



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-1432

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.aren.zh.ch

STADTKANZLEI USTER			
GV	GR		BILDUNG
PRÄSIDIALES			SICHERHEIT
FINANZEN	23. Jan. 2020		SOZIALES
BAU	SR	SEKUNDARSTUFE	GESUNDHEIT

Nr. 1432 / 19

vom 24. Januar 2020

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Untere Farb» – Genehmigung

Stadt Uster

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom August 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom September 2018
- Bericht zu den Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom August 2015

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet um die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» soll die planungsrechtliche Abstimmung mit der ebenfalls zur Genehmigung beantragten Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplans 1984 und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» auf Stufe der Grundordnung erfolgen.

Ziel des in einem separaten Verfahren zu genehmigenden öffentlichen Gestaltungsplans «Untere Farb» ist die Erweiterung des Stadtparks südlich des Aabachs durch eine öffentlich zugängliche Umgebungsgestaltung, der Erhalt und eine fachgerechte Renovation der ehemaligen und denkmalgeschützten Blaufärberei sowie die Ermöglichung zur Realisierung einer Gaststätte im Erdgeschoss und der Einbau des Stadtarchivs im bestehenden Schutzobjekt.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Uster hat an der Sitzung vom 8. Februar 2016 die Teilrevision des Zonenplans «Untere Farb» beschlossen. Im selben Antrag wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb» festgesetzt und die Teilrevision «Untere Farb» im Siedlungs- und Landschaftsplan 1984 beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Volksreferendum ergriffen. An der Abstimmung vom 21. Mai 2017 wurde der Vorlage zugestimmt. Aufgrund eines erfolgreichen Stimmrechtsrekurses wurde die Volksabstimmung aufgehoben und musste wiederholt werden.
Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 21. Januar 2019 festgesetzt und das Stimmvolk hat am 19. Mai 2019 zugestimmt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2019 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Parallel zum Genehmigungsverfahren wurde auch der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb» sowie eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung «Untere Farb» (Siedlungs- und Landschaftsplan) zur Genehmigung eingereicht. Diese Vorlagen werden in separaten Verfügungen behandelt.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das Gebiet südlich des Aabachs um die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» befindet sich in einer bisher nicht zonierte Fläche mit Gestaltungsplanpflicht. Zum Schutz des Ortsbilds wird der östliche Bereich des Gestaltungsplanpflichtgebiets neu der Kernzone K3/4 zugewiesen. Zur Sicherung und Erweiterung des Stadtparks erfolgt im westlichen Bereich des Gebiets die Zuweisung in eine Freihaltezone.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. Juli 2015 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Entgegen dem Vorprüfungsbericht hielt die Stadt an der Teilzonierung der Grundstücke Kat.-Nrn. B7468 und B7486 fest. Gestützt auf § 46 Abs. 2 PBG und unter Berücksichtigung, dass in diesem Bereich die Gewässerschutzgesetzgebung zu berücksichtigen ist, wird die Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig 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 Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 21. Januar 2019 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von fünf 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
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

VERSENDET AM 27. JAN. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Zonenplan

Mst. 1 : 5 000

«Untere Farb»
Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident: Sekretärin/Sekretär:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

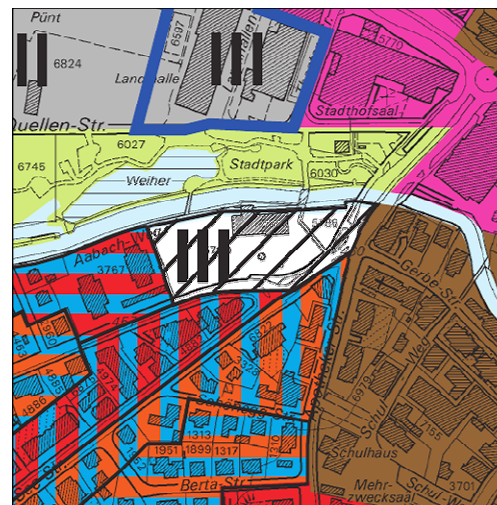
BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

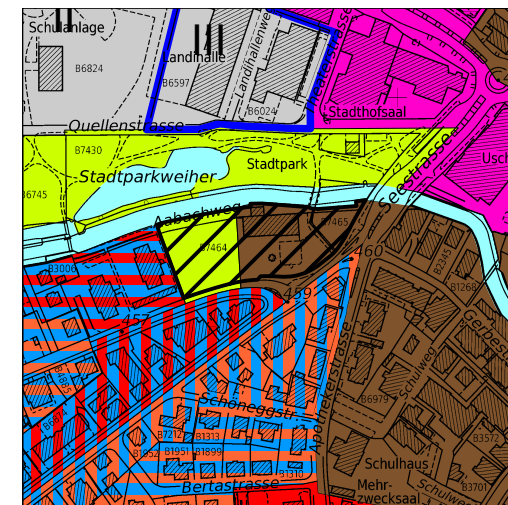
Stadt Uster
Stadttraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Plangrösse: A4

Datum: August 2015



Alt




Neu

Legende

Ortsbildschutzzonen

 K3/4 Kernzone, Kircluster III


Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung


 W3/70 1. Satz Wohnzone, 3-geschossig III

 W4/70 1. Satz Zentrumszone, 4-geschossig III

 W4/70 2. Satz Zentrumszone, 4-geschossig III

 Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen II / III

 F Freihaltezone

 Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht
(Öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich)

 Gewässer

Lärmempfindlichkeitsstufe



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 03.04.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000592

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplangebiet, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8610 Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1014/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1431/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Die Teilrevision der der kommunalen Nutzungsplanung wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1432/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 17. März 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, sowie die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplangebiet treten am Tag dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster