

**1862. Bau- und Niveaulinien (Genehmigung).** Am 10. Januar 1963 ersuchte der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung seines Beschlusses vom 29. November 1962 betreffend Festsetzung von Bau- und Niveaulinien an der Florastrasse III. Kl. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Meilen vom 9. Januar 1963 sind gegen den am 7. Dezember 1962 im kantonalen Amtsblatt veröffentlichten und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilten Beschluss keine Rekurse eingegangen.

Die zirka 250 m lange Florastrasse verbindet die Dorfstrasse I. Kl. Nr. 5 a mit der Rosenstrasse III. Kl. und kreuzt die Oberwachtstrasse I. Kl. Nr. 6.

Gegenstand der Vorlage bildet das zirka 100 m lange Teilstück von der Dorf- bis zur Oberwachtstrasse.

1. Wegen der Erhaltung des Dorfbildes in der Kernzone sind die Baulinien im Bereich der Einmündung in die Dorfstrasse so festgesetzt, dass die Gebäude Vers.-Nrn. 461 und 465 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2274 und 5179 nicht angeschnitten werden. Dadurch ergibt sich auf dem Teilstück Dorfstrasse bis Werkstrasse ein Baulinienabstand von mindestens 10 und höchstens 13 m. Das Regionalplanungsamt erachtet die erwähnten Gebäude als schützenswert und befürwortet daher das Begehren, die Baulinien auf ein Mindestmass festzusetzen, damit das geschlossene Ortsbild an der Dorfstrasse nicht durchbrochen werde. Nachdem die Florastrasse keinen nennenswerten Durchgangsverkehr aufzunehmen hat, können die minimalen Baulinienabstände auf diesem Teilstück vom verkehrstechnischen Standpunkt aus in Kauf genommen und ohne Bedenken genehmigt werden.

2. Auf dem Teilstück von der Werkstrasse bis zur Oberwachtstrasse beträgt der Baulinienabstand 15 m; gegen die Oberwachtstrasse öffnet er sich allmählich auf 16,5 m. Dagegen wäre vom verkehrstechnischen Standpunkt aus, unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem ersten Teilstück, im Prinzip nichts einzuwenden. Schwere Bedenken erheben sich jedoch gegen die Tatsache, dass die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 180 vom 23. Januar 1930 genehmigten Baulinien der Oberwachtstrasse, an welche die Baulinien der Florastrasse anschliessen, mit einem Abstand von nur 19 m offensichtlich auch für die Zukunft beibehalten werden sollen, da an der seeseitigen Ecke Florastrasse/Oberwachtstrasse ein Wohn- und Geschäftshaus auf dieser Baulinie projektiert ist. Entsprechend der Verkehrsbedeutung der Oberwachtstrasse sollte der Baulinienabstand mindestens 24 bis 26 m betragen, da sie die Fortsetzung der projektierten zentralen Unterführung beim Bahnhof und, nachdem die Dorfstrasse für den Durchgangsverkehr seit langem gesperrt ist, die einzige Verbindung der Seestrasse mit der Alten Landstrasse I. Kl. Nr. 5 c im Dorfkern bildet.

Der Gemeinderat führt dazu in seiner nachträglichen Stellungnahme vom 19. April 1963 aus, dass der projektierte Neu-

bau auf die bestehenden Baulinien der Oberwachtstrasse Rücksicht nehme, dass sich dieser Neubau wegen der Baulinienfestsetzung an der Florastrasse um mehr als zwei Jahre verzögert habe, wodurch den Interessenten bedeutende Mehrkosten entstanden seien, dass eine Aenderung der Baulinien der Oberwachtstrasse nicht nur eine weitere Verzögerung bedeuten, sondern auch ein neues Projekt für den Neubau erfordern würde, und dass schliesslich die Möglichkeit bestände, die Baulinien der Oberwachtstrasse auf der Nordseite zu erweitern. Er ersucht aus diesen Gründen um Genehmigung der Vorlage.

a) Die vom Gemeinderat angeführten Gründe brauchten, soweit sie die privaten Interessen eines Einzelnen schützen, jedenfalls dann nicht gehört zu werden, wenn feststeht, dass dadurch der spätere Ausbau der Oberwachtstrasse erheblich beeinträchtigt würde. Gemäss § 14 des Baugesetzes können Bau- und Niveaulinien ohne Rücksicht auf schon bestehende Gebäude festgesetzt werden. Daraus folgt, dass erst recht keine Rücksicht auf noch nicht bestehende, sondern erst geplante Neubauten zu nehmen ist.

b) Die Möglichkeit einer Baulinienverschiebung an der Oberwachtstrasse auf die gegenüberliegende Seite muss auf Grund der vorliegenden Verhältnisse in verkehrstechnischer Hinsicht als zweifelhaft betrachtet werden. Dagegen ist zu beachten, dass die Oberdorfstrasse heute schon stark — zum Teil mit neueren grösseren Geschäfts- und Wohnhäusern bis an die Baulinie — überbaut ist, und dass es sich dabei um eine Geschäftsstrasse in der Zone I b handelt, die bei Inanspruchnahme der Bauverbotszone bis zu den Baulinien und unter weitgehendem Verzicht auf Vorgartengebiete angemessen verbreitert werden kann. Immerhin ist festzustellen, dass bei einer den späteren Verkehrsbedürfnissen Rechnung tragenden Fahrbahnerweiterung in der Oberwachtstrasse voraussichtlich nicht mehr genügend Raum für den ruhenden Verkehr längs dieser Strasse vorhanden sein wird, und dass es sich unter Umständen als notwendig erweisen wird, die Baulinien beidseits zu erweitern.

Die Niveaulinien geben zu keinen Bemerkungen Anlass.  
Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss des Gemeinderates Küsnacht vom 29. November 1962 betreffend Festsetzung von Bau- und Niveaulinien an der Florastrasse, Teilstück Dorf- bis Oberwachtstrasse, wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Der Gemeinderat Küsnacht wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Baulinien der Oberwachtstrasse I. Kl. Nr. 6 gegebenenfalls, entsprechend den künftigen Verkehrsverhältnissen, erweitert werden müssen.

III. Der Gemeinderat Küsnacht wird eingeladen, die vorstehende Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht, unter Rücksendung je eines Planexemplares mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Meilen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.