



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

10. Januar 2023 · Beschluss 9-2023

6.0.5.3 Nutzungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Baulinien Widen-/Lägerstrasse; Aufhebung Beschluss vom 25.10.2022; Festsetzung

Aufhebung Beschluss Nr. 264-2022 vom 25.10.2022

An seiner Sitzung vom 25. Oktober 2022 setzte der Stadtrat die Baulinienänderungen fest. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens musste festgestellt werden, dass die Akten falsch (16. August 2022) datiert waren bzw. das Datum nicht mit den Änderungen korrespondierte. Dies ist deshalb ungünstig, weil die Akten so vor der 2. Vorprüfung des Kantons datieren.

Aus diesem Grund wurden die Akten nun einheitlich auf den 26. September 2022 datiert. Inhaltlich haben sich im Vergleich zum Beschluss vom 25. Oktober 2022 keine Änderungen ergeben.

Ausgangslage

Die Baulinie im Gebiet "Hinterwiden" datiert aus dem Jahr 1964 und ist aus heutiger Sicht zu einem grossen Teil überdimensioniert.

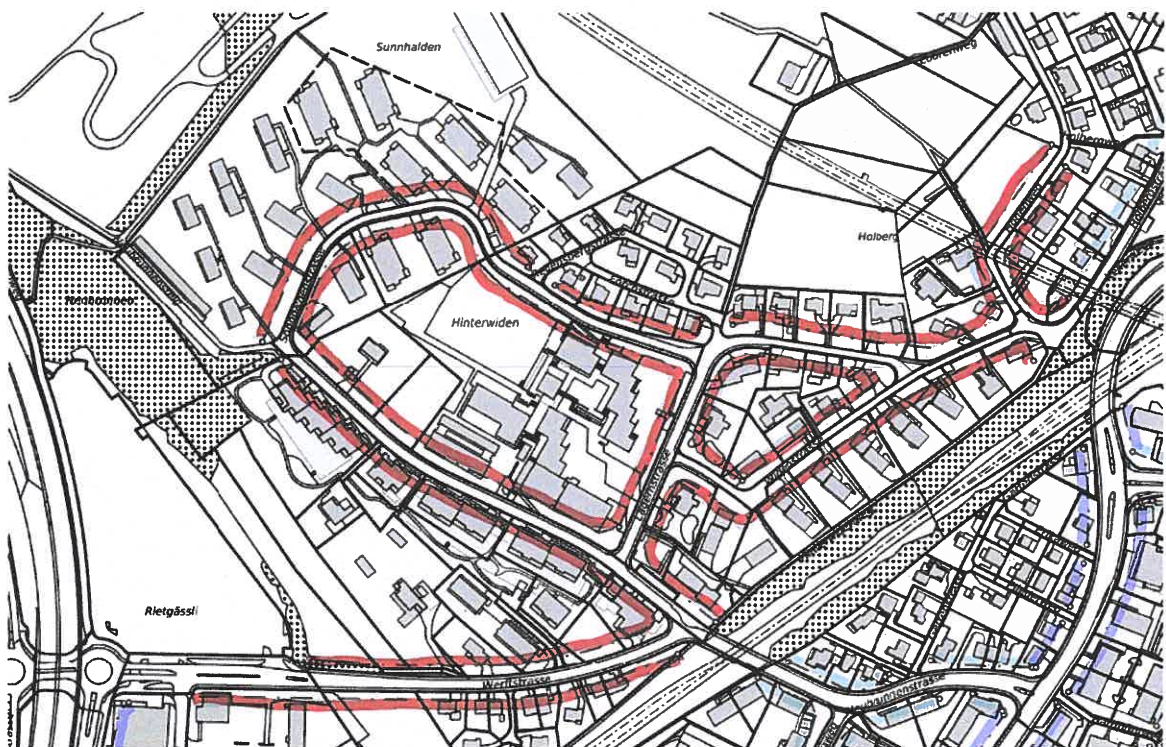


Abbildung: Die heutige Baulinie wurde 1964 mit Regierungsratsbeschluss 3822 erlassen.

Die Wertstrasse gilt als übergeordnete, verkehrsorientierte kommunale Strasse, weshalb der heutige Baulinienabstand von 5 bis 7 m für einen allfälligen Ausbau (insbesondere für Infrastruktur öffentlicher Verkehr, Fussgänger/innen und Velofahrer/innen) beibehalten werden soll.

Die übrigen Strassen (Sonnhaldenstrasse, Lägernstrasse, Widenstrasse, teilweise Neubrunnenstrasse, teilweise Höhenweg) betreffen hingegen ein Wohnquartier mit Schule, welches bereits verkehrsberuhigt und geschwindigkeitsreduziert ist. Das Verdichtungspotential in diesem Quartier ist zwar gering und wird gemäss Stadtentwicklungskonzept auch nicht forciert, die aktuelle Bau- und Zonenordnung lässt aber durchaus eine Entwicklung zu, welche nicht durch überdimensionierte Baulinien erschwert werden soll. Auslöser für die Baulinienrevision ist denn auch ein Bauprojekt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1455 (Holbergstrasse 29).

Anpassung der Baulinie

Verkehrsbaulinien dienen insbesondere der Sicherung bestehender oder geplanter Strassen, Wege, Plätze sowie notwendiger begleitender Bauten und Anlagen wie z.B. Lärmschutzanlagen. Die Quartierstrassen sind bereits entsprechend ihrem Zweck und ihrer Erschliessungsfunktion ausgebaut, so dass die Baulinien auf ein verhältnismässiges Mass von einheitlich 5 m reduziert werden können. Die genauen Masse können dem Situationsplan 1:500 vom 26. September 2022 entnommen werden. Insgesamt resultieren für alle Eigentümerinnen und Eigentümer bessere oder zumindest gleichwertige Baulinienabstände.

Anhörung, Vorprüfung und Zuständigkeiten

Während der (informellen) Anhörung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sind insgesamt drei Einwendungen eingereicht worden:

- Bei den Grundstücken Kat.-Nm. 1096 und 1097 (Forchstrasse 1 und 3) stimmt der Strassenabstand nicht mit der Parzellengrenze überein (begrünte Ausweitung Strassenparzelle), weshalb sich bei konsequenter Anwendung des 5 m Abstandes eine Verschlechterung der heutigen Situation ergeben hätte. Es rechtfertigt sich deshalb, bei diesen beiden Parzellen den Baulinienabstand ab der gebauten Strassenkante und nicht ab der Grenze der Grundstücksparzelle festzulegen. So können die Ziele der Revision besser erreicht und die beiden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gleichbehandelt werden.

Die Einwendungen können somit berücksichtigt und in der Vorlage umgesetzt werden.

- Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 910 (Lägernstrasse 5) haben im Rahmen der Anhörung beantragt, dass auf die Baulinienrevision verzichtet werden sollte, weil der Quartiercharakter massiv verändert, das Grundstück Kat.-Nr. 910 entwertet, die Vorschriften zur Wohnhygiene nicht mehr eingehalten und die Sichtverhältnisse massiv eingeschränkt würden. Zudem bestehe kein Rechtsanspruch auf rechtsgleiche Behandlung betreffend Baulinienabständen.

Der Quartiercharakter wird durch die reduzierten Abstände nicht wesentlich verändert, was insbesondere für den Strassenabschnitt Lägernstrasse 1 bis 7 gilt, weil dort die Baulinie nur marginal im Umfang von rund 0,5 m angepasst wird. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist die Reduktion zwar erheblich grösser, die heute geltenden Baulinienabstände von bis zu 9,5 m sind aber völlig überdimensioniert und halten der Verhältnismässigkeitsüberprüfung in keiner Weise stand. Es gibt aus heutiger Sicht keinen Grund, um die betroffenen Eigentümerschaften Lägernstrasse 2 bis 10 mehr einzuschränken als dies aus Sicht des Strassen- und Verkehrssystems notwendig ist. Weiter ist zu beachten, dass sich die Baulinie bei diesen Liegenschaften im Süden der bebaubaren Fläche befindet, sodass allfällig neue Bebauungen wohl kaum an die neue Baulinie gestellt würden. Baulinien wirken sich aber nicht nur für Bauten, sondern auch auf Anlagen aus (§ 99 PBG), indem sie ein Bauverbot für zweckfremde Anlagen bedeuten. Die Wohnhygiene kann bei dieser Zonierung und der Abstandsvorschriften problemlos auch weiterhin eingehalten werden und eine Entwertung von Grundstücken erfolgt nicht. Im Gegenteil: Kleinere Baulinienabstände ergeben tendenziell eine Wertsteigerung.

Ob Sichtverhältnisse eingehalten werden können, wird zudem nicht im Baulinienrevisionsverfahren, sondern im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes beurteilt. Bei einem Abstand von 5 m zur Strasse können Sichtweiten aber gut eingehalten werden.

Die Einwendung kann somit nicht berücksichtigt werden.

Die Vorlage wurde durch das Amt für Mobilität vorgeprüft und für rechtmässig und korrekt befunden.

Gemäss Art. 28 Abs. 2 lit. a Gemeindeordnung ist der Stadtrat für die Festsetzung von Baulinien zuständig.

Beschluss:


1. Der Stadtratsbeschluss Nr. 264-2022 vom 25. Oktober 2022 wird aufgehoben.
2. Die Baulinienrevision "Widen- und Lägerstrasse" wird gemäss den Unterlagen vom 26. September 2022 festgesetzt und dem Amt für Mobilität zur Genehmigung eingereicht.
3. Der Bereich Lebensraum wird mit der Umsetzung und späteren Publikation / Mitteilung mit Eröffnung dieses Entscheides und des Entscheides des Amtes für Mobilität beauftragt.
4. Gegen diese Beschlüsse/Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss bzw. Verfügung ist beizulegen. 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.

Mitteilungen an:

- Amt für Mobilität (per Katasterprozesse zur Genehmigung)
- AchtGradOst (Per E-Mail)
- Roger Isler, Stadtrat
- Bereichsleiter Lebensraum

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 11. Jan. 2023