



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0015



Nr. KS-0015 / 25

vom 20. März 2025

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/4

Quartierplan «Blumenweg» – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

Lage Niederuster, Strassengeviert zwischen Seestrasse/Seeblickstrasse/Leigruebeweg und geplanter Moosackerstrasse.

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 28. November 2024 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alt- / Neubestand, Nr. 2 Vermessungsplan), dem Technischen Bericht mit seinen Anhängen (u.a. Pläne Mst. 1:1000 Kostenverleger Strassen, Strom, Verfahren, Wasserversorgung, Wege) sowie dem Bericht zur Ordnung der Rechtsverhältnisse (inkl. Servitutenpläne)
 - Stadtratsbeschluss vom 21. Januar 2025

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Gemäss dem Zonenplan der Stadt Uster liegt der Quartierplanperimeter in den Wohnzonen W2/40, W3/50 sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/50. Die Grundstücke entlang der Seeblickstrasse sind überbaut und hinreichend erschlossen. Die Grundstücke entlang des Blumen- und Grubenwegs sind grösstenteils noch unüberbaut. Beim Gruben- und Blumenweg handelt es sich um Flurwege, welche in der heutigen Ausgestaltung nicht den Anforderungen für eine hinreichende Erschliessung der anstossenden Grundstücke entsprechen. Die Erschliessung ist aufgrund der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet entsprechend den Anforderungen gemäss §§ 236 und 237 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu dimensionieren.

Mit Beschluss vom 9. Mai 2017 leitete der Stadtrat das Verfahren für den amtlichen Quartierplan «Blumenweg» ein. Mit Verfügung Nr. 1626/17 vom 9. Juli 2018 genehmigte die Baudirektion die Verfahrenseinleitung.

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Uster setzte den Quartierplan «Blumenweg» am 21. Januar 2025 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Seestrasse, im Osten durch Kat.-Nrn. C3417 (neu C3551), C980-C984 (neu C3555 & C3556), C1420-C1421 (neu C3557), B4427 (neu B7664) und B4428 (neu B7665), im Südosten durch den Leigruebeweg sowie im Westen durch das Grundstück Kat.-Nr. C3392 (neu C3562) begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt, bis auf einen kleinen Streifen in der Freihaltezone, innerhalb der Bauzone sowie im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP).



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Haupteerschliessung des Quartierplangebiets erfolgt über den Blumenweg. Dieser gilt gemäss VErV als Zufahrtsstrasse 1. Er wird auf eine Breite von insgesamt 5.5 m (4 m Fahrbahn und 1.5 m Trottoir) ausgebaut; an dessen Ende wird ein Wendeplatz erstellt. Der Blumenweg Nord und Süd wird zur Erschliessung der angrenzenden Grundstücke als Zufahrtsweg ausgebaut. Die Wendemöglichkeiten am Ende der mit MIV befahrbaren Wege werden über Dienstbarkeiten sichergestellt.

Das Planungsgebiet tangiert die im kantonalen Richtplan festgelegte geplante Moosackerstrasse (Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig). Der mit Baulinien RRB Nr. 666/1945 gesicherte Strassenraum führt durch das in der Bauzone und im Quartierplanperimeter liegende Grundstück Kat.-Nr. C3392 (neu C3562). Die Lage der Moosackerstrasse hat einen bedeutenden Einfluss auf die Bebauungs- und Erschliessungsplanung in diesem Gebiet. Im Jahr 2013 löste das Amt für Verkehr das Projekt «Netzstrategie Uster» aus. Während des Bearbeitungsprozesses wurde die Machbarkeitsstudie Moosackerstrasse in Auftrag gegeben. Die mit Machbarkeitsstudie projektierte Linienführung der Moosackerstrasse weicht leicht von der Linienführung gemäss kantonalem Richtplan und den festgesetzten Baulinien RRB Nr. 666/1945 ab. Obwohl die Linienführung gemäss den rechtskräftigen Baulinien für den Quartierplan massgebend ist, wurde im Rahmen des Quartierplanverfahrens im Sinne einer vorrausschauenden Planung sowohl die Lage der Moosackerstrasse im Bereich der heutigen Baulinien als auch die projektierte Linienführung gemäss der Machbarkeitsstudie Moosackerstrasse berücksichtigt. Somit wird sichergestellt, dass der Quartierplan auch die Erschliessungsanforderungen gemäss der Machbarkeitsstudie Moosackerstrasse erfüllen kann.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 18. Juni 2021 und 9. Februar 2024 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Hinweise zur Umsetzung Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum:

Im Quartierplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (maps.zh.ch, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Planung der Bauten und Anlagen, insbesondere der Erschliessungsanlagen, zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Uster am 21. Januar 2025 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Blumenweg wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 280.40	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'191.00	104 103 / 83100.40.200
Total		Fr. 2'471.40

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
 - IV. Die Stadt Uster wird eingeladen
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadtrat, Stadt Uster, Oberlandstrasse 82, Postfach, 8610 Uster
- Stadtverwaltung Uster, Abteilung, Stadtraum und Natur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (Quartierplanverfasser)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 20. MRZ. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: