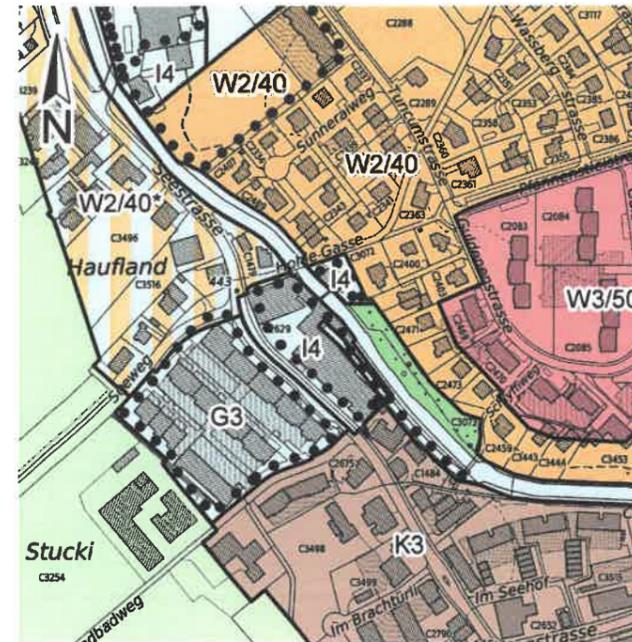


Kanton Zürich  
**Stadt Uster**

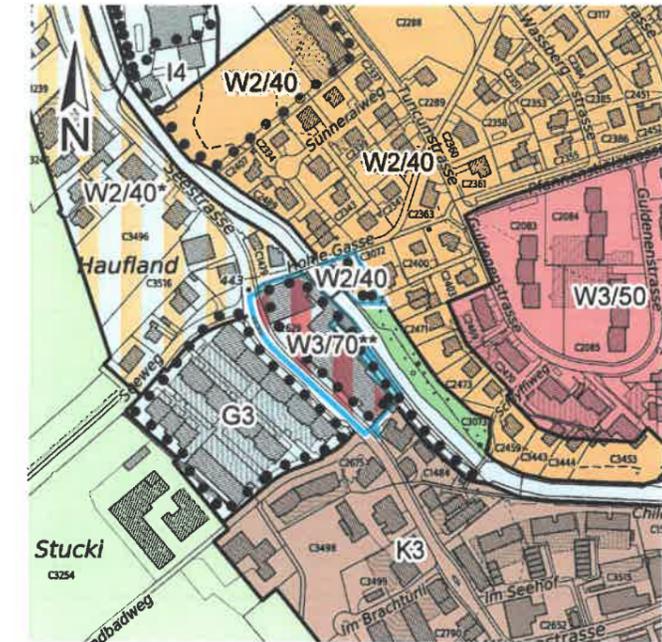


Teilrevision Zonenplan  
**Schliiffi Nord**

Situation 1:5000



rechtsgültiger Zonenplan



revidierter Zonenplan

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

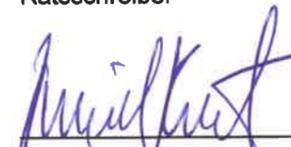
Gemeinderatspräsident

  
 Jürg Krauer



23. Jan. 2023

Ratsschreiber

  
 Daniel Reuter

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

23. Okt. 2023

  
 KS-0333/23  


Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Im Ifang 6, 8307 Effretikon

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlegenden
1	Otg	08.06.2022	11.3.2020	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis Mai 2022, © Amtliche Vermessung

Festlegungen

	K3	Kernzone, Ober- und Niederuster	III
	W2/40	Wohnzone 2 Vollgeschosse	II
	W3/50	Wohnzone 3 Vollgeschosse	II
	W2/40*	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 2 Vollgeschosse *	III
	W3/70**	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 3 Vollgeschosse **	III
	G3	Gewerbezone 3 Vollgeschosse	III
	I4	Industriezone 4 Vollgeschosse	III

Lärmempfindlichkeitsstufe

Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
	Kommunaler Gestaltungsplan
	Kantonale Landwirtschaftszonen
	Wald
	Gewässer

\* gem. Bauordnung Art. 33 lit. b, 1. Satz

\*\* gem. Bauordnung Art. 33 lit. b, 2. Satz



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0333

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Schliifi Nord» – Genehmigung**

Gemeinde **Uster**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitt «Schliifi Nord» Mst. 1:5000 vom 8. August 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2022
  - Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Mit dem Gestaltungsplan «Schliifi – Nord» vom 28. Mai 1997 wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, das Areal der ehemaligen Spindel-, Motoren- und Maschinenfabrik SMM in ein Mischgebiet zu entwickeln. In der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Uster ist das Gebiet jedoch nach wie vor der Industriezone 14 zugeordnet.

Der Gestaltungsplan «Schliifi – Nord» wird aufgrund geänderter Bedürfnisse teilweise revidiert. Dies wird zum Anlass genommen, mit der vorliegenden Teilrevision die Nutzweise in der Bau- und Zonenordnung an jene des Gestaltungsplans anzupassen.

Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 23. Januar 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 10. März 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. April 2023 beantragt die Stadt Uster die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 13. April 2023 bestätigt die Stadt Uster, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Zeitgleich mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird im Gebiet «Schliifi – Nord» die kommunale Richtplanung angepasst. In Abstimmung mit der Nutzweise gemäss Gestaltungsplan wird der Bereich des «Schliifi-Areals» zwischen See- strasse und Aabach im Siedlungs- und Landschaftsplan neu als «Wohngebiet mit Gewerbe- erleichterung» bezeichnet.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss der aktuellen Rechtsprechung respektive kantonaler Praxis können reine Arbeitszonen mittels Gestaltungsplänen nicht mehr für Wohnnutzungen geöffnet werden. Damit die beabsichtigte Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Schliiffi – Nord» genehmigt werden kann, muss die Grundordnung dahingehend angepasst werden, dass sowohl Wohn- als auch Arbeitsnutzungen zulässig sind.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die bestehende Industriezone I4 wird im Gebiet zwischen Seestrasse und Aabach auf dem Grundstück Kat.-Nr. C2629 in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/70 umgezont. Auf Kat.-Nr. C3073 wird der nordwestliche Teil, welcher an die Hohle Gasse anstösst, der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2/40 zugewiesen. Änderungen in der Bauordnung erfolgen keine.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den in den Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 7. Mai 2019 und 9. Juni 2020 gestellten Auflagen wurde entsprochen.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schliiffi Nord», welche der Grosse Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 23. Januar 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Richtplanung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richtplanung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 23. OKT. 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



