



VERFÜGUNG

vom 20. Dezember 2013

STADTKANZLEI USTER			
GV	GR		BILDUNG
PRASIDIALES	01. Jan. 2014		SICHERHEIT
FINANZEN			SOZIALES
BAU	SR	SEKUNDARSTUFE	GESUNDHEIT

**Uster. Privater Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster
Anpassung Siedlungs- und Landschaftsplan sowie Zonenplan**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Uster hat am 15. April 2013 den privaten Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 31. Mai 2013 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 2. Juli 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 4. Juli 2013 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Das in Niederuster gelegene Lenzlinger-Areal umfasst eine Fläche von knapp 10'000 m². Das Areal ist vollständig mit industriellen und gewerblichen Bauten überbaut worden. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 befindet sich das Areal in der Industriezone I5. Da das Gebiet gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan der Stadt Uster in einem Industriegebiet und gemäss Zonenplan in der Industriezone liegt, sind diese Plangrundlagen mit gleichem Beschluss des Gemeinderates Uster vom 15. April 2013 dahingehend angepasst worden, dass anstelle von Industriegebiet neu Zentrumsgebiet und anstelle der Industriezone neu Zentrumszone Z3 gilt.

Generell hat sich der Standort Niederuster in den letzten 10 Jahren zu einem Quartier mit gemischten Nutzungen weiter entwickelt. Die reinen industriellen und die gewerblichen Nutzungen wurden in Randgebiete ausgelagert. Der Gestaltungsplan ermöglicht daher, das Gebiet mittel- und langfristig zu einem qualitativ hochwertigen Areal mit Mischnutzungen am Aabach zu transformieren.

Wie in der Vorprüfung beantragt, wurden der Freiraum 1 als „vorläufiger Gewässerraum“ bezeichnet und die Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs in Art. 13 der Vorschriften definiert. Damit wird der Raumbedarf des Aabachs ausreichend gesichert.

Die Bezeichnung des vorläufigen Gewässerraums mit dem Gestaltungsplan kann aus rechtlichen Gründen die Übergangsbestimmung der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht aufheben. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV gilt daher die Übergangsbestimmung der GSchV formell weiterhin.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 kann die Behörde jedoch in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Voraussetzung für die Annahme, dass ein dicht überbautes Gebiet vorliegt, sind Hinweise auf eine höhere bauliche Dichte im Richtplan und im Zonenplan sowie konkrete Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Neben der bestehenden ist auch die gewünschte Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der Anpassung des kommunalen Siedlungsplans sowie des kommunalen Zonenplans wurde das Gestaltungsplangebiet neu dem Zentrumsgebiet zugeteilt respektive in die Zentrumszone Z3 umgezont. Wie bereits im Vorprüfungsbericht aufgeführt, wird dem Erholungszweck und einer guten städtebaulichen Gestaltung eine grössere Gewichtung gegeben als der Sicherung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV, was zudem im Leitbild des GWBP Aabach Uster (2010) ebenfalls so festgehalten wurde. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann das Gestaltungsplangebiet als dicht überbaut angesehen werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baufeld im Sinne einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV bewilligt werden kann. Die Fuss- und Unterhaltswegverbindung darf als standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage im Uferstreifen erstellt werden.

Solange der Gewässerraum nicht formell festgelegt ist, gelten die Vorschriften über die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums (Art. 41c GSchV) weiterhin auf einer Uferbreite gemäss den Übergangsbestimmungen. Davon ausgenommen ist nur das Baufeld. Für sämtliche baulichen Veränderungen im Uferstreifen sind rechtzeitig die erforderlichen Bewilligungen oder Ausnahmebewilligungen einzuholen.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500, den Bestimmungen, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», dem der Gemeinderat Uster am 15. April 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Änderungen des Siedlungs- und Landschaftsplans und des Zonenplans, die der Gemeinderat Uster am 15. April 2013 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- III. Für das nach der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung im Uferstreifen des Aabachs gelegene Baufeld wird im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.
- IV. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VII auferlegt und beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	456.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	128.00	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	128.00	105 319 / 83100.41.122
<hr/>			
Total	Fr.	1'096.00	

