



Uster, 15. Januar 2013  
Nr. 158/2013  
V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/11

## **ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «LENZLINGER-AREAL», NIEDERUSTER**

### **(ANTRAG NR. 158)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–22, vom 10. November 2012
  - Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom 10. November 2012wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen vom 10. November 2012 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10'000 vom November 2012 als Zentrumsgebiet bezeichnet.
4. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10'000 vom November 2012 der Zentrumszone Z3, Lärmempfindlichkeitsstufe III, zugewiesen.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE**

**A Strategie**

Leitbild	Uster – Attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr.	Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume, schafft entlang dem Aabach Erholungsgebiete und unterstützt Private in der Realisierung neuer, hochwertiger Wohnräume und Gewerbebezonen.
Strategisches Ziel	Den Masterplan Hochwasserschutz – inkl. der Kanallandschaft am Aabach – in Zusammenarbeit mit dem AWEL umsetzen.
Massnahme	

**B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird**

Bestehend	Z 03
-----------	------

**B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll**

Bestehend	L 04, L 05
-----------	------------

**B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll**

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls kein neuer Indikator

**B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden**

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls keine neue Kennzahl

**B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden**

Einmalig Investitionsrechnung	Summarische Info, Details im Antrag
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr.
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine / Zunahme / Abnahme Anzahl_Stellen Stellen;
---	---

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

--



## A. Ausgangslage

Die Firma Lenzlinger Söhne AG unterbreitet den privaten Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster, zur Festsetzung. Für das benachbarte Zellweger-Areal hat der Gemeinderat 2008 einen Gestaltungsplan festgesetzt, welcher die Grundlage für die Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier bildet. Durch diesen Veränderungsprozess wird der Standort der Firma Lenzlinger Söhne AG für die Doppelbodenproduktion mittel- und langfristig infrage gestellt. Verstärkt wird die Ausgangssituation dadurch, dass auf dem bestehenden Betriebsareal eine rationelle Produktionserweiterung nicht mehr möglich ist. Mit dem vorstehenden privaten Gestaltungsplan wird die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine qualitativ hochwertige verdichtete Mischnutzung für dieses Entwicklungsgebiet am Aabach in Niederuster ermöglicht.

## B. Gestaltungsplan

### 1. Privater Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster

Der private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–22, dat. 10. November 2012
- Gestaltungsplan, Situation 1:500, dat. 10. November 2012  
(eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Planungsbericht gemäss Raumplanungsverordnung Art. 47 (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden in diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und, soweit notwendig, ergänzt. Trotz Gestaltungsplan muss für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum belassen bleiben. Der Gemeinderat kann dem Gestaltungsplan gesamthaft zustimmen oder er kann ihn ablehnen.

### 2. Beschreibung

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG § 83 ff. (Planungs- und Baugesetz) vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hingewiesen, welcher zusammen mit den anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.



### 3. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster

#### A. Allgemeine Bestimmungen

##### Art. 1

Geltungsbereich,  
Bestandteil und Zweck

1. Für das Lenzlinger-Areal (Grundstück Kat.-Nr. C2765) mit einer Gesamtfläche von 9259 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von PBG § 85 f. festgesetzt.
2. Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 10. November 2012.
3. Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des Areals im Hinblick auf eine gemischte Nutzung bei gleichzeitiger städtebaulicher Eingliederung in die Entwicklung an das direkt angrenzende Zellweger-Areal. Er trägt den Interessen der Grundeigentümerschaft an einer flexiblen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht.

##### Art. 2

Geltendes Recht

1. Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Einschluss der ausführenden Erlasse.
2. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

#### B. Bau- und Nutzungsvorschriften

##### Art. 3

Baufeld/Mantellinien

1. Das Baufeld mit den dazugehörigen Mantellinien und Höhenkoten bezeichnet den maximalen Bereich, in dem Bauten und Anlagen zulässig sind. Hochhäuser sind nicht zulässig.
2. Es dürfen keinerlei Gebäudeteile die Mantellinien über dem gestalteten Terrain (horizontal oder vertikal) überschreiten. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen, soweit sie innerhalb des Gestaltungsplangebietes erstellt werden und weder Baulinien im Sinne von PBG § 96 Abs. 2 lit. b noch Gewässerabstandslinien gemäss PBG § 67 verletzen:
  - a. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen;
  - b. unterirdische Bauten und Bauteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
  - c. ebenerdige Erschliessungen und Parkieranlagen;
  - d. Besondere Gebäude von untergeordneter Bedeutung wie Fahrradunterstände, Ver- und Entsorgungsbauten und dergleichen;



e. Kinderspielplätze und Kunstwerke.

3. Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind im Baufeld zugelassen. Im Grünraum Kanal gelten die Beschränkungen gemäss Art. 12.

**Art. 4**

Nutzweise

1. Im Baufeld sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe zugelassen.
2. Ladengeschäfte sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1500 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ist die Tankstelle an der Sonnenbergstrasse ersatzlos aufzuheben.

**Art. 5**

Ausnützung

1. Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt unter Einschluss der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Gebäude 10 700 m<sup>2</sup>.
2. Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
3. Reduits und Lagerflächen über dem gestalteten Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

**Art. 6**

Geschosszahl

1. Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.
2. Es darf maximal ein Untergeschoss mit einer Höhe von maximal 3,0 Meter ab Oberkante des heutigen Terrains erstellt werden.

**Art. 7**

Abstände

Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinien gebaut werden.

**Art. 8**

Terrainveränderungen

Im Gestaltungsplangebiet sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Neubauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt. Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen entlang des Aabachs zwecks Hochwassersicherung erlaubt.

**Art. 9**

Hochwasserschutz

Solange der Aabach unterhalb der Weiherallee-Brücke nicht hochwassersicher ausgebaut ist, müssen innerhalb dem im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereich Hochwasserschutz HS sämtliche Öffnungen (Türen, Fenster, Lichtschächte, Tiefgarageneinfahrten etc.) über der Kote von 448,5 Meter ü. M. liegen.



**Art. 10**  
Gestaltung, Wettbewerbspflicht

1. Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
2. Für Neubauten ist ein Wettbewerb in Anlehnung nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster durchzuführen.

**Art. 11**  
Vorläufiger Gewässerraum

1. Der vorläufige Gewässerraum ist möglichst naturnah zu gestalten. Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.
2. Bei der Gestaltung des vorläufigen Gewässerraumes ist auf die Interessen des Kantons Zürich hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fuss- und Unterhaltsweges längs des Aabachs, der ökologischen Vernetzung sowie bezüglich Hochwasserschutzmassnahmen Rücksicht zu nehmen.
3. Hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fuss- und Unterhaltsweges längs des Aabachs durch den Kanton Zürich im vorläufigen Gewässerraum ist in der im zugehörigen Plan bezeichneten Fläche FW eine geeignete öffentliche Fuss- und Unterhaltswegverbindung zu führen. Dort ist ein tragfähiger und befestigter Streifen mit einer Breite von 3,5 Metern einzubringen. Dieser Streifen kann auch teilweise begrünt werden.

**Art. 12**  
Grünraum Kanal

1. Der Grünraum Kanal ist im städtebaulichen Gesamtkontext – unter Berücksichtigung der nachbarlichen, historischen Kanal- und Industriebauten mit den dazugehörigen Neuentwicklungen – zu gestalten.
2. Der Grünraum Kanal ist mit mindestens 5 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Mindestens 30 Prozent der Fläche Grünraum Kanal darf nicht versiegelt werden.
3. Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume und dergleichen) dürfen maximal 70 Prozent der Fläche Grünraum Kanal belegen.
4. Im Grünraum Kanal dürfen keine Erschliessungsbauwerke, oberirdische Parkieranlagen, besondere Gebäude, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen erstellt werden. Ausgenommen davon sind aus Gründen der Absturzsicherheit nötige Zäune entlang des offenen Kanals.
5. Änderungen und Ausweitungen der offenen Kanalflächen in den Grünraum Kanal hinein sind zulässig.
6. Bei der Realisierung des Grünraums Kanal ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Weiherallee und der Sonnenbergstrasse zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu erstellen.



**Art. 13**  
Puffergebiet

1. Das Puffergebiet ist im städtebaulichen Gesamtkontext – unter Berücksichtigung der nachbarlichen Neuentwicklungen – zu gestalten.
2. Im Puffergebiet sind keine oberirdischen Gebäude und keine Einfriedungen und Sichtschutzanlagen zulässig. Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind angemessen zu überdecken.
3. Im Puffergebiet zulässig sind die erforderlichen, ebenerdigen Erschliessungsanlagen für die Neubauten, Parkierungsanlagen sowie die Anbringung eines Fussgängerschutzes entlang der Weiherallee.
4. Als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ist entlang der Weiherallee auf Kat.-Nr. C2765 ein mindestens 2,5 Meter breiter Fussgängerschutz zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu erstellen.

**C. Verkehrserschliessung und Parkierung**

**Art. 14**  
Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Sonnenbergstrasse und der Weiherallee.
2. Die Anlieferung von Ladengeschäften muss über die Sonnenbergstrasse erfolgen.

**Art. 15**  
Autoabstellplätze

1. Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Kanton Zürich vom Oktober 1997 (für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten Gemeindetyp 2, Güteklasse ÖV-Erschliessung: C ).
2. Das Maximum von 170 Abstellplätzen darf unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze zu keiner Zeit überschritten werden.
3. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch oder in zusammengefassten Parkierungsanlagen anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 15 oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Eine Überdeckung derselben ist nicht gestattet.

**Art. 16**  
Zweiradabstellplätze

Hinsichtlich der Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.



## D. Lärmschutz, Ökologie und Energie

### Art. 17

Empfindlichkeitsstufe/  
Lärmschutz

1. Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 mit den seitherigen Änderungen zugeordnet.
2. Innerhalb den zwei im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereichen Lärmschutzmassnahmen L sind bei Wohnnutzungen die zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes notwendigen Fenster nur zulässig, wenn sie durch bauliche und/oder gestalterische Massnahmen von den Lärmemissionen der See- sowie der Sonnenbergstrasse so weit abgeschirmt werden, dass die Grenzwerte von 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht eingehalten sind.

### Art. 18

Dachbegrünung

Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder für die Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen.

### Art. 19

Energie

1. Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 Prozent reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.
2. Die Abwärme der ARA Uster ist für die Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs zu nutzen, oder es ist nachzuweisen, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.
3. Alternativ sind Neubauten nach Minergie-Standard zu erstellen. Die vorgängigen Anforderungen sind damit erfüllt.

### Art. 20

Nistgelegenheiten für  
Vögel

Bei den Neubauten ist abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen.

## E. Schlussbestimmungen

### Art. 21

Etappierung

Die etappierte Ausführung der Bauten innerhalb des Baufelds sowie der zugehörigen Erschliessung ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

### Art. 22

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



#### 4. Erläuterung zu Gestaltungsplanvorschriften

##### 4.1. Zweck (Art. 1)

Hauptziel des Gestaltungsplanes ist die städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung des Zellweger-Areals im Hinblick auf eine verdichtete gemischte Nutzung.

##### 4.2. Nutzweise (Art. 4)

Mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen und die Wohnnutzung sind zugelassen. Aufgrund zahlreicher Einwendungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wird auf den Weiterbestand der Tankstelle verzichtet.

##### 4.3. Ausnützung (Art. 5)

Die maximal anrechenbare Geschossfläche beträgt 10 700 m<sup>2</sup>. Damit kann ein beachtliches Bauvolumen realisiert werden, was der aktuellen Forderung nach einer Verdichtung nach Innen in hohem Masse entspricht.

##### 4.4. Gestaltung, Wettbewerbspflicht (Art. 10)

Zwecks Qualitätssicherung sind künftige Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Zudem besteht für Neubauten eine Wettbewerbspflicht, in Anlehnung nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster.

##### 4.5. Gewässerraum entlang dem Aabach (Art. 11)

Damit der Kanton zwecks Hochwasserschutzmassnahmen das bereits bestehende Vorprojekt realisieren kann, wird im Rahmen des Gestaltungsplanes der dazu notwendige Gewässerraum gesichert. Die Lenzlinger Söhne AG erklärt sich zudem bereit, dass für die Realisierung des Vorprojektes «Aabach» nötige Land im Bereich des Freiraumes dem Kanton Zürich zu Ansätzen wie dies in der Landwirtschaftszone gilt, abzutreten. Die Landabtretungen erfolgen schrittweise und jeweils erst beim Abbruch der entsprechenden bestehenden Bauten und Anlagen.

