

Sitzung vom 9. Mai 2017

BESCHLUSS NR. 210 / B1.06.10

Quartierplan «Blumenweg», Niederuster Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens Aufstellung gemäss § 147 PBG

Ausgangslage

Das Gebiet «Blumenweg» in Niederuster liegt im Geviert Seestrasse/Seeblickstrasse/Leigruebeweg und der geplanten Moosackerstrasse. Der Zonenplan bezeichnet die Wohnzonen W2/40, W3/50 sowie die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/50. Die Parzellen entlang der Seeblickstrasse sind überbaut und hinreichend erschlossen. Für die südwestlich liegenden Parzellen trifft dies nicht zu. Beim Grubenweg und beim Blumenweg handelt es sich um Flurwege, welche in ihrer heutigen Ausgestaltung nicht den Anforderungen für eine hinreichende Erschliessung der anstossenden Grundstücke entsprechen. Aus diesem Grund mussten in den vergangenen Jahren Anfragen von Grundeigentümern oder Kaufinteressenten, ob die heutige Erschliessung ihrer Grundstücke für eine Überbauung hinreichend sei, verneint werden.

Im Jahr 2011 fanden auf Einladung der Abteilung Bau zwei Besprechungen zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern am Blumen- und Grubenweg statt. Dabei unterbreitete das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur einen Erschliessungsvorschlag, welcher auf privater freiwilliger Basis hätte realisiert werden müssen. Die Grundeigentümer konnten sich über den Erschliessungsentwurf nicht einigen. Der Versuch, auf der Basis privater Vereinbarungen einen Alternativvorschlag zu entwickeln, fruchtete bis heute nicht. Stattdessen musste die Abteilung Bau in jährlich wiederkehrenden Rhythmen Kaufinteressenten eröffnen, dass die Erschliessungsvoraussetzungen für die Überbauung der Parzellen nicht gegeben sind.

Quartierplanverfahren

Aufgrund der nun jahrelangen Bemühungen muss davon ausgegangen werden, dass auf freiwilliger Basis eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschliessung nicht beigebracht werden kann. Aus diesem Grund wird das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet.

Das Bezugsgebiet ist im Situationsplan 1:500 dargestellt (Beilage 1). Auch miteinbezogen wurde die Parzelle Kat.-Nr. C3392 des Kantons Zürich im «Hurdächer». Sie ist belegt durch die Baulinien RRB Nr. 666/1945, welche ein Vorgängerprojekt der heutigen Moosackerstrasse sichern sollten. Die im kantonalen Verkehrsrichtplan eingetragene geplante Moosackerstrasse entspricht nicht mehr dieser Linienführung, sollte aber innerhalb der kantonalen Parzelle geführt werden. Ein entsprechender Lärmschutzwall gegenüber den Liegenschaften an der Zelglistrasse ist bereits erstellt. Der Bau der Moosackerstrasse ist indes nicht die Groberschliessungsvoraussetzung für das Gebiet «Blumenweg», sonst hätte das Gebiet in den Erschliessungsplan der Stadt Uster aufgenommen werden müssen. Aufgrund dieser Vorgaben – rechtskräftig eingezontes Land und nicht Bestandteil des Erschliessungsplanes – sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens aus der Sicht der Stadt Uster gegeben. Die Einleitung bedarf der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Sie kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Im Rahmen einer freiwillig durchgeführten Vorprüfung betreffend der Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens «Blumenweg» erachtete das Amt für Raumentwicklung die Verfahrenseinleitung zum heutigen Zeitpunkt als nicht genehmigungsfähig (Beilage 2). Es argumentiert damit, dass für die künftige Bebauung und Erschliessung des Gebietes «Blumenweg» mit der geplanten Moosackerstrasse ein direkter Zusammenhang bestehe. Die Entwicklungsrichtung für dieses als Ganzes zu betrachtende



Gebiet sei zum heutigen Zeitpunkt noch sehr unklar (Lage der Moosackerstrasse, Realisierung Ja/Nein, zukünftige Gestaltung des Quartiers usw.). Gestützt auf § 123 Abs. 3 PBG soll in einem Planungsgebiet zuerst die anzustrebende Quartierstruktur geklärt sein, damit die Parzellierung und die Erschliessung darauf abgestimmt werden können. Dem gegenüber wird seitens der Stadt Uster eingeworfen, dass es sich um grösstenteils bereits überbautes Gebiet handelt und dass der Kanton – aus welchen Gründen auch immer – bis heute entgegen dem ständigen Drängen der Stadt Uster nicht Hand geboten hat, von sich aus ein längst fälliges Bauprojekt für die Moosackerstrasse in Auftrag zu geben.

Es ist nicht die Absicht des anstehenden Verfahrens, diese kantonale Parzelle bereits heute zu erschliessen. Sinn und Zweck des begehrten «Quartierplanverfahrens» ist die rechtmässige Erschliessung der wenigen, noch nicht überbauten Bauparzellen, welche über den Blumenweg und den Grubenweg erschlossen werden. Dabei soll der angemessene Ausbau dieser Flurwege samt der Sanierung der in die Jahre gekommenen Infrastrukturanlagen ermöglicht werden. Bei einer Nichtgenehmigung des Einleitungsverfahrens durch den Kanton bleiben die noch nicht überbauten Parzellen unerschlossen, d.h. die Bewilligung eines Baugesuches müsste seitens der Stadt Uster verweigert werden. Damit dies nicht der Fall wird, soll sich der Quartierplan auf die dazu nötigen Teilmassnahmen gemäss § 123 Abs. 2 PBG beschränken.

Raumplanerische Vorgaben Verkehrsrichtplan

Bei der Moosackerstrasse handelt es sich um eine geplante kantonale Hauptverkehrsstrasse. Der dazu nötige Landbedarf wurde mit dem Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. C3392 durch den Kanton gesichert. Durch diese Massnahme besteht der nötige Anordnungsspielraum bei der noch zu präzisierenden Linienführung. Für die Ausscheidung von Baulinien gemäss § 125 Abs. 2 PBG besteht somit kein Bedarf. Entlang dem Grubenweg führt der im kommunalen Richtplan eingetragene Fussweg Nr. 25 mit Fortsetzung über den Leigruebeweg. Die Seeblickstrasse ist eine ausgebaute Quartierstrasse und bei der Seestrasse handelt es sich um eine kommunale Hauptverkehrsstrasse.

Versorgung

Die verschiedenen Versorgungsleitungen insbesondere im Bereich Blumenweg sind in einem sehr schlechten Zustand und müssen durch die zuständigen Werke saniert werden.

Nutzungsplanung

Das Gebiet liegt in der Bauzone. Der Zonenplan bezeichnet die Zone W2/40, W3/50 sowie die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/50.

Inventare

Eine Liegenschaft ist im Heimatschutzinventar, Objekt Nr. H79. Das Naturschutzinventar bezeichnet das Objekt Nr. 682. Zudem ist im Zonenplan im Einmündungsbereich des Grubenweges in die Seestrasse im Sinne des Baumschutzes ein Einzelobjekt eingetragen.

Bezugsgebiet

Im Perimeterplan 1:500 ist das Bezugsgebiet eingezeichnet. Es ist möglich, dass im Laufe des Verfahrens einzelne Parzellen entlassen werden können.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Über das Gebiet «Blumenweg», Niederuster, gemäss Situation 1:500 (Perimeterplan vom April 2017) wird das amtliche Quartierplanverfahren gemäss § 147 PBG eingeleitet.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss samt Beilagen der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, ein Erschliessungskonzept zu entwickeln, welches im Rahmen eines Teilquartierplanes die Parzellen entlang der Flurwege Blumenweg und Grubenweg erschliesst samt der Option, dass nach dem Bau der Moosackerstrasse die unerschlossenen Restparzellen des Kantons rückwärtig über das Quartierplangebiet erschlossen werden können.
4. Sobald die Verfügung der Baudirektion betreffend Verfahrenseinleitung vorliegt, ist den Grundeigentümern des Bezugsgebietes der Einleitungsbeschluss des Stadtrates sowie die Verfügung betreffend Verfahrenseinleitung der Baudirektion schriftlich mitzuteilen und diese sind öffentlich aufzulegen.
5. Gegen den Stadtratsbeschluss zur Quartierplaneinleitung sowie gegen die Genehmigung oder Nichtgenehmigung durch die Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Publikation bzw. von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Mit dem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.
6. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Einzugsgebietes, durch die Abteilung Bau (eingeschrieben)
 - Energie Uster AG, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster
 - Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler
 - Abteilung Bau
 - Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung
 - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur (im Doppel)
 - Abteilung Sicherheit



Beilagen

1. Quartierplan Blumenweg, Perimeterplan 1:500, vom April 2017
2. Schreiben Amt für Raumentwicklung vom 6. Februar 2017

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Jörg Schweizer
Stadtschreiber-Stv.



Versandt am: 10.05.2017