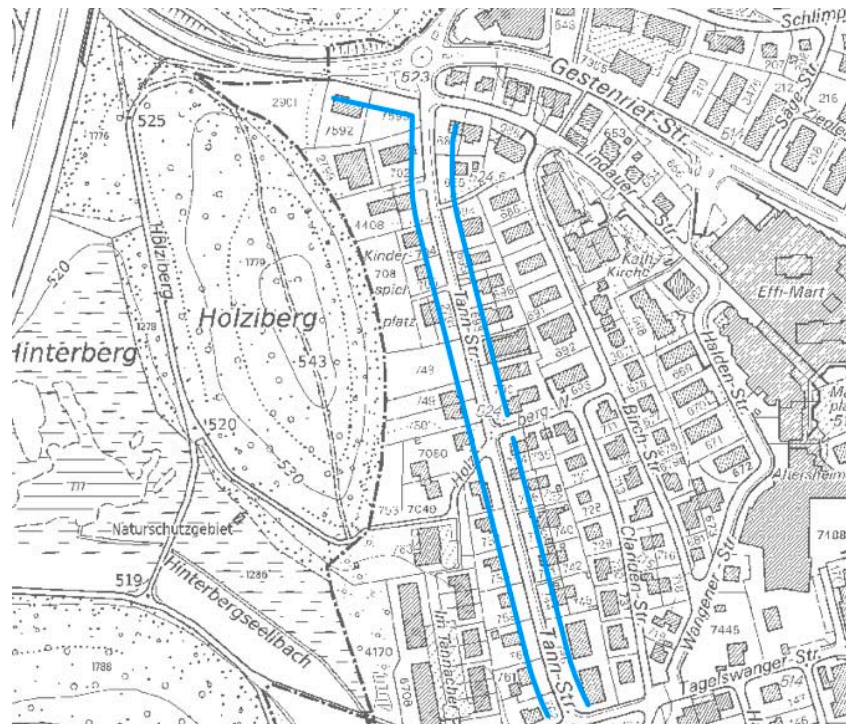




Teilweise Aufhebung Verkehrsbaulinien und
vollständige ersatzlose Aufhebung Niveaulinien
RRB 1807/1936 - Tannstrasse

Erläuternder Bericht

Verfahren nach §§108, 109 PBG



Inhalt	1. Anlass	3
	2. Ausgangslage	4
	3. Baulinienüberprüfung	5
	4. Fazit	8
	5. Niveaulinien	8
	6. Verfahrensablauf	9
	7. Auswirkungen	10
	8. Schlussbemerkung	10

Auftraggeber

Stadt Illnau-Effretikon

Bearbeitung

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

1. Anlass

Antrag um Neubeurteilung
resp. Aufhebung

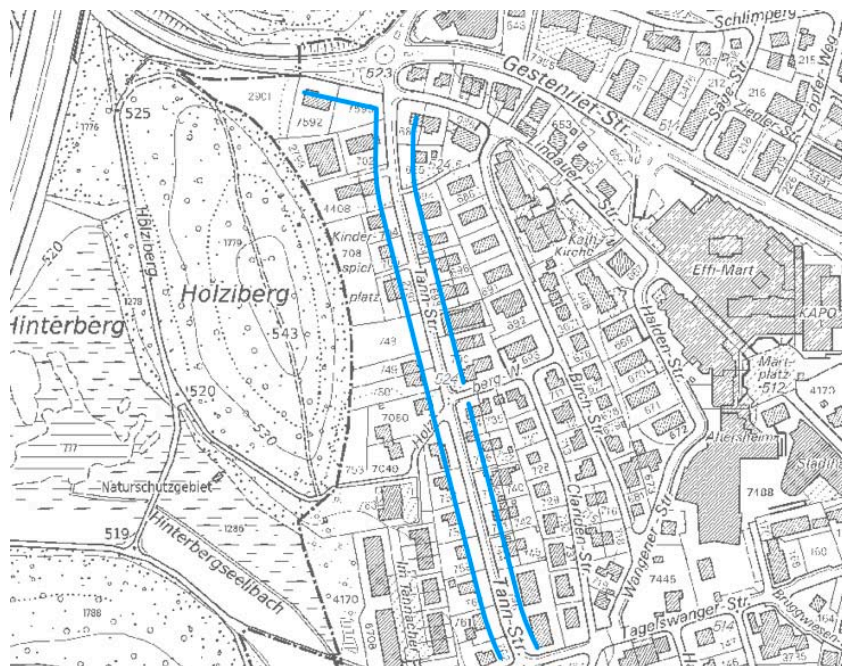
Im Rahmen von Überlegungen zur Überbauung von Grundstück Kat. Nr. IE748, hat sich gezeigt, dass der Spielraum für die Bebauung aufgrund der bestehenden Strassenbaulinie und der Waldabstandslinie eingeschränkt ist.



