



Referenz-Nr.: ARE 17-1731

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Uster

Massgebende - Zonenplan (Gebiet Hinterwisen) Mst. 1:5'000 vom Dezember 2015

Unterlagen

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom Dezember 2015
- Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Hinterwisen soll die planungsrechtliche Abstimmung mit der ebenfalls zur Genehmigung beantragten Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplans und des Verkehrsplans (Gebiet Hinterwisen) sowie dem öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach» auf Stufe der Grundordnung erfolgen.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 4. September 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 19. Oktober 2017 keine Rechtsmittel eingelegt und es wurde kein fakultatives Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 20. November 2017 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Änderung im Zonenplan umfasst die Umzonung eines Teilbereichs der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Hinterwisen in die Kernzone K3/4. An den Bauvorschriften wird keine Änderung vorgenommen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Oktober 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde volumnäiglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmäig, zweckmäig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten

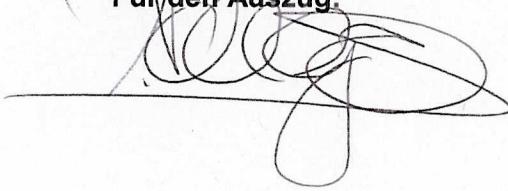
und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

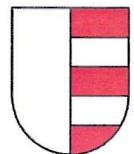
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 4. September 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Stadt Uster (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (unter Beilage von einem Dossier)
 - Stadt Uster, Abteilung Bau, Vermessung (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 26. MRZ. 2018

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Zonenplan

Mst. 1:5'000

Gebiet Hinterwisen Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am **4. 9. 2017**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident/Die Präsidentin:

Der Sekretär/Die Sekretärin:



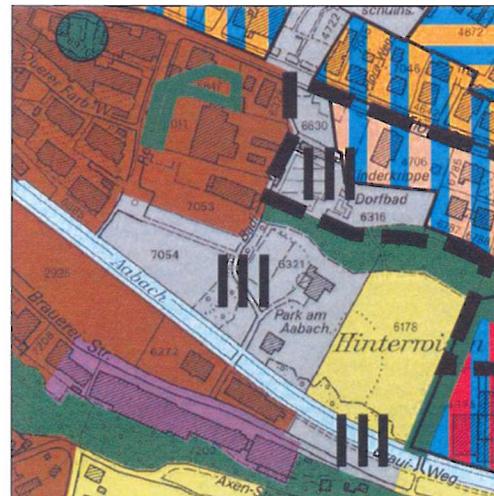
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. **1731/17**
vom **26. März 2018**

Für die Baudirektion:

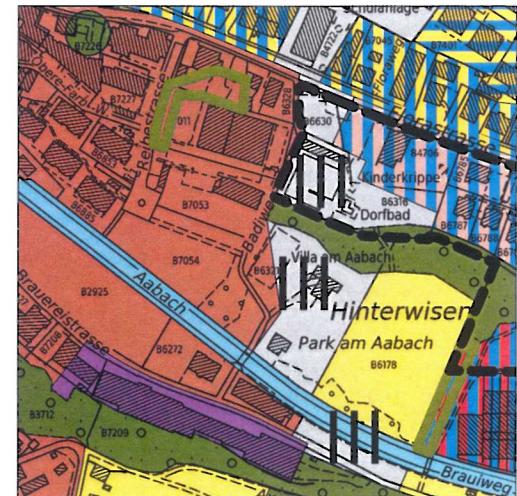
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Plangrösse: A4

Datum: Dezember 2015



Alt



Neu

Legende

	Lärmempfindlichkeitssstufe
K3/4 Kernzone, Kirchuster	III
W2/40 Wohnzone, 2-geschossig mit Gewerbeerleichterung gem. Bauordnung Art. 33 lit. b, 1. Satz	III
W4/70 Wohnzone, 4-geschossig mit Gewerbeerleichterung gem. Bauordnung Art. 33 lit. b, 1. Satz	III
G3 Gewerbezone, 3-geschossig	III
Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	II / III
F Freihaltezone	
Rechtsgültige Sonderbauvorschriften	
Baumschutz (Einzelbaum/Baumgruppe)	
Wald	
Gewässer	

Rechtskraftsbescheinigung

**Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.**

Zürich, 30. Juni 2025

**Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:**

T. Soland

Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH 14.05.2025

Öffentlich einsehbar bis: 14.05.2028

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002844

Publizierende Stelle

Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

«Gebiet Hinterwiesen» Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Uster

Angaben zum Inhalt:

Die vom Gemeinderat am 4. September 2017 festgesetzten und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 26. März 2018 genehmigten Änderungen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» werden auf den 22. Juni 2025 in Kraft gesetzt.

