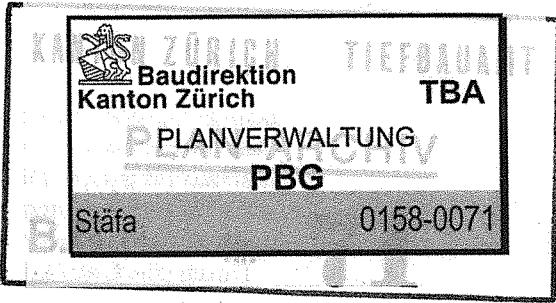


**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. Juni 1992



1908. Amtlicher Quartierplan

Am 29. November 1991 bzw. am 22. Mai 1992 ersuchte der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung seiner Beschlüsse betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Eich-Laubisrütli. Am 21. Mai 1986 setzte der Gemeinderat Stäfa den Quartierplan Eich-Laubisrütli fest. Dieser Festsetzungbeschluss wurde am 30. Mai 1986 im kantonalen Amtsblatt ausgeschrieben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Zwei Änderungen hat der Gemeinderat gemäss den Baurekurskommissionsentscheiden vom 21. März 1989 und 21. November 1989 nachträglich noch vorgenommen. Mit den Beschlüssen vom 20. Dezember 1990 wurden die letzten noch anhängigen Beschwerden vom Verwaltungsgericht abgewiesen.

Gde. Stäfa

Mit den Beschlüssen vom 6. August 1991 und 7. April 1992 setzte der Gemeinderat Stäfa nachträglich noch den Vermessungsplan und die Servitutenbereinigung fest. Diese Beschlüsse wurden im kantonalen Amtsblatt vom 13. August 1991 bzw. 10. April 1992 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt. Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen vom 27. September 1991 und 20. Mai 1992 der Kanzlei der Baurekurskommissionen sind gegen diese Beschlüsse keine Rekurse eingegangen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch die Laubisrütistrasse, im Osten durch die Eichstrasse und den Klevnerweg, im Süden durch die Freihaltezone Sternenhalden sowie im Westen durch die Benderbühlstrasse, die Eichstrasse und die Dorfstrasse begrenzt.

Das ganze Quartierplangebiet liegt, mit Ausnahme des Naturschutzgebiets Heidenmösl und der Grundstücke Kat.-Nrn. 1660 und 5553, die der Freihaltezone zugeteilt sind, innerhalb der Bauzonen nach gelgendem Zonenplan und innerhalb des Generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Stäfa.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dienen die dasselbe umgrenzenden Strassen sowie die Eichstrasse, die von ihr abzweigende Stichstrasse C, die Rietstrasse, die von der Laubisrütistrasse abzweigende Industriestrasse (Strasse D) mit Verbindung zur Eichstrasse sowie eine ebenfalls von der Laubisrütistrasse abzweigende Stichstrasse. Zwischen der Industriestrasse und der Stichstrasse C wurde ferner noch eine Fusswegverbindung ausgeschieden.

Zu Bemerkungen Anlass gibt die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebiets. Die Eichstrasse, die von der Dorfstrasse bis zur Laubisrütistrasse führt, weist eine Länge von ca. 1130 m auf. Das durch diese Quartierstrasse zu erschliessende, zu einem grossen Teil bereits überbaute Gebiet ist der zweigeschossigen Wohnzone, teilweise im empfindlichen Gebiet, zugeteilt.

Am 4. Dezember 1977 wurde in der Gemeinde-Urnenabstimmung ein Kreditbegehren für den Ausbau der Eichstrasse verworfen. Die planungsrechtliche Baureife für die noch unüberbauten Grundstücke längs der Eichstrasse ist somit, durch das Fehlen einer hinreichenden Zufahrt, nicht gegeben. Lediglich im östlichen Teil wurde die Eichstrasse auf ca. 200 m Länge als Zufahrt für private Überbauungen ausgebaut. Auf dem Teilstück ab Einmündung Benderbühlstrasse variieren die bestehenden Vermarktbreiten zwischen 3,00 und 3,30 m. Im Bereich von früher bewilligten Neubauten wurden bauliche Verbreiterungen der Fahrbahn angeordnet, jedoch ohne Erwerb der betreffenden Landflächen. Im

heutigen Zustand sind Belagsbreiten von 3,10 bis 6,40 m vorhanden. Der Hauptzweck des vorliegenden Quartierplans ist, eine hinreichende Erschliessung zu sichern, wobei der wohnliche Charakter dieses an die Freihaltezone Sternenhalde angrenzenden Gebiets unter Beibehaltung der bestehenden Rebmauern erhalten werden soll.