Es wurde daher der Antrag gestellt, die Baulinie 1807/1936 neu zu beurteilen und nach Möglichkeit aufzuheben.

Betroffene Bereiche Baulinie 1807/1936

Die Situation kann nicht für die betroffene Parzelle einzeln beurteilt werden. Es wurde daher der gesamte Bereich der Baulinie gemäss RRB 1807/1936 an der Tannstrasse betrachtet.



2. Ausgangslage

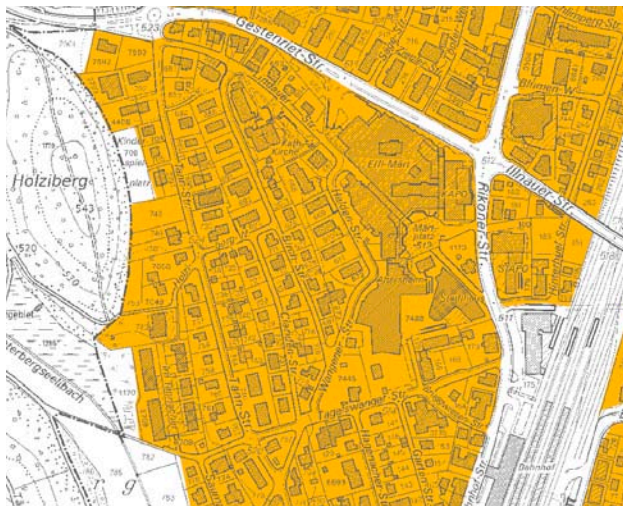
Zweck Verkehrsbaulinien

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 Tannstrasse ist bestehend. Sie liegt in einer Tempo-30-Zone. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut (ÖV-Güteklasse A–B).

Tempo 30, in Betrieb

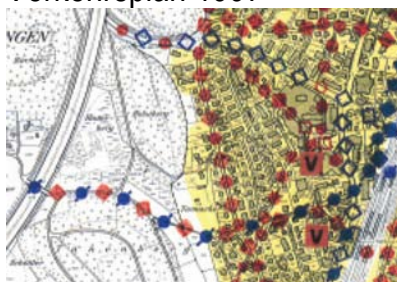


ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)

A
B



Verkehrsplan 1997



Die Tannstrasse ist als normale Quartierstrasse klassiert. Auf ihr ist eine kommunale Veloroute und ein kommunaler Fussweg als bestehend festgelegt.