Angaben zur Auflage:

Der Beschluss kann vom 14. Mai 2025 bis 13. Juni 2025 unter www.uster.amtsmitteilungen oder bei der Stadt Uster, Abteilung Bau, (Stadthaus West, 4. OG), Oberlandstrasse 82, 8610 Uster, während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden

Rechtliche Hinweise:

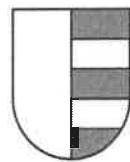
Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 13.06.2025

Kontaktstelle:

Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 82, Postfach, 8610 Uster



Sitzung vom 6. Mai 2025

BESCHLUSS NR. 195 / B1.01.30

**«Gebiet Hinterwiesen»
Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Inkraftsetzung
Sofortige Protokollabnahme**

Der Gemeinderat hat am 4. September 2017 (Antrag 55/2015) die Änderungen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Änderungen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» am 26. März 2018 (Förderung Nr. 1731/17).

Dagegen wurden Rechtsmittel eingereicht, welche vom Baurekursgericht und Verwaltungsgericht abgewiesen wurden. Ein Beschwerdeführer hat eine Beschwerde ans Bundesgericht erhoben, wobei er einzig noch Rügen betreffend den Gestaltungsplan und dort nur im Zusammenhang mit den Baubereichen A und B sowie die Erschliessung des südlichen Teils vorgebracht hat. Auf alle anderen Rügen und Themen, die bei den Vorinstanzen noch aufgetreten sind, ist die Beschwerde beim Baurekursgericht nicht eingetreten. Das Bundesgericht hielt mit Urteil vom 27. Juli 2023 die Beschwerde gut, soweit darauf eingetreten wurde. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 3. Dezember 2020 wurde im Sinne der Erwägungen aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht hat am 11. Oktober 2023 die betroffenen Verfügungen und Entscheide im Sinne der Erwägungen auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Stadt Uster zurück. Der Entscheid wurde nicht weitergezogen, die Rechtskraftbescheinigung vom 17. Januar 2024 liegt vor.

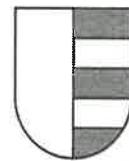
Der Beschluss des Gemeinderats vom 4. September 2017 bzw. die Genehmigungen der Baudirektion in Bezug auf die Festsetzung der Richtplanung und der Nutzungsplanung sind folglich rechtskräftig. Dementsprechend können die Änderungen Zonenplan sowie der Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» in Kraft gesetzt werden.

Mit der Inkraftsetzung von Richt- und Nutzungsplanung «Gebiet Hinterwiesen» kann für die in Vorbereitung befindliche formelle Teilrevision der Nutzungsplanung eine klare Ausgangslage geschaffen werden.

Bezüglich Gestaltungsplan und Gewässerraum laufen derzeit Abklärungen, weshalb diese Verfahren später weiter behandelt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat am 4. September 2017 (Antrag 55/2015) festgesetzten und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Förderung Nr. 1731/17 vom 26. März 2018 genehmigten Änderungen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» werden auf den 22. Juni 2025 in Kraft gesetzt.
2. Die Abteilung Bau, Leistungsgruppe Stadtplanung, wird beauftragt, die Inkraftsetzung amtlich zu publizieren. Dann kann gegen diesen Beschluss innerhalb 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursurkunde muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



Sitzung vom 6. Mai 2025 | Seite 2/2

3. Mitteilung als Protokollauszug an

- Stadtpräsidentin Barbara Thalmann
- Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
- Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
- Abteilung Bau, GF Stadtraum und Natur
- Abteilung Bau, LG Stadtplanung
- Eigentümerin Parzellen Kat.-Nrn. B6851, B7054 und B6321 (durch Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften)
- Eigentümerin Parzellen Kat.-Nrn. 6319 und 6845 (durch Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt)

öffentlich

Rechtskraftsbescheinigung

**Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.**

Zürich, 30. Juni 2025

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:

T. Saland