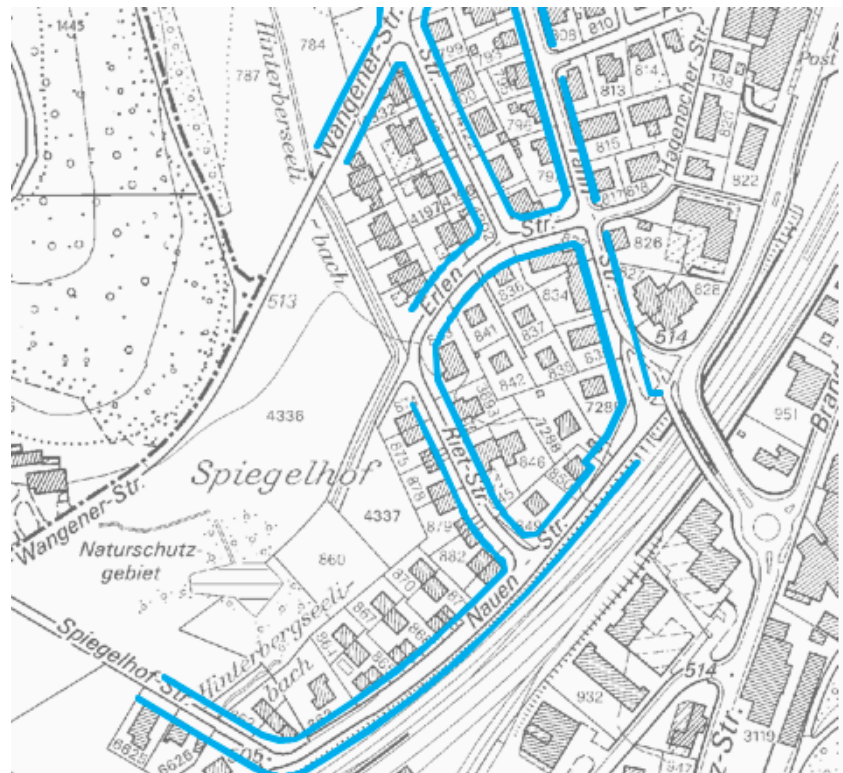




Teilweise Aufhebung Verkehrsbaulinien und vollständige ersatzlose Aufhebung sämtlicher Niveaulinien RRB 1090/1957 und RRB 1833/1911 Riet-, Erlen-, Saumacher-, Tann-, Nauen- und Spiegelhofstrasse

Erläuternder Bericht

Verfahren nach §§ 108, 109 PBG



Inhalt	1. Anlass	3
	2. Ausgangslage	4
	3. Baulinienüberprüfung	5
	4. Fazit	14
	5. Niveaulinien	15
	6. Verfahrensablauf	16
	7. Auswirkungen	17
	8. Schlussbemerkung	17

Auftraggeber

Stadt Illnau-Effretikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Reto Wild, Simon Wegmann, Anita Suter

1. Anlass

Antrag um Neubeurteilung resp. Aufhebung

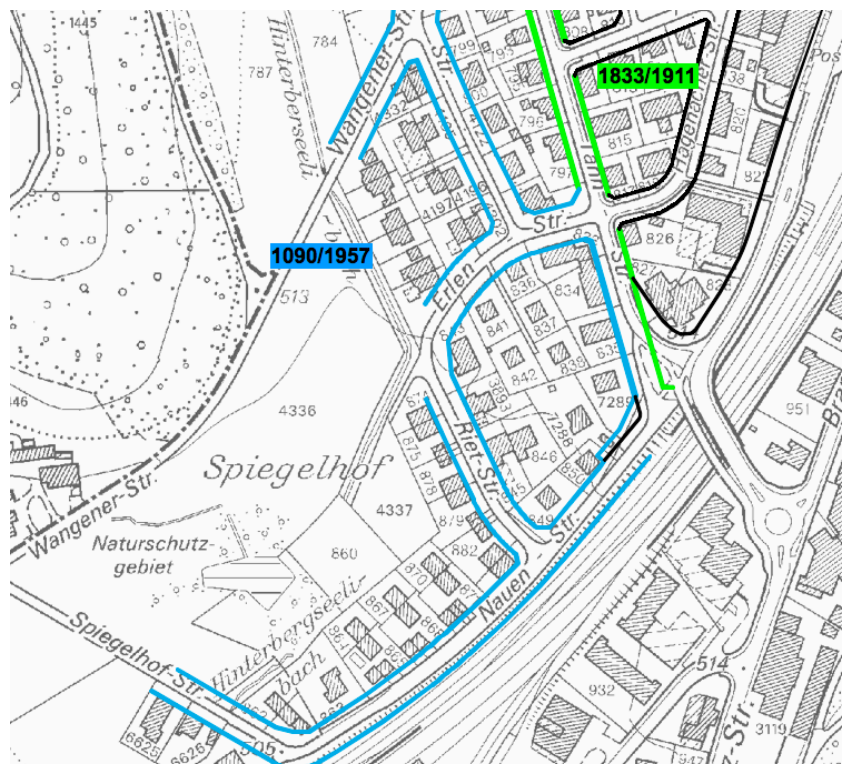
Im Rahmen einer Überbauungsstudie für das Grundstück Kat. Nr. IE7683, welche durch die private Grundeigentümerschaft erstellt wurde, hat sich gezeigt, dass die geplante Tiefgarage aufgrund der Baulinien nicht zweckmässig vorgesehen werden kann.

Unterirdische Gebäude dürfen den Baulinienabstand nicht unterschreiten. Wenn lediglich der übliche Strassenabstand von 6 m gilt, dürfen unterirdische Bauten hingegen bis 3.5m an die Strassenparzellengrenze heran gebaut werden.

Durch die betroffene Grundeigentümerschaft von Kat. IE7683 wurde daher der Antrag gestellt, die Baulinie RRB 1090/1957 neu zu beurteilen und nach Möglichkeit aufzuheben.

Betroffene Bereiche Baulinie 1090/1957

Die Situation kann nicht für die betroffene Parzelle einzeln beurteilt werden. Es wurde daher der gesamte Bereich der Baulinie gemäss RRB 1090/1957 betrachtet. Da darüber hinaus teilweise Baulinien gemäss RRB 1833/1911 im Gebiet vorhanden sind, wurden diese Baulinien ebenfalls betrachtet.



2. Ausgangslage

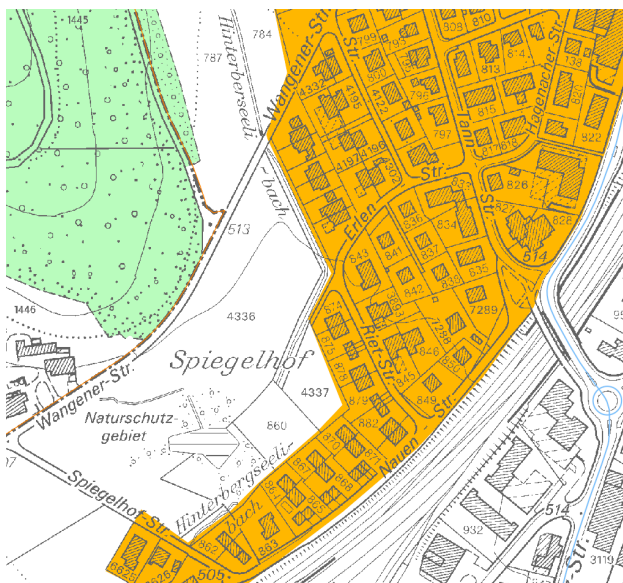
Zweck Verkehrsbaulinien

Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung des Raumes für bestehende und geplante Strassen. Sie umfassen die Fahrbahn, Rad- und Gehwege sowie den erforderlichen Abstand von Gebäuden und Anlagen an der Strasse. Zudem geben sie das Recht, im Baulinienbereich Werkleitungen zu führen.

Situation

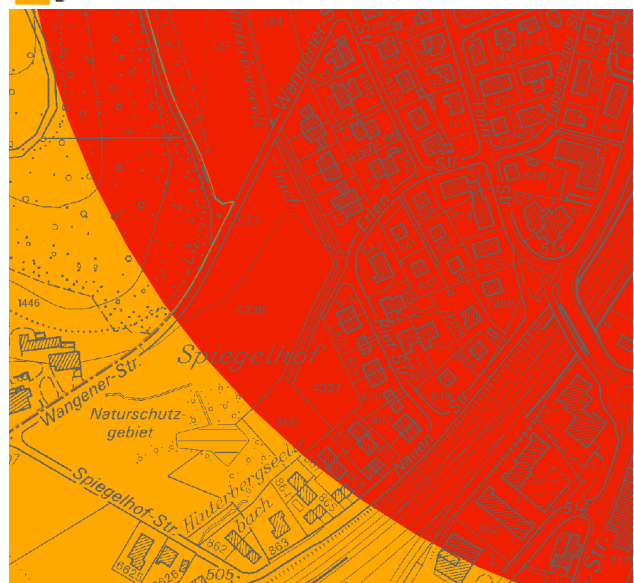
Die Strassen im Gebiet sind bestehend. Sie liegen alle in einer Tempo-30-Zone. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut (ÖV-Güteklasse A–B).

Tempo 30, in Betrieb

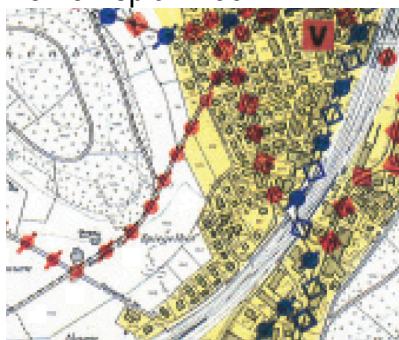


ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)

A
B



Verkehrsplan 1997



Sämtliche Strassen im Gebiet sind normale Quartierstrassen.

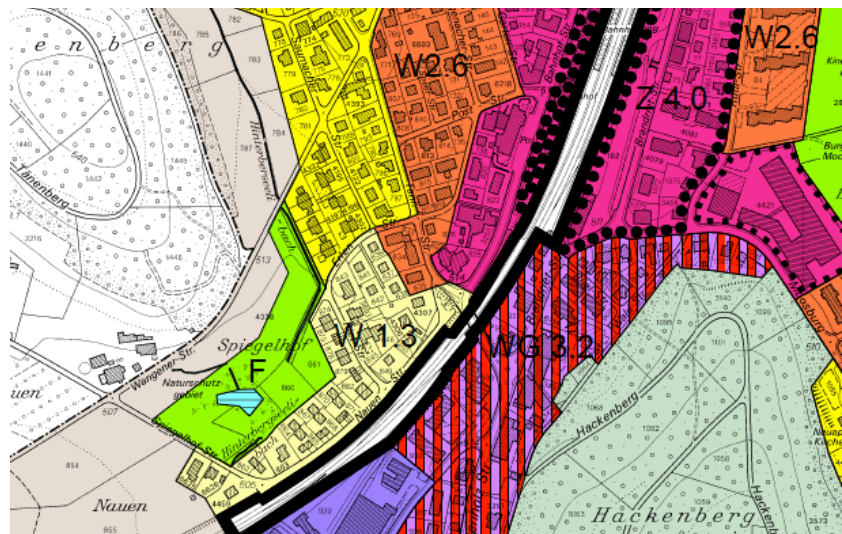
Entlang der Tannstrasse ist eine kommunale Veloroute als bestehend festgelegt. Auf der Wangenerstrasse verläuft ein kommunaler Fussweg.

Der kommunale Verkehrsplan befindet sich derzeit in Revision. Die Revisionsvorlage enthält jedoch keine neuen Festlegungen für die anderen Strassen im Gebiet.

Zonenplan

Z 4.0	Zentrumszone
W 1.3	Wohnzone
W 1.7	Wohnzone
W 2.2	Wohnzone
W 2.6	Wohnzone
F	Freihaltezone

Das betroffene Gebiet befindet sich in der Wohnzone W 1.3, 1.7 und 2.6.



Baulinienaufhebungen 2013

Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion vom 20.6.2013

Im Bereich der Wangener- und Spiegelhofstrasse sowie im Bereich der Freihaltezone wurde im Rahmen der Baulinienrevision 2013 der Baulinienbereich ausserhalb der Bauzonen bereits aufgehoben.

Anpassungen Kanton

Im Bereich des Einlenkers der Tannstrasse in die Bahnhofstrasse erfolgte eine Anpassung der Baulinien durch den Kanton.

3. Baulinienüberprüfung

Baulinie RRB Nr. 1090/1957 und 1833/1911

Aufgrund des Antrags wurde die bestehende Baulinie RRB Nr. 1090/1957 entlang der Erlen-, Saumacher-, Riet-, Nauen-, Spiegelhof-, Wangener- und Tannstrasse überprüft. Aufgrund des funktionellen Zusammenhangs wurden im betroffenen Bereich auch die Abschnitte der Baulinie RRB 1833/1911 betrachtet.

Werkleitungen

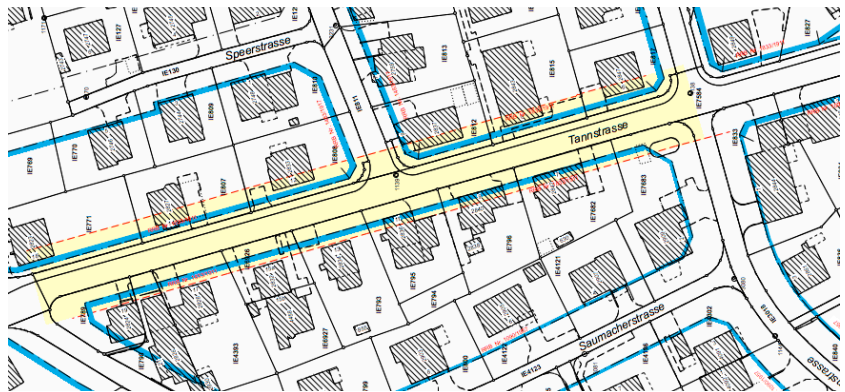
Eine Baulinie gibt der Öffentlichkeit das Recht, im Baulinienabstand Werkleitungen zu führen. Es besteht jedoch kein Bedarf, in diesem Gebiet im Baulinienbereich Werkleitungen zu führen. Sämtliche erforderlichen Werkleitungen sind bestehend und verlaufen im Strassenbereich.

Abstand

Eine Aufhebung der Strassenbaulinien hat zur Folge, dass für oberirdische Bauten neu anstelle des Baulinienabstandes der übliche Strassenabstand von 6 m oder bei Zufahrtswegen mit weniger als 10 Wohneinheiten der Wegabstand von 3.5 m gilt. Für unterirdische Gebäude hat eine Aufhebung zur Folge, dass sie zur Strassenparzellengrenze nur einen Abstand von 3.5m einhalten müssen.

Tannstrasse

Abschnitt Wangener- bis Erlenstrasse



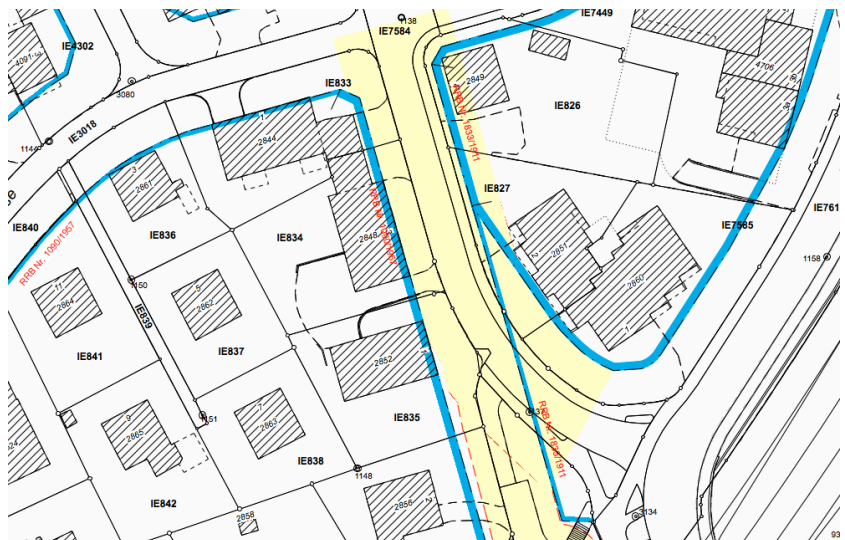
Die bestehende Baulinie ermöglicht den Grundeigentümern, näher als 6 m an die Strasse zu bauen. Bei Aufhebung würden sich diverse baurechtswidrige Bauten ergeben und der Spielraum für die Bebauung würde verringert.

Fazit

Die Baulinien RRB 1833/1911 werden im Abschnitt Wangenerstrasse bis Erlenstrasse beibehalten.

Tannstrasse

Abschnitt Erlenstrasse–Bahnhofstrasse



Ein Aufheben der Baulinie RRB 1090/1957 auf der Westseite der Tannstrasse hätte eine geringe Vergrösserung des erforderlichen Abstandes zur Folge und es entstünden auch hier baurechtswidrige Bauten.

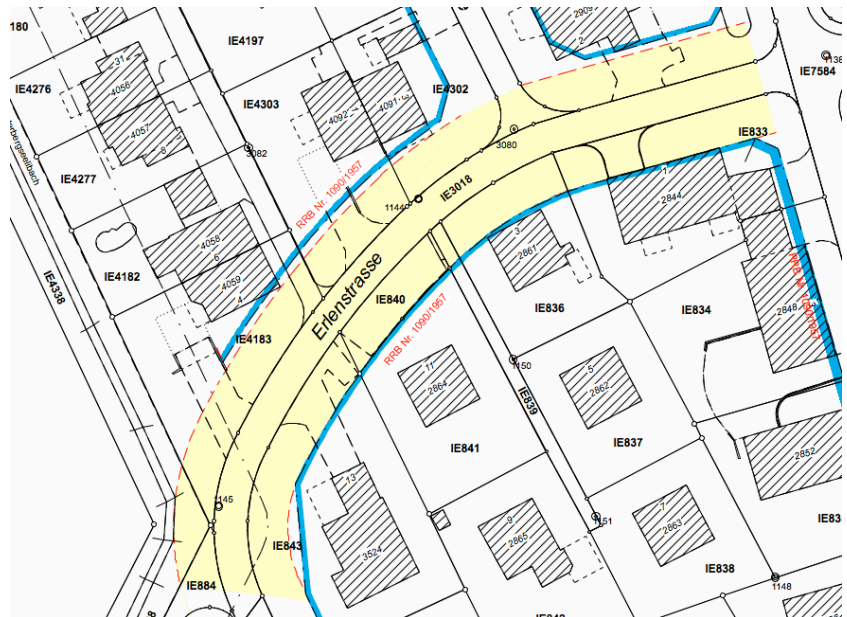
Im Bereich des Einlenkers in die Bahnhofstrasse wurde auf der Nordostseite der Strasse eine neue Baulinie durch den Kanton festgelegt. Die Baulinie gemäss RRB 1833/1911 verläuft quer über den Einlenker und ist hier unzweckmässig.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird auf der Westseite der Tannstrasse beibehalten.