Kommunale Festlegungen

- Radweg
- Veloparkierung
- Fussweg

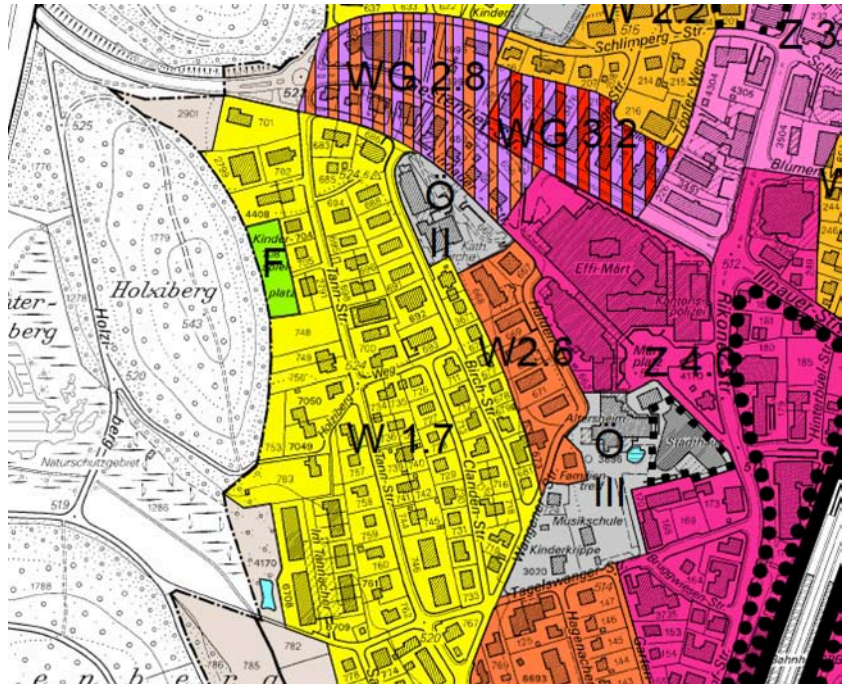
Der kommunale Verkehrsplan befindet sich derzeit in Revision. Die Revisionsvorlage enthält neu einen bestehenden kommunalen Radweg entlang der Tannstrasse.

Da dieser als bestehend eingetragen ist, besteht kein Ausbaubedarf aufgrund des Radweges.

Zonenplan

W 1.7	Wohnzone
F	Freihaltezone

Die Tannstrasse befindet sich in der Wohnzone W 1.7.



Baulinienaufhebungen 2013

Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion
vom 20.6.2013

An diversen Stellen in Illnau-Effretikon wurden im Rahmen der Baulinienrevision 2013 gewisse überflüssige Baulinien aufgehoben. Die Baulinie an der Tannstrasse wurde in diesem Zusammenhang nicht thematisiert, da das Verfahren für deren Aufhebung 2013 noch deutlich aufwendiger war.

Anpassungen Kanton

Im Bereich Gestenrietstrasse erfolgte eine Anpassung der Baulinien durch den Kanton.

3. Baulinienüberprüfung

Baulinien RRB Nr.
1807/1936

Aufgrund des Antrags wurden die bestehenden Baulinien RRB Nr. 1807/1936 entlang der Tannstrasse überprüft.

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 gilt. Für unterirdische Gebäude (abstandsfree Gebäude) hat eine Aufhebung zur Folge, dass sie zur Strassenparzellengrenze keinen Abstand einhalten müssen.

Tannstrasse

Die Baulinie ist heute auf der Westseite der Strasse im Abstand von ca. 8.5 m festgelegt. Auf der Ostseite der Strasse beträgt der Baulinienabstand ca. 10.2 m. Einzelne Anbauten ragen bereits in den Strassenbaulinienbereich hinein.

Abstand

Durch eine Aufhebung der Baulinie RRB 1807/1936 an der Tannstrasse entstehen keine Einschränkungen für die angrenzenden Grundstücke. Auf beiden Strassenseiten entsteht mehr Spielraum für die Bebauung.



Städtebau / Quartierstruktur / Freiraum

Die grossen Baulinienabstände sichern grosszügige Vorbereiche, welche in der Regel begrünt werden. Das Quartier Tannstrasse ist daher auch stark durch diese sehr grosszügigen Grünräume geprägt. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde die starke Durchgrünung und die grosszügigen strassenbegleitenden Vorbereiche auch als Qualität gewertet. Durch eine Aufhebung der Strassenbaulinien entsteht zwar mehr Spielraum für die Bebauung, aber es können auch Qualitäten verloren gehen.