##### 4.6. Grünraum Kanallandschaft (Art. 12)

Im Schnittbereich zum nördlich angrenzenden Gestaltungsplan «Zellweger-Park» wird im Gestaltungsplanperimeter ein im Mittel 10,50 Meter breiter Grünraum ausgeschieden. Er sichert einerseits die angestrebten Freiraumqualitäten für das Lenzlinger-Areal und andererseits sorgt er für eine optimale städtebauliche Einbindung in das benachbarte Zellweger-Areal. Er ist im städtebaulichen Gesamtkontext, unter Berücksichtigung der historischen Kanal- und Industrielandschaft, zu gestalten. Die Aufweitung des bestehenden Unterwasserkanals in den Grünraum ist zulässig. Erschliessungsbauwerke, oberirdische Parkieranlagen, besondere Gebäude, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind indes nicht zulässig.

##### 4.7. Erschliessung (Art. 14 bis Art. 16)

Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Sonnenbergstrasse und die Weiherallee. Dabei muss die Verkehrssicherheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf der Basis der gängigen Normen und Verordnungen nachgewiesen werden. Die Tankstelle ist dabei als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ersatzlos aufzuheben, da der Weiterbestand durch den Gestaltungsplan nicht gesichert wird. Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997.



## 5. Problem Gewässerraum

Das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) ist seit 1. Januar 2011 in Kraft. Es regelt unter anderem die Sicherung des Gewässerraumes. Der Bund verpflichtete die Kantone, diesen bis Ende 2018 festzulegen. Bis dahin gelten Übergangsbestimmungen. Der Kanton Zürich bestellte dazu eine breit abgestützte Projektorganisation mit vier Pilotgemeinden, wovon die Stadt Uster eine dieser Pilotgemeinden ist. Im Rahmen dieses umfangreichen Prozesses wurde zusammen mit den zuständigen Abteilungen des AWEL im vorliegenden Fall der nötige Gewässerraum festgelegt und im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton sanktioniert.

## 6. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Die im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton und der verwaltungsinternen Vernehmlassungen eingebrachten Anregungen und Einwendungen konnten in der vorliegenden Fassung bereinigt werden. Die RZO (Region Zürcher Oberland) nahm den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis. Die regionalen Zielsetzungen gemäss Leitbild 2010 und das Regio-ROK werden erfüllt.

Die Unterlagen lagen vom Montag, 2. April 2012, während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Wichtige Anliegen der Bevölkerung konnten in der vorliegenden überarbeiteten Fassung berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

## 7. Würdigung und Antrag

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster, ist ein folgerichtiger Planungsschritt der städtebaulichen Gebietsentwicklung entlang des Aabachs in Niederuster. Er schafft die Grundlage für eine gemischte Nutzung bei gleichzeitiger Eingliederung des angrenzenden Zellweger-Areals. Der Plan trägt den Interessen der Grundeigentümerin an einer flexiblen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht.

## C. Anpassung des kommunalen Siedlungsrichtplanes und des Zonenplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplanareal ein Industriegebiet. Es gilt, diese Richtplanfestsetzung den neuen Gegebenheiten anzupassen. Da es sich um eine dichte gemischte Nutzung handelt, kommt das Zentrumsgebiet zum Tragen. Folgerichtig wird auch der Zonenplan 1998 den neuen Gegebenheiten angepasst und neu die Zentrumszone Z3 bezeichnet.



#### D. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–22, vom 10. November 2012
  - Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom 10. November 2012wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) samt dem Bericht zu den Einwendungen vom 10. November 2012 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10'000 vom November 2012 als Zentrumsgebiet bezeichnet.
4. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10'000 vom November 2012 der Zentrumszone Z3, Lärmempfindlichkeitsstufe III, zugewiesen.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenuflage Gemeinderat)

- Dossier privater Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Gestaltungsplan, Situation 1:500, dat. 10. November 2012 (Verkleinerung)