Der Abschnitt von RRB 1833/1911 im Einlenkerbereich wird auf der Nordostseite der Tannstrasse aufgehoben.

Erlenstrasse



Abstand

Durch eine Aufhebung der Baulinien RRB 1090/1957 an der Erlenstrasse entstehen keine Einschränkungen für die angrenzenden Grundstücke. Auf der Südseite entspricht der Strassenabstand dem bestehenden Strassenabstand. Auf der Nordseite entsteht geringfügig mehr Spielraum (ca. 1 m).

Erschliessungseinheit



Fläche m ²	Zone	BMZ m ³ /m ²	zulässige Baumasse m ³	mögliche GF m ²	Fläche/WE min. m ²	Fläche/WE max. m ²	WE min.	WE max.	
22'258	W 1.3	1.3	28935	8500	150		200	43	57
4477	W 1.7	1.7	7611	2200	150		200	11	15
728	W2.6	2.6	1893	600	150		200	3	4
Wohneinheiten:								57	75

Ausbaubedarf

Die Erlenstrasse ist 5 m breit. Sie erschliesst rund 60–75 Wohneinheiten. Es handelt sich um eine Zufahrtsstrasse bis 150 (300*) Wohneinheiten. Die Strasse liegt in dicht bebautem Gebiet, es ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden.

Gemäss Zugangsnormalien ist grundsätzlich ein einseitiges Trottoir erforderlich. Da die Erlenstrasse in einer Tempo-30-Zone liegt, ist die Sicherheit für Fussgänger jedoch gegeben.

Ein späterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Die Erstellung eines Trottoirs ist aus Sicht der Stadt weder erforderlich noch ange-dacht.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird im Abschnitt Erlenstrasse aufgehoben.

Rietstrasse

Erschliessungseinheit



Fläche m ²	Zone	BMZ m ³ /m ²	zulässige Baumasse m ³	mögliche GF m ²	Fläche/WE min. m ²	Fläche/WE max. m ²	WE min.	WE max.
19'095	W 1.3	1.3	24824	7300	150	200	37	49
Wohneinheiten:							37	49

Ausbaubedarf

Die Rietstrasse ist 5 m breit. Sie erschliesst rund 40–50 Wohneinheiten. Es handelt sich um eine Zufahrtsstrasse bis 30 (60*) Wohneinheiten. Es ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden.

Die Strasse ist für eine hinreichende Erschliessung genügend. Ein Trottoir ist für die Sicherheit der Fussgänger nicht notwendig, zumal die Rietstrasse auch in einer Tempo-30-Zone liegt. Ein Trottoirausbau ist daher nicht vorgesehen.



Abstand

Ein Aufheben der Baulinie RRB 1090/1957 auf der Südwestseite der Rietstrasse hätte eine Vergrößerung des erforderlichen Abstandes um rund 1.2 m zur Folge. Da die bestehenden Bauten auf der Baulinie stehen, entstünden auch hier baurechtswidrige Bauten. Die bestehenden Bauten haben jedoch Bestandsgarantie. Für allfällige künftige unterirdische Bauten entsteht eine Erleichterung.

Auf der Nordostseite der Strasse liegt die Baulinie im Abstand von 6 m zur Strasse, sodass keine Einschränkung erfolgt.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Rietstrasse aufgehoben.

Nauenstrasse Nord

Abschnitt Rietstrasse bis Tannstrasse

Der nördliche Abschnitt der Nauenstrasse erschliesst weniger als 10 Wohneinheiten.



Fläche m ²	Zone	BMZ m ³ /m ²	zulässige Baumasse m ³	mögliche GF m ²	Fläche/WE min. m ²	Fläche/WE max. m ²	WE min.	WE max.
3'247	W 1.3	1.3	4221	1200	150	200	6	8
Wohneinheiten:							6	8

	<p>Die Nauenstrasse gilt aufgrund der Anzahl Wohneinheiten im Abschnitt bis Rietstrasse als Zufahrtsweg bis 10 (30*) Wohneinheiten. Gemäss Praxis der Stadt ist daher lediglich der Wegabstand von 3.5 m einzuhalten, wenn keine Baulinien vorhanden sind.</p>
Ausbaubedarf besteht nicht	<p>Die Nauenstrasse ist mit einer Breite von ca. 5 m als Zufahrtsweg bis 10 (30*) Wohneinheiten für eine hinreichende Erschliessung genügend. Ausbaubedarf besteht nicht.</p>
Abstand	<p>Durch das Aufheben der Baulinie RRB 1090/1957 an der Nauenstrasse entstehen keine Einschränkungen für die angrenzenden Grundstücke.</p>
Fazit	<p>Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Nauenstrasse aufgehoben.</p>

Nauenstrasse Süd

Abschnitt Rietstrasse bis Spiegelhofstrasse

Ausbaubedarf besteht nicht

Beim südlichen Abschnitt handelt es sich um eine Zufahrtsstrasse bis 30 Wohneinheiten. Ohne Baulinien gilt gegenüber der Strassenparzellengrenze der übliche Strassenabstand von 6 m.

Die Nauenstrasse ist im südlichen Bereich mit einer Breite von ca. 5 m als Zufahrtsstrasse bis 30 Wohneinheiten für eine hinreichende Erschliessung genügend. Ausbaubedarf besteht nicht.



Strassenparzelle

Die Nauenstrasse wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahn verschoben. Die Strassenbaulinien liegen aus diesem Grund asymmetrisch zur Strasse.

Abstand

Diejenigen Flächen, welche für die Fahrbahn nicht mehr benötigt wurden, konnten durch die angrenzenden Grundeigentümer erworben werden. Da nicht alle von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, weist die Strassenparzelle nun eine unübliche Form auf.

Aufgrund der unüblichen Form ergibt sich auch ein unübliches Abstandsbild. Bei jenen Parzellen, bei welchen die angrenzenden Grundeigentümer die Restflächen erworben haben und nun baulich ausnutzen können, entsteht durch eine Aufhebung der Baulinie RRB 1090/1957 eine Verringerung des erforderlichen Abstandes, was auch der bereits erfolgten Verschiebung der Strasse entspricht.

Bei jenen Grundstücken, bei welchen die Restflächen nicht erworben wurden, entsteht eine Vergrösserung des erforderlichen Abstandes. Einzelne Garagen ragen geringfügig in den Strassenabstandsbereich von 6 m hinein. Allerdings entstehen keine baurechtswidrigen Situationen, welche sich nicht durch den Erwerb der Restflächen beheben liessen, welcher nach wie vor möglich ist.

Strassenabstand bei Erwerb der Restflächen durch angrenzende Grundeigentümer



Bei Erwerb der Restflächen (orange) durch die angrenzenden Grundeigentümer entsteht für alle eine Erleichterung.

Abparzellierung der Restflächen durch die Stadt

Die Stadt könnte die Restflächen abparzellieren. Es wären Fuss- und Fahrwegrechte für die hinterliegenden Grundeigentümer erforderlich. Die hinterliegenden Grundeigentümer müssten einen kleinen Grundabstand von 5 m einhalten. Die Stadt könnte in diesem Fall Näherbaurechte gewähren, um den heute zulässigen Abstand gemäss Strassenbaulinie weiterhin sicherzustellen.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Nauenstrasse aufgehoben. Es erscheint unfair, diejenigen Grundeigentümer zu strafen, welche die Flächen erworben haben.

Spiegelhofstrasse

Ausbaubedarf

Die Bauparzellen müssen über das Siedlungsgebiet erschlossen werden. Folgedessen erschliesst die Spiegelhofstrasse lediglich folgende Erschliessungseinheit:



Fläche m ²	Zone	BMZ m ³ /m ²	zulässige Baumasse m ³	mögliche GF m ²	Fläche/WE min. m ²	Fläche/WE max. m ²	WE min.	WE max.
2'952	W 1.3	1.3	3838	1100	150	200	6	7
Wohneinheiten:							6	7

In analoger Argumentation entsprechend der Nauenstrasse Nord (Abschnitt Rietstrasse bis Tannstrasse) handelt es sich folglich um einen Zufahrtsweg bis 10 (30*) Wohneinheiten.

Die Breite ist mit 5 m genügend. Es besteht kein Ausbaubedarf.

Abstand

Bei Aufhebung der Baulinie RRB 1090/1957 beträgt der erforderliche Abstand zur Spiegelhofstrasse 3.5 m (Wegabstand zu Zufahrtsweg).

Es entstehen für die angrenzenden Grundstücke keine Einschränkungen.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Spiegelhofstrasse aufgehoben.

Saumacherstrasse

Ausbaubedarf

Die Saumacherstrasse erschliesst folgende Erschliessungseinheit:



Fläche m ²	Zone	BMZ m ³ /m ²	zulässige Baumasse m ³	mögliche GF m ²	Fläche/WE min. m ²	Fläche/WE max. m ²	WE min.	WE max.
1'727	W 1.7	1.7	2936	900	150	200	5	6
3095	W 1.7	1.7	5262	1500	150	200	8	10
Wohneinheiten:							12	16

Die Saumacherstrasse erschliesst max. 12–16 Wohneinheiten. Es handelt es sich folglich um einen Zufahrtsweg bis 10 (30*) Wohneinheiten.

Die Breite ist mit 4 m genügend. Es besteht kein Ausbaubedarf.

Abstand

Bei Aufhebung der Baulinie RRB 1090/1957 beträgt der erforderliche Abstand an der Saumacherstrasse 3.5 m (Wegabstand zu Zufahrtsweg).

Es entstehen für die angrenzenden Grundstücke keine Einschränkungen.

Fazit

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Saumacherstrasse aufgehoben.

Wangenerstrasse



Abstand

Die Baulinie RRB 1090/1957 hat einen Abstand von der Wangenerstrasse von ca. 4.9 bis 5.2 m. Durch eine Aufhebung kommt der Strassenabstand von 6 m zur Anwendung, sodass für die angrenzenden Grundstücke gewisse Einschränkungen entstehen.

Ausbaubedarf

Aufgrund der Festlegung kommunaler Fussweg entlang der Wangenerstrasse kann ein Ausbau für ein Trottoir nicht ausgeschlossen werden.

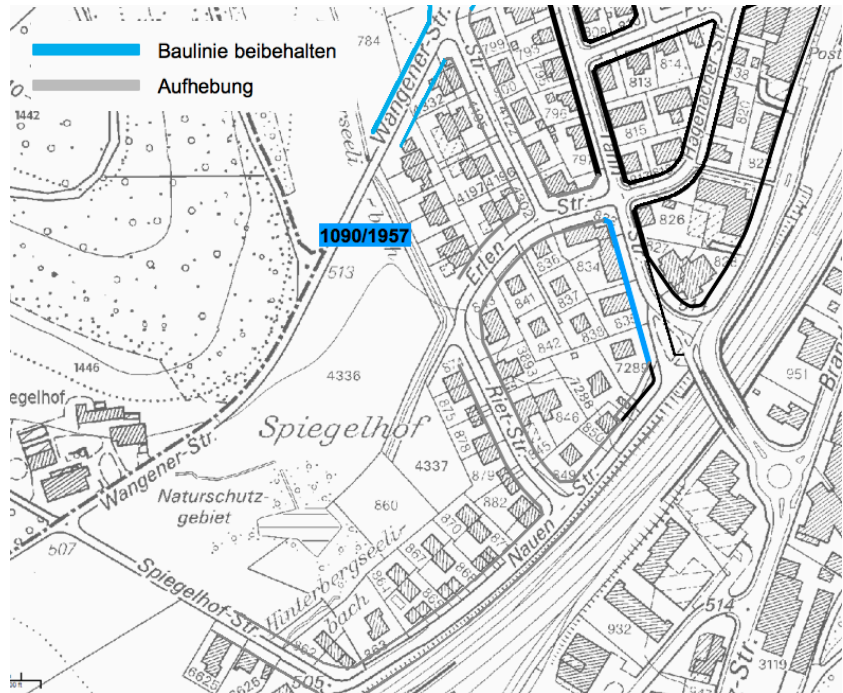
Fazit: beibehalten

Die Baulinie RRB 1090/1957 wird an der Wangenerstrasse beibehalten.

4. Fazit

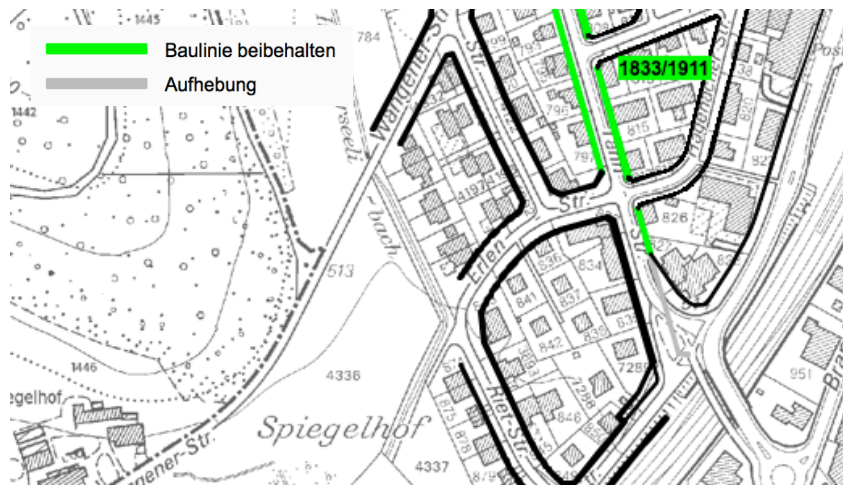
Baulinie RRB 1090/1957 soll grösstenteils und die Baulinie 1833/1911 teilweise aufgehoben werden

Wie in Kapitel 3 erläutert, soll die Baulinie RRB 1090/1957 grösstenteils aufgehoben werden.



Aus Sicht der Stadt bestehen keine Gründe, aus welchen an der Baulinie RRB 1090/1957 entlang der Erlen-, Riet-, Nauen-, Spiegelhof- und Saumacherstrasse festgehalten werden müsste.

Die Baulinie RRB 1833/1911 kann im Einlenkerbereich der Tannstrasse in die Bahnhofstrasse aufgehoben werden.



Durch die Aufhebung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, die Verkehrssicherheit (Trottoirs) oder die Versorgung (Werkleitungen).

Einer teilweisen ersatzlosen Aufhebung der Verkehrsbaulinie RRB 1090/1957 und der Verkehrsbaulinie RRB 1833/1911 in den genannten Abschnitten steht nichts entgegen.

5. Niveaulinien

Die Niveaulinien RRB 1090/1957 und 1833/1911 können vollständig, ersatzlos aufgehoben werden

Im Bereich der Baulinien sind auch Niveaulinien vorhanden (RRB 1090/1957 und 1833/1911). Die Niveaulinien bestimmen die Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden (§106 PBG).

Weil die Strassen bestehend sind, haben die Niveaulinien keinen Zweck mehr. Sämtliche Niveaulinien RRB 1090/1957 und 1833/1911 können vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

6. Verfahrensablauf

Schritte

- Beschluss des Stadtrates; Freigabe zur Überprüfung durch das Amt für Verkehr
- Die ausgearbeitete Vorlage wird dem Amt für Verkehr (AFV) zur Überprüfung sowie zur Stellungnahme zugestellt.
- Nach Bereinigung der Vorlage erstellt die Gemeinde die erforderlichen Pläne und den erläuternden Bericht. Die Pläne müssen bei ÖREB Gemeinden durch den KOB erstellt werden.
- Festsetzung durch die zuständige kommunale Behörde.
- Anschliessend Publikation mit Eröffnung der Fristen für Rechtsmittel vor dem Bezirksrat.
- Die Vorlage wird mindestens 2-fach inklusive Beschluss der zuständigen kommunalen Behörde dem Amt für Verkehr zur Genehmigung zugestellt. Der Publikationstext inkl. Rechtskraftbescheinigung des Bezirksamtes sowie ein Nachweis über die Zuständigkeit betreffend Beschlussfassung von Baulinienvorlagen gemäss Gemeindeordnung sind zwingend beizulegen.
- Die Volkswirtschaftsdirektion erstellt die Genehmigung.
- Die vollständigen Unterlagen (Pläne, Bericht und der entsprechende Beschluss) werden mit der Original-Genehmigung der Volkswirtschaftsdirektion dem Stadtrat zur offiziellen Auflage überwiesen.
- Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der zuständigen kommunalen Behörde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen sowie während 30 Tagen aufzulegen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (eingeschrieben) mitzuteilen.
- Nach Ablauf der Rekursfrist fordert die Stadt die Rechtskraftbescheinigung beim Baurekursgericht (BRG) an.
- Die Stadt stellt dem Amt für Verkehr ein vollständiges Bauliniendossier inkl. Beschluss, Beleg der Publikation sowie der Genehmigung inkl. Rechtskraftbescheinigung zu.
- Die Stadt veranlasst nach der Rechtskraft die Nachführung der Baulinien in der amtlichen Vermessung.

7. Auswirkungen

Erschliessung

Die vorgesehene Aufhebung der Verkehrsbaulinie bewirkt keinen Verlust von Erschliessungsmöglichkeiten.

Keine negativen Folgen

Die vorgesehene Aufhebung der Verkehrsbaulinien ist aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die beantragte Aufhebung hat für die Umwelt, die Nachbargemeinden, die Werke oder den Verkehr keine negativen Folgen.

Aufhebung der Niveaulinien

Die Aufhebung der Niveaulinien hat keine Auswirkungen. Die Strassen sind bestehend, die Höhenlage der Strassen ist folgedessen gegeben. Die Niveaulinien haben keinen Zweck mehr.

8. Schlussbemerkung

Aufhebung recht- und zweckmässig

Der Stadtrat Illnau-Effretikon ist überzeugt, dass die vollständige ersatzlose Aufhebung sämtlicher Niveaulinien RRB 1090/1957 und 1833/1911, die teilweise Aufhebung der kommunalen Verkehrsbaulinie RRB 1090/1957 an der Erlen-, Riet-, Nauen-, Spiegelhof- und Saumacherstrasse sowie die teilweise Aufhebung der Baulinie RRB 1833/1911 an der Tannstrasse zweckmässig und rechtmässig sind.