Erschliessungseinheit / Ausbaubedarf

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.
29'503	W 1.7	1.7	50155	14800	150	200	74	99
Wohneinheiten:							74	99



Die Tannstrasse ist rund 5 m breit und verfügt über ein einseitiges Trottoir. Sie erschliesst rund 75–100 Wohneinheiten. Es handelt sich um eine Zufahrtsstrasse bis 150 (300*) Wohneinheiten. Es ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden (Gütekategorie A–B).

Gemäss Zugangsnormen ist zumindest ein einseitiges Trottoir erforderlich (evtl. Trottoir beidseitig). Ein zweites Trottoir ist für die Sicherheit der Fussgänger nicht notwendig, da die Tannstrasse in einer Tempo-30-Zone liegt. Der im kommunalen Verkehrsplan eingetragene Radweg gilt als bestehend, so dass auch hierzu kein Ausbaubedarf besteht. Die Strasse ist für eine hinreichende Erschliessung genügend.

Die Baulinien RRB 1807/1936 sind im betrachteten Abschnitt der Tannstrasse für einen späteren Ausbau nicht erforderlich.

4. Fazit

Die Baulinien RRB
1807/1936 können teilweise
aufgehoben werden

Wie in Kapitel 3 erläutert, kann die Baulinie RRB 1807/1936 teilweise aufgehoben werden, wenn diese nicht für die Sicherung der Vorgärten beibehalten werden soll.

Die Auswirkungen der Aufhebung im Hinblick auf die Vorgärten wurde in der Stadtentwicklungskommission und im Stadtrat diskutiert. Die Ermöglichung gewisser Ausbau- und Ergänzungsmöglichkeiten im Sinne einer Verdichtung wurde begrüsst, so dass die Aufhebung der Baulinien befürwortet wird.

Daher bestehen keine Gründe, aus welchen an der Baulinie RRB 1807/1936 entlang der Tannstrasse festgehalten werden müsste.

Die Baulinie muss beidseitig (Gleichbehandlung) aufgehoben werden. Durch die Aufhebung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, die Verkehrssicherheit (Trottoirs) oder die Versorgung (Werkleitungen).

5. Niveaulinien

Die Niveaulinien RRB
1807/1936 können vollständig,
ersatzlos aufgehoben
werden

Im Bereich der Baulinien sind auch Niveaulinien vorhanden (RRB 1807/1936). 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. Die Niveaulinien RRB 1807/1936 können vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

6. Verfahrensablauf

Schritte

- Beschluss des Stadtrates; Freigabe zur Überprüfung durch das Amt für Verkehr
- Die ausgearbeitete Vorlage wird vorgängig 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

Teilweise Aufhebung der Verkehrsbaulinien

Erschliessung

Siedlungsfreiräume /
Verdichtung

Die vorgesehene Aufhebung der Verkehrsbaulinien bewirkt keinen Verlust von Erschliessungsmöglichkeiten.

Bei Aufhebung der Verkehrsbaulinien an der Tannstrasse können die vorhandenen grosszügigen Vorgärten teilweise verloren gehen. Andererseits kann durch die Aufhebung der Spielraum für die Bebauung vergrössert und gegebenenfalls eine höhere Verdichtung erreicht werden.

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.

Keine negativen Folgen

Die vorgesehene teilweise Aufhebung der Verkehrsbaulinien und die vollständige ersatzlose Aufhebung der Niveaulinien RRB 1807/1936 ist aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

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

8. Schlussbemerkung

Aufhebung recht- und zweckmässig

Der Stadtrat Illnau-Effretikon ist überzeugt, dass die teilweise Aufhebung der kommunalen Verkehrsbaulinie an der Tannstrasse und die vollständige ersatzlose Aufhebung der Niveaulinien RRB 1807/1936 zweckmässig und rechtmässig ist.