

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeindekanzlei Schneisingen
Schladstrasse 2
5425 Schneisingen

Unser Zeichen: ame/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 20. April 2021

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Schneisingen / Festsetzung Areal West als Einzelstandort mit hohem Verkehrsaufkommen im kantonalen Richtplan

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der E-Mail vom 10. März 2021 und dem Protokollauszug vom 8. März 2021 laden Sie die PZU ein, sich zur Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Schneisingen und der Festsetzung Areal West als Einzelstandort mit hohem Verkehrsaufkommen im kantonalen Richtplan zu äussern. Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns bestens. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 20. April 2021 mit den Geschäften auseinandergesetzt und äussert sich zur geplanten Entwicklung auf dem Areal West wie folgt.

Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Nutzungsintensivierung und künftige Entwicklung auf dem Areal West geschaffen. Gleichzeitig wird beim Kanton Aargau eine Richtplananpassung beantragt, damit künftig auf dem Areal Nutzungen mit hohem Personenverkehr realisiert werden können.

Die Gemeinde Schneisingen hat die PZU, die Gemeinde Niederweningen sowie die betroffenen Regionalplanungsverbände des Kantons Aargau bereits im Herbst 2018 über die beabsichtigte Entwicklung auf dem Areal informiert. Die PZU hat sich anschliessend im Rahmen der inoffiziellen Vernehmlassung mit Stellungnahme vom 1. Oktober 2018 zum Vorhaben geäussert. Verschiedene Punkte, die in der Stellungnahme der PZU benannt oder in einer Besprechung vom 28. Oktober 2018 diskutiert wurden, sind in den Entwurf der BNO eingeflossen.

Im Zusammenhang mit der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren hat sich die PZU mit der Stellungnahme vom 12. Dezember 2019 erneut zum Vorhaben geäussert. Darin äusserte sie sich kritisch zu den zulässigen Flächen für Ausstellung und Verkauf sowie für kundenintensive Verkaufsgeschäfte. Zudem wurde eine Prüfung von weiteren Möglichkeiten zur Reduktion des Strassenverkehrsaufkommens beantragt.

Als Folge aller Rückmeldung, auch der Nachbargemeinden und des Kantons, wurde seitens des Gemeinderats Schneisingen ein neuer Lösungsansatz mit redimensionierten Planungsabsichten entwickelt und am 4. März 2021 den Regionalplanungsverbänden und den Nachbargemeinden vorgestellt. Der Lösungsansatz beinhaltet folgende Punkte:

- Die kundenintensiven Verkaufsflächen sollen von 2'000 m² auf 1'000 m² Nettoladenfläche reduziert werden.
- Bezüglich des gesamthaft angestrebten Kontingentes von 6'000 m² sollen die über das Richtplankontingent für mittelgrosse Verkaufsnutzungen von 3'000 m² Nettoladenflächen

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

hinausgehenden Flächen in Form von Ausstellungsflächen so definiert werden, dass sie in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit am Ort angesiedelten gewerblichen Nutzungen stehen müssen.

- Für die 3'000 m² Ausstellungsflächen soll eine Definition entwickelt werden, um diese nicht als Nettoladenfläche anrechnen zu müssen.

Daraus ergaben sich neue Inhalte gemäss nachfolgendem Abschnitt.

Inhalt der Vorlage

Gegenüber dem Entwurf der BNO von 2019 werden folgende Anpassungen gemacht:

- Abs. 2: Verkaufsflächen sind bis maximal 3'000 m² Nettoladenfläche (*Entwurf 2019: 6'000 m²*) zulässig. Davon können max. 1'000 m² Nettoladenfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte (*Entwurf 2019: 2'000 m²*) beansprucht werden. Zusätzlich sind maximal 3'000 m² Ausstellungsflächen für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen (*Entwurf 2019: nicht separat definiert*).
- Abs. 6: Für Erschliessungsanlagen gelten folgende Anforderungen:
 - a) Insgesamt sind maximal 390 Parkfelder (*Entwurf 2019: 450 Parkfelder*) und maximal 1'300 Personenfahrten pro Tag (*Entwurf 2019: 3'500 Fahrten*) zulässig.

Als Ausstellungsflächen sollen z.B. Abstellflächen für Neuwagen und Gebrauchtwagen gelten, die zu einem Autogaragenbetrieb mit Reparatur- und Servicewerkstatt gehören. Auch eine Küchenausstellung eines klassischen Schreinereibetriebs soll als Ausstellungsfläche gelten. Ebenso sollen Ausstellungen von reinen Handelsunternehmen, z.B. für Bauhandel, Platten, Bodenbeläge, Nasszelleneinrichtungen, als Ausstellungsflächen gelten.

Als wesentliches Merkmal solcher Nutzungen gilt, dass eine Privatperson entsprechende Produkte oder Artikel zwar besichtigen und vergleichen, jedoch in der Regel nur über eine Firma bestellen und liefern lassen kann. Ein direkter Verkauf von Waren findet in der Regel nicht oder nur in beschränktem Umfang (500 m²) statt.

Da die Anzahl Parkfelder den Schwellenwert von 300 gemäss kantonalem Richtplan des Kantons AG, Richtplanbeschluss S3.1 / Planungsgrundsatz A, übersteigen, ist eine Festsetzung des Areals West im kantonalen Richtplan als Einzelstandort mit hohem Personenverkehrsaufkommen notwendig.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU begrüsst, dass die wesentlichen Anliegen der Regionen, insbesondere mit Blick auf die maximal zulässigen Flächen, in den neuen Entwurf aufgenommen wurden. Die oben beschriebenen neuen Inhalte des Entwurfs der BNO zu Verkaufsflächen, Parkfeldern und Personenfahrten werden durch die PZU gutgeheissen. Gutgeheissen wird auch die Definition der Ausstellungsflächen wie sie oben beschrieben wurde.

Nichtsdestotrotz beurteilt die PZU Verkaufsnutzungen an dieser Lage nach wie vor als grundsätzlich kritisch, da die Gemeinde Niederweningen und das Wehntal unmittelbar von den verkehrlichen Auswirkungen betroffen sind. Daher regt die PZU an, dass weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Strassenverkehrsaufkommens geprüft bzw. ergriffen werden. Mit Blick auf den direkt angrenzenden Bahnhof Niederweningen könnte dies beispielsweise eine Prüfung von geeigneten Massnahmen zur Stärkung der Bedeutung der Bahn gegenüber dem MIV beinhalten.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme und steht für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller