



Zuteilung: KPB

Antrag des Stadtrates betr. Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung der Reservezonen Eschenbüel, Rüti und Brandschänki (Brandschänki) Brandschänki

(Antrag Nr. 110)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 18, lit. d), der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. In der Reservezone Brandschänki soll die Wohnnutzung ermöglicht werden.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen öffentlichen Gestaltungsplan zu unterbreiten, welcher in den Grundzügen dem im Anhang beigefügten städtebaulichen Konzept entspricht.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 7. November 2005 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, für die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung zu unterbreiten. Die vorstehende Weisung beschäftigt sich mit der Reservezone Brandschänki. Die Anträge betreffend Eschenbüel und Rüti erfolgen mit separaten Weisungen.

Grundlage für den Entscheid bildete die stadträtliche Weisung Nr. 262 vom 28. Juni 2005. Darin wurde der Gemeinderat über die laufenden städtebaulichen Projekte informiert. Damit weitere Schritte für die Bereitstellung zusätzlicher Bauzonenkapazitäten eingeleitet werden können, fällte der Gemeinderat bezüglich der Reservezonen einen Grundsatzentscheid.

Auf der Basis eines EDV-Planungstools wurden damals die finanziellen Auswirkungen allfälliger Einzonungen resp. Umzonungen untersucht und im Bericht «Einzonung von Reservezonen in Uster», datiert Februar 2005, zusammengefasst. Neben den finanziellen Überlegungen beschäftigte sich der Gemeinderat damals auch mit strategischen Überlegungen der Stadtentwicklung und beschloss, in einer nächsten Etappe die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki der Überbauung freizugeben, um neue Kapazitäten für die prosperierende Entwicklung von Uster bereitzustellen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 7. November 2005 enthält Ausgangslage und Auftrag für den vorstehenden Antrag.

2. Reservezone Brandschänki

In der Brandschänki bestand im Zonenplan 1970 noch eine Wohn- und Gewerbezone. Im Rahmen der Gesamtplanung setzte der Gemeinderat 1984 eine Reservezone fest. Reservezonen umfassen Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Zusammen mit dem Gestaltungsplan Loren nahm der Gemeinderat vom Gebietsrahmenplan «Reservezone Brandschänki» Kenntnis. Durch die Linienführung von Uster West entsteht bezüglich der Reservezone eine räumlich unbefriedigende Situation, weil sie von der neuen Strasse durchschnitten wird. Es besteht nun die Idee, die Erweiterung der Pufferzone Loren auf die ganze Länge des Naturschutzgebietes Werriker-/Glattenriet über die Reservezone auszudehnen. Im Gegenzug soll das verbleibende Land zwischen Uster West und der ehemaligen Winterthurerstrasse als neues Quartier städtebaulich entwickelt werden.

3. Nutzungsvorstellungen

Im Zusammenhang mit der Linienführung von Uster West wurden über das restliche Gebiet der Reservezone Nutzungsvorstellungen entwickelt. Zwei Schwerpunktthemen standen im Vordergrund: Die Situierung der Strasse gegenüber dem Naturschutzgebiet und der Lärmschutz.

Mittlerweile liegt die Linienführung von Uster West vor. Das Projekt soll demnächst öffentlich aufgelegt werden. Bebauungsstudien zeigen, dass dem Lärmproblem von der Strasse Uster West am besten mit einem klugen Wohnungsgrundriss begegnet werden kann. Im Gegenzug wird die Winterthurerstrasse auf diesem Teilabschnitt vom Durchgangsverkehr entlastet.

Der Stand der Planung wurde den betroffenen Grundeigentümern an einer orientierenden Sitzung unterbreitet. Die neue Ortsrandlage muss auf die neue kantonale Strasse Uster West abgestimmt werden. Als optimales Planungsinstrument bietet sich der öffentliche Gestaltungsplan an. Die Erschliessung und Parzellierung wird analog dem Gebiet Eschenbüel mit dem amtlichen Quartierplanverfahren erreicht. Dabei muss der Grundwasserproblematik ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Was die Nutzung und Dichte anbetrifft, wird bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes von der Referenzgrösse der 3-geschossigen Wohnzone W3/50 ausgegangen. Sofern es sich stadt- und landschaftsverträglich erweist, könnte auch noch eine grössere Dichte angestrebt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes wird ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. Geregelt werden darin das mögliche Ausnutzungsmass, der Lärmschutz sowie die städtebauliche Einordnung. Parallel dazu wird mittels Landumlegungs- oder Quartierplanverfahren eine dem Gestaltungsplan entsprechende Parzellarstruktur ermöglicht. Das gesamte Verfahren erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und dem Kanton. Voraussetzung für das Planungsvorhaben bleibt die Realisierung von Uster West.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger