




## **VERFÜGUNG**

**vom 21. November 2005**

	<b>Baudirektion Kanton Zürich</b>	<b>TBA</b>
<b>PLANVERWALTUNG</b>		
<b>PBG</b>		
Henggart		0031-0014

### **Henggart. Quartierplan Hofacker**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Henggart setzte den Quartierplan Hofacker am 30. Mai 2005 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 3. Juni 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Juli 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 22. Juli 2005 ersucht der Gemeinderat Henggart um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Dorf- und die Oberwilerstrasse, im Osten durch das SBB-Areal, im Süden durch die Hiltistrasse und im Westen durch die westlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 770, 772, 140, 1235, 1452, 1451 und den Chiläweg (Kat.-Nr. 76) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der in der Freihaltezone liegenden Grundstückteile in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Henggart.

Mit einem öffentlich beurkundeten Kaufsrechtvertrag (25. Februar 2004) wurde der Erwerb der von der SBB benötigten Landfläche zum Bau der am östlichen Quartierplanrand verlaufenden Erschliessungsstrasse (Bahnstrasse) geregelt. Der Quartierplanperimeter ist geringfügig angepasst worden und verläuft neu entlang dem östlichen Parzellenrand der Bahnstrasse.

Für die Bahnstrasse wird im Quartierplan eine 6.00 m breite Strassenparzelle ausgeschieden. Da an diese Strasse gemäss Berechnungen (Vorprüfungsbericht) aufgrund der möglichen Ausnützung etwa 55 bis 75 Wohneinheiten angeschlossen werden können und gemäss regionalem Richtplan auf dieser Strasse ein Fuss- und Wanderweg verläuft, ist aufgrund der Zugangsnormen ein Fussgängerschutz erforderlich. Die Gemeinde möchte die Strasse mit einer Mischfläche gestalten (gemäss Technischem Bericht punktuell ein

1.50 m breiter Längsstreifen als Fussgängerbereich). Die Bahnstrasse wird im Norden auch von Bussen und auf der ganzen Länge (Zufahrt zu Landi) mit Lastwagen befahren. Bei der Erarbeitung des Strassenprojektes soll deshalb dem Fussgängerschutz besondere Beachtung geschenkt werden, wobei anzustreben ist, dass für die Fussgänger möglichst auf der ganzen Strassenlänge ein Fussgängerschutzstreifen zur Verfügung steht.

Die Breiten der Ausfahrten der Hofackerstrasse auf die Dorfstrasse (zwei Ausfahrten im Norden) und auf die Hiltistrasse (im Süden) entsprechen den Anforderungen der Verkehrsicherungsverordnung nur je auf einer Ausfahrtstiefe von 3.0 bis 4.0 Meter (was knapp einer PW-Länge entspricht). Gemäss Technischem Bericht, Seite 6, wird bewusst auf eine Aufweitung verzichtet, da diese im Widerspruch zu den Anliegen der Kernzone wäre und angesichts der geringen Anzahl der Benutzer unverhältnismässig sei. Diese Argumentation kann hingenommen werden, da gegenüber heute die erwähnten Ausfahrten von keinem zusätzlichen Verkehr benutzt wird. Sollten jedoch gefährliche Verkehrssituationen entstehen, müssten Verbesserungen angeordnet werden.

Das im Plangebiet liegende Grundstück Kat.-Nr. 2073 ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster unter der Nummer 0031/I.0005 eingetragen (Tankstelle, Autowaschanlage sowie Dünger- und Spritzmittellager der Landi, Henggart); Verunreinigungen im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Im Technischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des betroffenen Grundstücks keine wesentlichen Landumlegungen erfolgen und demnach auf eine vertiefte Standortabklärung verzichtet werden kann. Dieser Einschätzung kann im Grundsatz zugestimmt werden. Bei Zustandsänderungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2073 ist dem AWEL – unabhängig eines Baubewilligungsverfahrens – zumindest ein Situationsplan mit den vorgesehenen Änderungen sowie der Lage der Tankstelle (Betankungs-/Umschlagplatz) und des Spritzmittellagers zur Stellungnahme zuzustellen. Diese Daten bilden die Grundlage zur Beurteilung allfälliger altlasten- und/oder abfallrechtlicher Massnahmen.

Westlich der Hofackerstrasse liegt eine archäologische Zone (Zone 3, ref. Kirche). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Im Quartierplangebiet werden die massgebenden Lärmgrenzwerte nicht überschritten.

Im Quartierplangebiet werden keine neuen Bau- und Niveaulinien festgesetzt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Gemeinderat Henggart mit Beschluss vom 30. Mai 2005 festgesetzte Quartierplan Hofacker wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Henggart z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'392.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'464.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Henggart wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Henggart (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 21. November 2005  
051424/OkI/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