- V. Gegen Dispositiv IV 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.
- VI. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VII. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von zwei 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 Lenzlinger Söhne AG, Annette Lenzlinger, Geschäftsbereich Niederuster, Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 20. Dezember 2013
131182/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Zonenplan 1998

Mst. 1:5'000

Gebiet Lenzlinger Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

15. April 2013

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

S. S. O.

Die Sekretärin:

Oliver Wenzel

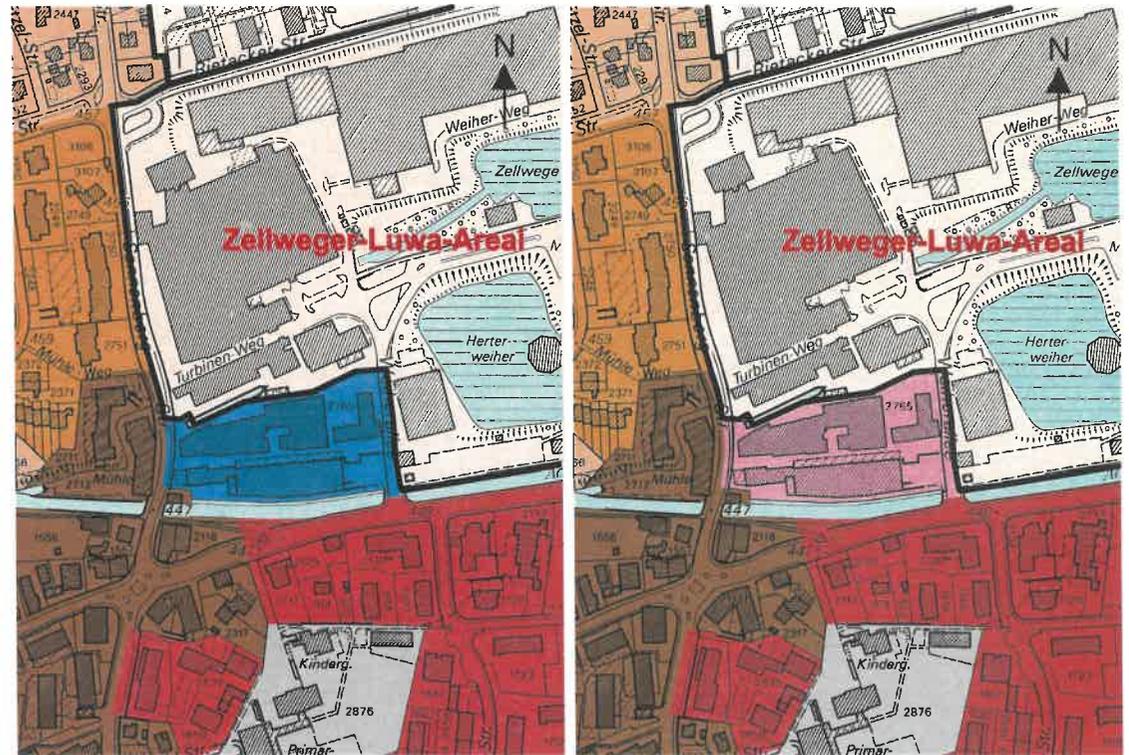
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 159 vom 20.12.2013
Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Plangrösse: A4

Datum: November 2012



Alt

Neu

Legende

- W2/40 Wohnzone
- W3/50 Wohnzone
- W4/70 Wohnzone
- K3 Kernzone Niederuster
- I5 Industriezone
- Rechtsgültiger Gestaltungsplan
- Oe Öffentliche Bauten und Anlagen

- Z3 Zentrumszone, LES III
- Anpassung der Grundordnung aufgrund der Zustimmung zum Gestaltungsplan "Lenzlinger-Areal"