

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: joh/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 24. August 2021

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gemeinde Schneisingen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 22. Juli 2021 laden Sie die PZU ein, sich zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Schneisingen zu äussern. Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns bestens. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 24. August 2021 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich zur Gesamtrevision beziehungsweise zur geplanten Entwicklung auf dem Areal West wie folgt.

Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung werden unter anderem die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Nutzungsintensivierung und künftige Entwicklung auf dem Areal West geschaffen. 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.

Nach einigen vorgenommenen Anpassungen hat sich die PZU mit der Stellungnahme vom 12. Dezember 2019 im Zusammenhang mit der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren erneut zum Vorhaben geäussert.

Als Folge aller Rückmeldungen wurde seitens des Gemeinderats Schneisingen ein neuer Lösungsansatz mit redimensionierten Planungsabsichten entwickelt. Die PZU hat sich mit Stellungnahme vom 20. April 2021 dazu geäussert.

Nun nimmt die PZU Stellung zum überarbeiteten Dossier der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welches der Gemeinderat Schneisingen zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung verabschiedet hat.

Inhalt der Vorlage

Areal West:

Im Folgenden werden die aus Sicht der PZU relevanten Inhalte von § 13 BNO Arbeitszone Murzlenstrasse A (entspricht Areal West) beschrieben. Fast alle Inhalte aus dem Entwurf vom März 2021 wurden übernommen. Änderungen sind in *schräger Schrift* kenntlich gemacht.

- Abs. 2: Verkaufsflächen sind bis maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Davon können max. 1'000 m² Nettoladenfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte beansprucht

werden. Zusätzlich sind maximal 3'000 m² Ausstellungsflächen für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

- Abs. 6: Für Erschliessungsanlagen gelten folgende Anforderungen:
 - o a) Insgesamt sind maximal 300 Parkfelder (*Entwurf März 2021: 390 Parkfelder*) und maximal 1'300 Personenfahrten pro Tag zulässig.
 - o b) Erschliessungsanlagen sind rationell anzulegen. Dabei sind gemeinsam nutzbare Erschliessungs- und mehrgeschossige Parkierungsanlagen anzustreben.

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 Flächen 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 (max. 500 m²) statt.

Durch die Senkung der maximal möglichen Parkfelder von 390 auf 300 kann auf eine Anpassung des kantonalen Richtplans verzichtet werden, da keine Schwellenwerte überschritten werden.

Gesamtrevision Nutzungsplanung (ohne Areal West):

Zentrale Themen der Gesamtrevision Nutzungsplanung, neben dem Areal West, sind der Umgang mit der Dorfkernzone beziehungsweise den verschiedenen Dörfern und Weilern. Zudem Anpassungen zur Förderung der Innenentwicklung in Schneisingen sowie die Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU durfte sich wie erwähnt bereits mehrfach zur vorgesehenen Entwicklung auf dem Areal West äussern. Sie hat sich in diesen Stellungnahmen wiederholt kritisch dazu geäußert, dass an dieser Lage grosszügige Verkaufsnutzungen realisiert werden sollen. Die PZU hält an dieser kritischen Einstellung fest. Sie begrüsst aber, dass die Gemeinde Schneisingen bereits früh die angrenzenden Gemeinden und betroffenen Planungsregionen einbezogen und den konstruktiven Dialog gesucht hat. Die PZU begrüsst zudem, dass die Gemeinde die Vorlage gegenüber dem ersten Entwurf wie auch gegenüber dem Entwurf vom März 2021 angepasst hat. Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der PZU keine grundsätzlichen Vorbehalte mehr gegen das Vorhaben.

Gleichwohl hält die PZU an den Anregungen fest, die sie in der Stellungnahme vom 20. April 2021 geäußert hat und die mit der jüngsten Überarbeitung nicht (bzw. nur teilweise mit der Reduktion der Parkfelder) berücksichtigt wurden. Aus Sicht der PZU gilt es, die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung so weit wie möglich zu reduzieren und die negativen Konsequenzen für die Versorgungssituation in den umliegenden Dörfern zu minimieren. Das Potenzial dazu ist aus Sicht der PZU noch nicht ausgeschöpft. Neben den in der Stellungnahme vom April 2021 angesprochenen Massnahmen (Stärkung der Bedeutung der Bahn gegenüber dem MIV mit geeigneten Massnahmen) könnte dies z. B. auch mit der Einschränkung für Läden für Güter des täglichen Bedarfs oder mit einer Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätsmanagements erreicht werden. Weiter sollte aus Sicht der PZU bei der Konzeption der Parkfelder der aufkommenden E-Mobilität zu einem genügendem Mass Rechnung getragen werden.

Zu den weiteren Themen der Gesamtrevision Nutzungsplanung nimmt die PZU keine Stellung, da sie davon nicht betroffen ist.

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

Regionalplaner:

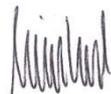
EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:



Hanspeter Lienhart

Der Sekretär:

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch