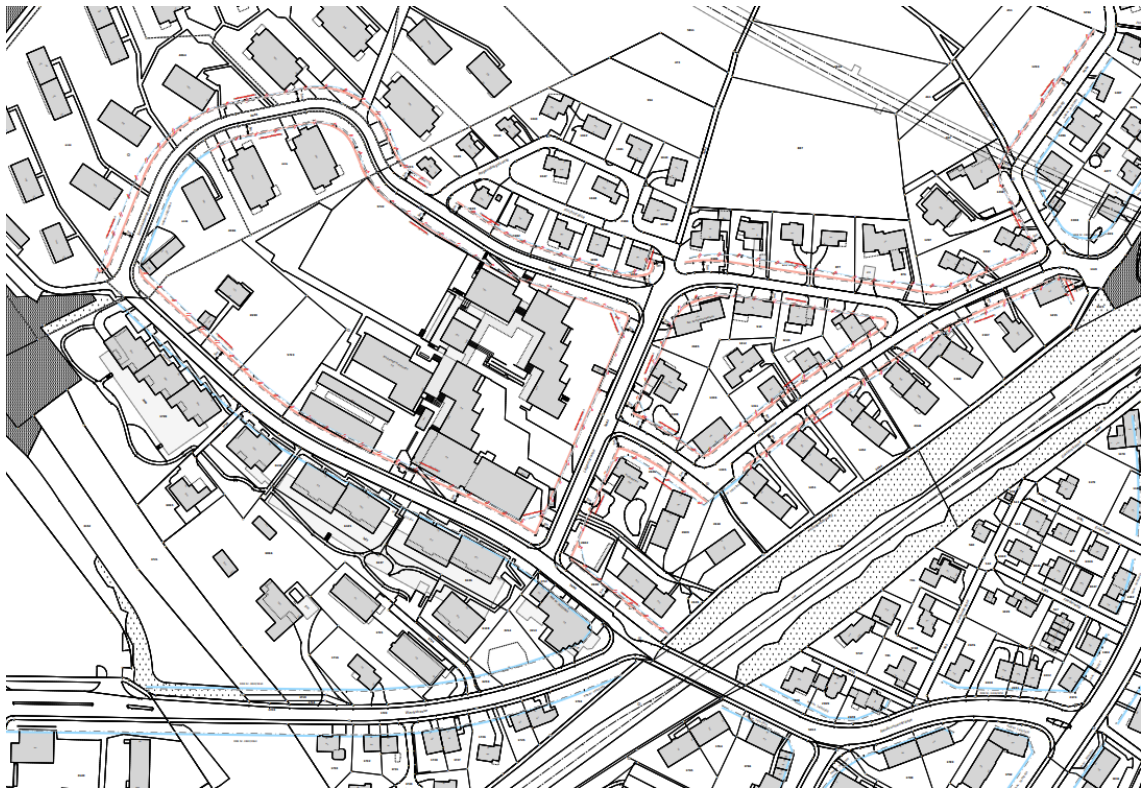


Abbildung 3: Neufestlegung Verkehrsbaulinie

-- Ende des Dokuments --