



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1626 / 17

vom 9. Juli 2018

Referenz-Nr: ARE 17-1626

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Blumenweg Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Stadt **Uster**

Lage Blumenweg, Grubenweg, Niederuster

- Massgebende - Perimeterplan 1:500 (April 2017)
Unterlagen - Stadtratsbeschluss Nr. 210 / B1.06.10 vom 9. Mai 2017
- Schreiben der Baudirektion vom 8. September 2017 (Einladung zur Anhörung)
- Stadtratsbeschluss Nr. 466 / B1.06.10 vom 24. Oktober 2017 (Anhörung)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im erfassten Baugebiet entspricht der Ausbau der Zufahrtswege (häufig noch Status Flurweg) nicht den Anforderungen einer gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Überbauung. Das Gebiet ist somit nicht baureif (vgl. § 233 f. PBG).

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Uster beschloss am 9. Mai 2017 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Blumenweg. Die Abteilung Bau, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, der Stadtverwaltung Uster ersuchte die Baudirektion mit Schreiben vom 31. Mai 2017 um Genehmigung der Vorlage.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Südwesten durch die Grundstücksgrenze C3391/C3392, im Nordwesten durch die Seestrasse (Sammelstrasse), im Osten durch die Seeblickstrasse sowie im Südosten durch den Leigruebeweg sowie die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Uster.

Anhörung Das vorgesehene Planungsgebiet tangiert die im kantonalen Richtplan festgelegte geplante Moosackerstrasse. Da die Lage der Moosackerstrasse einen bedeutenden Einfluss auf die Bebauungs- und Erschliessungsplanung in diesem Gebiet hat, beurteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens als nicht gegeben und beabsichtigte eine Nichtgenehmigung der Verfahrenseinleitung. Mit Schreiben vom 8. September 2017 wurde die Stadt Uster von der Baudirektion zur Anhörung der beabsichtigten Nichtgenehmigung eingeladen. Der Stadtrat nahm mit Beschluss vom 24. Oktober 2017 dazu Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen (Perimeterplan 1:500) sind für die Genehmigungsprüfung genügend. Für die Weiterbearbeitung ist zusätzlich ein aktuelles Grundeigentümerverzeichnis erforderlich.



B. Materielle Prüfung

Ausgangslage	<p>Im Jahr 2011 fanden auf Einladung der Stadt Uster Besprechungen mit den Grundeigentümern statt. Dabei wurde ein Erschliessungsvorschlag unterbreitet, welcher auf privater Basis hätte realisiert werden können. Die Grundeigentümer konnten sich jedoch nicht einigen. Daraufhin erfolgte am 9. Mai 2017 der Einleitungsbeschluss des Stadtrates Uster.</p>
Aspekte zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit	<p>Das vorgesehene Planungsgebiet tangiert die im kantonalen Richtplan mit Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig festgelegte geplante Moosackerstrasse. Der mit Baulinien (RRB Nr. 666/1945) gesicherte Strassenraum führt durch das in der Bauzone (W 3/50 mit Gewerbeerleichterung) und im Quartierplanperimeter liegende Grundstück Kat.-Nr. C3392. Die Lage der künftigen Strasse kann sich gegenüber den rechtskräftig festgelegten Baulinien noch verändern. Im Zusammenhang mit der aktuell anstehenden Revision der Ortsplanung hat die Stadt Uster ein städtisches Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten, das die Notwendigkeit und die Funktion der geplanten Moosackerstrasse aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht klären soll.</p> <p>Die Lage der Moosackerstrasse hat einen wesentlichen Einfluss auf die Bebauungs- und Erschliessungsplanung in diesem Gebiet. Im Jahr 2013 löste das Amt für Verkehr (AFV) bei der Volkswirtschaftsdirektion das Projekt «Netzstrategie Uster» aus. Während des Bearbeitungsprozesses gab das AFV zudem die Machbarkeitsstudie «Moosackerstrasse» in Auftrag. In Anbetracht der damaligen planerischen Herausforderungen im Zentrum von Uster, namentlich zahlreiche Gestaltungspläne sowie ein anhaltendes starkes Bevölkerungswachstum, wurde der Prozess «Abstimmung Siedlung und Verkehr Uster – Uster übermorgen» gestartet. In diesen Prozess wurden das AFV (Projektleitung), das ARE und die Stadt Uster eingebunden. Ziele waren die Ermöglichung eines gemeinsamen Verständnisses der Ausgangslage im Bereich Siedlung und Verkehr, die Ausarbeitung eines gemeinsamen, langfristigen Zielbildes «Siedlung und Verkehr – Uster übermorgen» sowie die Definition gemeinsamer Stossrichtungen zur Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung als Grundlage für die weiteren Planungen.</p>
Beurteilung der Stadt Uster	<p>Im Rahmen der Anhörung nahm der Stadtrat Uster mit Beschluss vom 24. Oktober 2017 zu den Begründungen der beabsichtigten Nichtgenehmigung im Wesentlichen und sinngemäss wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Uster wolle für das Gebiet Blumenweg (mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. C3392) die Voraussetzungen der Baureife schaffen. Im Beschluss vom 9. Mai 2017 (Verfahrenseinleitung) habe der Stadtrat festgestellt, dass die geplante Moosackerstrasse nicht als Groberschliessungsvoraussetzung für das Gebiet Blumenweg zu betrachten sei, da diese Strasse nicht in einem (kommunalen) Erschliessungsplan aufgeführt sei. Das Gebiet Blumenweg sei ausserdem bereits grösstenteils überbaut. Der Kanton sei auf das Anliegen der Stadt Uster nicht eingetreten, ein Bauprojekt für die Moosackerstrasse in Auftrag zu geben. Es sei nicht die Absicht des anstehenden Verfahrens, das Grundstück Kat.-Nr. C3392 (Eigentum Kanton Zürich) bereits heute zu erschliessen. Zweck des Quartierplanverfahrens sei die rechtmässige Erschliessung der wenigen, noch nicht überbauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile, welche über den Blumen- und den Grubenweg erschlossen würden. Es solle ein angemessener Ausbau der Flurwege und die nötige Sanierung der Infrastrukturanlagen ermöglicht werden. Der Quartierplan solle sich auf die dazu nötigen Teilmassnahmen gemäss § 123 Abs. 2 PBG beschränken. Der Stadtrat Uster sei der Meinung, dass mit einem geschickten Projekt eine allseitig befriedigende Lösung möglich sei, ohne dass der Spielraum für die geplante Hauptverkehrsstrasse (Moosacker-</p>