Durch die Unterteilung der Eichstrasse in vier Abschnitte wird der durchgehende Motorfahrzeuglängsverkehr unterbunden. Die Strassenlängen der einzelnen Teilstücke reduzieren sich auf ein Mass, aufgrund dessen die heute bestehenden Fahrbahnbreiten den Anforderungen genügen. Bauliche Verbreiterungen der Fahrbahn wurden nicht vorgesehen; es ist lediglich das bereits im heutigen Zeitpunkt mit einem Belag versehene, aber noch private Fahrbahngebiet zu erwerben. Neu zu erstellen sind entsprechende Wendeanlagen, da durch die Unterteilung der Eichstrasse nicht durchgehende Strassenäste entstehen. Drei dieser Strassenteilstücke dienen weiterhin der strassenmässigen Erschliessung, während das längs der Grundstücke Kat.-Nrn. 9936, 9457, 9458 und 9459 verlaufende Teilstück der Eichstrasse nur noch den Fussgängern vorbehalten bleibt.

Die Baurekurskommission II hat in den Entscheiden Nrn. 385 und 386 vom 20. Dezember 1988 u.a. festgestellt, dass jedes der drei Strassenteilstücke ein Gebiet von bis zu 30 Wohneinheiten erschliesse und demzufolge gemäss den kantonalen Zugangsnormalien nebst einer Fahrbahnbreite von 4,0 bis 4,75 m, angesichts der Frequentierung als beliebte Spaziergängerstrasse, die Anlegung eines Trottoirs von mindestens 2 m Breite erforderlich sei. Das Ungenügen der Eichstrasse sei im Quartierplangenehmigungsverfahren eingehend zu prüfen. Hiezu ist zu bemerken, dass die Fussgänger nur zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 1660 und 5553, das heisst auf einer Länge von ca. 300 m, die Eichstrasse benützen. Westlich und östlich hievon werden die bestehenden separaten Wege an der Krete des Sternenhalde-rebbbergs, der Goetheweg und der Klevnerweg, benützt. Nachdem im kritischen Gebiet eine Strassenbreite von 4,4 bis 6,4 m vorhanden ist und dieses nur der Erschliessung von acht Bauparzellen dient, ist der Verkehrssicherheit Genüge getan. Immerhin ist festzuhalten, dass die Eichstrasse nur dann als hinreichende Erschliessung gelten kann, wenn deren Sperrung an den vorgesehenen drei Stellen wirklich vollzogen werden kann. Nachdem diese Massnahme noch verfügt werden muss, kann der Quartierplan Eich-Laubisrütli nur unter dem Vorbehalt der Durchsetzbarkeit dieser strassenpolizeilichen Massnahme genehmigt werden. Sollte dies rechtlich nicht möglich sein, müsste der Gemeinderat Stäfa den vorliegenden Quartierplan Eich-Laubisrütli in Revision ziehen.

Die an der Eichstrasse bereits rechtskräftigen Baulinien (RRB Nr. 4074/1957) werden teilweise aufgehoben und in reduzierter Abmessung neu festgesetzt. Die an den übrigen Erschliessungsstrassen sowie an der Fusswegverbindung zwischen der Industriestrasse und der Stichstrasse festgelegten Baulinienabstände entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und des Weges. Die im Verkehrsbaulinienplan entlang der Laubisrütistrasse eingetragenen Baulinien sind richtig eingetragen worden. Längs des öffentlichen Gewässers Nr. 29 (Rietbach) ist ferner ein mit Versorgungsbaulinien gesicherter Werkleitungskorridor ausgeschieden worden.

Für die Industriestrasse (Strasse D) und die Stichstrasse C wurden Ni-veaulinien mit Höchststeigungen von 4,0% bzw. 2,0% festgesetzt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser). Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1986 wurde ferner ein Gemeindebeitrag von pauschal Fr. 300 000 an die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebiets Eich-Laubisrütli zugesichert. Der Kostenverleger für die Verfahrenskosten ist in einem separaten öffentlichen Verfahren noch festzusetzen.

Der Gemeinderat Stäfa wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren einerseits die einzelfallweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 44 Abs. 3 Lärmschutzverordnung (LSV) vorzunehmen und anderseits allfällige notwendige Auflagen zu machen haben, damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Der Genehmigung der Vorlage steht im übrigen nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

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 mit den Beschlüssen des Gemeinderates Stäfa vom 21. Mai 1986, 6. August 1991 und 7. April 1992 festgesetzte Quartierplan Eich-Laubisrütli wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Plänen genehmigt. Vorbehalten bleibt die rechtliche Durchsetzbarkeit der an der Eichstrasse notwendigen Sperrungen im Sinne der Erwägungen.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Rücksendung von vier Quartierplandossiers mit Genehmigungsvermerk), sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller