



VERFÜGUNG

vom 25. Oktober 2013

Uster. Privater Gestaltungsplan Haufland, Riedikon, und Umzonung der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht in die Gewerbezone G2

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Uster hat am 18. März 2013 dem privaten Gestaltungsplan Haufland, Riedikon, zugestimmt und die Umzonung der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht in die Gewerbezone G2 festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 3. Mai 2013 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 6. Juni 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 2. Juli 2013 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll für das Areal des ehemaligen Ziegeleigebäudes im Gebiet Haufland in Riedikon eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Bau- und Transportunternehmens Tius AG und der Gartenbau- und Transportunternehmung Ernst Meier-Christen langfristig sichergestellt werden. Da ein solches Bauvorhaben weder gestützt auf Art. 22 Abs. 2 RPG (Bewilligung für einen zonenkonformen Betrieb) noch auf Art. 24 ff. bzw. 37a RPG (Ausnahmebewilligung) bewilligt werden kann, wurden im Rahmen der mit RRB Nr. 45/1999 genehmigten Revision der Nutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht dafür geschaffen.

Das Gesamtkonzept sieht vor, die verschiedenen bestehenden Gebäude und Nutzungen im Sinne einer Clusterbildung zusammenzufassen. Dadurch wird ein Freiraum zwischen den Arealen Tius AG und Ernst Maier-Christen freigespielt. Dies ermöglicht die heutige unbefriedigende bauliche und nutzungsmässige Situation wesentlich zu verbessern. Der für die geplante Sichtschutzbepflanzung ausgeschiedene Grünstreifen soll eine gute Gestaltung des Überganges zur offenen Landschaft gewährleisten. Damit werden die optischen Auswirkungen minimiert und das Orts- und Landschaftsbild gewahrt.

Die Verkehrserschliessung ist ab der Staatsstrasse bzw. rückwärtig über den Hauflandweg vorgesehen. Die Zufahrt über den Hauflandweg hat für die vorgesehene Nutzung des Gestaltungsplangebiets gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) dem Typ C zu entsprechen. Die vorgesehene nördliche Ein-/Ausfahrt im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. B7321 soll mit dem Grundstück Kat.-Nr. B7319 (Hämigacher) zusammengefasst werden und nach VSiV dem Typ B entsprechen. Die private Verkehrsfläche bzw. die privaten Grundstücke sollen, mit Ausnahme der zur Erschliessung vorgesehenen Ein- und Ausfahrten, vom öffentlichen Strassenraum in geeigneter Form abgetrennt/unüberfahrbar ausgestaltet werden.

Die Anliegen des Lärmschutzes, wonach die Planungswerte (PW) für die neuen lärmempfindlichen Wohnnutzungen einzuhalten sind, werden mit konkreten Vorschriften im Gestaltungsplan sichergestellt. Für lärmempfindliche gewerbliche Nutzungen wird bei einer Überschreitung der PW eine kontrollierte Belüftung verlangt.

Die Akten, bestehend aus der Zonenplanänderung 1:5000 sowie dem privaten Gestaltungsplan mit Situation 1:500, Vorschriften und dem Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

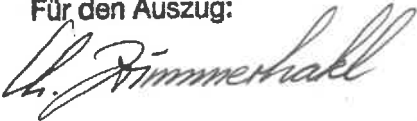
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Haufland, Riedikon, dem der Gemeinderat Uster am 18. März 2013 zugestimmt hat, und die im gleichen Verfahren festgesetzte Umzonung der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht in die Gewerbezone G2, werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster (Nachführungsstelle), sowie an die Tius AG, Riedikerstrasse 63, 8616 Riedikon (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 25. Oktober 2013
131172/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Zonenplan

Mst. 1:5'000

Haufland, Riedikon Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 18.3.2013

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

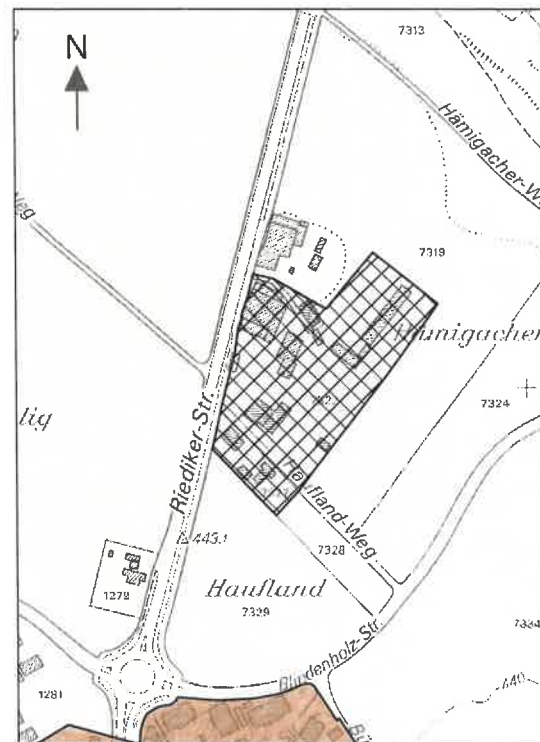
Alte Herr

Die Sekretärin:

Christin Gysel

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 136 vom 25. Oktober 2013
Für die Baudirektion

Ch. Dimmerhall









Alt



Neu

Legende

-  Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht
-  D2 Dorfzone
-  Landwirtschaftszone (kommunal)

-  G2 Gewerbezone, 2-geschossig
Lärmempfindlichkeitsstufe III
-  D2 Dorfzone
-  Landwirtschaftszone (kommunal)