strasse) eingeschränkt werde. Das durch den Kanton geforderte Abwarten der Strassenkonkretisierung bzw. -realisierung bedeute eine ungerechtfertigte zeitlich sehr lange Blockierung der baulichen Entwicklung der rechtskräftig eingezonten Grundstücke sowie ein Bauverbot für die unbebauten Parzellen.

C. Ergebnis

Die Prüfung der Vorlage hat unter Berücksichtigung der vorgebrachten Aspekte des Stadtrates Uster (Anhörung) ergeben, dass zwar zwischen dem sofort erschliessbaren Blumenweg-Quartier und dem kantonseigenen Grundstück Kat.-Nr. C3392 aus städtebaulicher Sicht eine gewisse gestalterische und erschliessungstechnische Abstimmung wünschenswert wäre, nach planerischen Grundsätzen (Anspruch auf Erschliessung von in der Bauzone gelegenen Grundstücken) jedoch die bauliche Entwicklung der rechtskräftig eingezonten Grundstücke im Blumenweg-Quartier nicht auf unbestimmte Zeit blockiert werden kann. Somit ist die Einleitung des Quartierplanverfahrens zu genehmigen.

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

D. Hinweise zur Weiterbearbeitung

Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und dem Amt für Verkehr (AFV) bei der Volkswirtschaftsdirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren ergänzend den bereits erwähnten, folgende Hinweise und Auflagen.

Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Für die Weiterbearbeitung ist zusätzlich zum Perimeterplan der Verfahrenseinleitung ein aktuelles Grundeigentümerverzeichnis erforderlich.

Hochwasserschutz

Das vorgesehene Beizugsgebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht direkt angrenzend an das Beizugsgebiet, entlang der Seestrasse, eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Gefährdungsbereich gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2304 vom 20. Dezember 2011). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist auf die direkt an das vorgesehene Beizugsgebiet grenzende Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung zu treffen sind oder die Grundeigentümer mit dem Quartierplan zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten sind. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist als Erschliessungsaufgabe anzusehen. Im Technischen Bericht ist über das Ergebnis dieser Prüfung Auskunft zu geben.

Grundwasser

Das Quartierplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. web.maps.zh.ch) im Randgebiet des Aathalgrundwasserstroms (g 8) und ein grosser Teil im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» beschrieben.

Wasserversorgung

Im Bereich des Quartierplanperimeters bestehen Stichleitungen der öffentlichen Wasserversorgung, die durch die Energie Uster AG sichergestellt wird. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit des Quartierplanperimeters und Steigerung der verfügbaren Löschwassermengen wird vom AWEL ein Zusammenschluss der beiden Stichleitungen zwischen Grubenweg und Zelgstrasse empfohlen. Anlässlich der Feinerschliessungsplanung ist mit der Energie Uster AG und dem zuständigen Feuerwehrkommandanten die Realisierung eines Ringschlusses zu besprechen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Uster am 9. Mai 2017 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans «Blumenweg», Niederuster, wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 78, Postfach 1442, 8610 Uster, separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'195.20	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	259.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	150.00	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr.	2'604.40	

- III. Gegen Dispositiv I und II dieser 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. Der Stadtrat Uster wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen

V. Mitteilung an

- Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Perimeterplänen 1:500)
- AWEL, Wasserbau (Planung)
- Amt für Verkehr, Stab, Bauen an Staatsstrassen
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Perimeterplänen 1:500)

VERSENDET AM - 9. JULI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler