



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1322 / 19

vom 20. Dezember 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-1322

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision Zonenplan «Gerichtsplatz-Areal» – Genehmigung

Stadt **Uster**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. B5794, B5796, B6012, B6578, B6579, B6996, B6997 und B7033

- Massgebende
Unterlagen
- Teilrevision Zonenplan «Gerichtsplatz-Areal» 1:5000 vom 2. Februar 2018
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Leitbild) vom 2. Februar 2018
 - Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Auf dem Gerichtsplatz-Areal zwischen dem Zeughausareal und dem Einkaufszentrum Illuster soll eine neue städtische Überbauung entstehen. Das Areal umfasst eine Fläche von 12'366 m². Als Voraussetzung für die planerische Umsetzung des privaten Gestaltungsplans «Gerichtsplatz-Areal» muss der Zonenplan angepasst werden.

Zustimmung

Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 18. März 2019 der Teilrevision Zonenplan «Gerichtsplatz-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 26. April 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» erfolgt im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal». Mit der Zonenplanänderung wird das gemäss kommunalem Richtplan dem Zentrumsgebiet zugewiesene Gebiet des Bezirksgebäudes zwischen Zürich-, Berchtold- und Gerichtsstrasse den neuen Gegebenheiten angepasst und von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zentrumszone Z5 mit Überlagerung «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» umgezont.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 21. Dezember 2015 und 18. Oktober 2017 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) ist am 1. August 2016 in Kraft getreten. Es wird festgestellt, dass die Vorgaben der VDNP in der vorliegenden Teilrevision nicht vollständig umgesetzt wurden. Die Stadt Uster wird eingeladen, die Vorgaben der VDNP im ÖREB sowie im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision entsprechend umzusetzen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Uster sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt sowie den genehmigten privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal», welcher der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 18. März 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der Teilrevision des Zonenplans aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
 - die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im ÖREB sowie im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision vollständig umzusetzen



III. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 20. DEZ. 2019

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Zonenplan

Mst. 1:5'000

Gerichtsplatzareal
Änderung

13. März 2019

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Ulrike Rühli



Sekretärin/Sekretär:

Manuel Kneif

20. Dez. 2019

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

1822/19

Für die Baudirektion:

[Signature]

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Plangrösse: A4

Datum: 2. Februar 2018



Alt



Neu

Legende

	Z5	Zentrumszone, 5-geschossig	III
	Z3	Zentrumszone, 3-geschossig	III
	W3/50	Wohnzone, 3-geschossig	II
	W3/70	Wohnzone, 4-geschossig	II
	Oe Zone	für Öffentliche Bauten und Anlagen	II / III
		Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht	
		Rechtsgültiger Gestaltungsplan	
	III	Differenzierte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe	

Lärmempfindlichkeitsstufe



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 13.03.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000574

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Privater Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, Teilrevision Zonenplan im Gestaltungsplangebiet, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8610 Uster

Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 18. März 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 0911/19 vom 20. Dezember 2019 genehmigt.

Die Teilrevision des Zonenplanes «Gerichtsplatz-Areal», wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 18. März 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1322/19 vom 20. Dezember 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 27. Februar 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, sowie die Teilrevision des Zonenplanes im Gestaltungsplangebiet treten am Tag dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster