

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

Gemeinderat Niederhasli
Dorfstrasse 17
8155 Niederhasli

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 22. Juli 2024

Revision Bau- und Zonenordnung, Niederhasli – Stellungnahme PZU

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) nachträglich ein, sich zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu äussern. Die Vernehmlassung dauerte vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 2. Juli 2024 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die BZO der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2013. Im Jahr 2016 wurde ein einzelner Artikel im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des «kommunalen Richtplans ONN» besteht nun Bedarf nach einer gesamthaften Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Inhalt der Vorlage

Gegenstand der BZO-Revision sind neben der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan und Kernzonenplan auch neu geschaffene Ergänzungspläne zu Quartiererhaltungszonen sowie Baumschutz und Begrünung. Thematisch beinhaltet die Revision folgende Punkte:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des kommunalen Richtplans ONN erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten und des Verdichtungsbedarfs sowie Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Anpassung auf neue Bedürfnisse und Behebung Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

Die Revision beinhaltet zudem diverse Um- und Aufzonungen, welche unter anderem auch Arbeitsplatzgebiete betreffen. Diesbezüglich hat die PZU mit Stellungnahme vom 8. Februar 2023 bereits einmal eine Beurteilung im Rahmen des Arbeitszonenmanagements vorgenommen und sich zu den beabsichtigten Um- und Aufzonungen positiv geäussert. In der vorliegenden Revision haben sich gegenüber Februar 2023 zwei Änderungen ergeben.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Einerseits war die Umzonung der OeIB-Zone Bahnhof Ost damals noch nicht vorgesehen.



Abbildung 1: Umzonung der Industriezone I7 in eine Mischzone mit Gewerbebeerblichterung mit Gestaltungsplanpflicht WG4 GP. Ursprünglich (oberes Bild) war die Umzonung der OeIB-Zone im Gegensatz zur aktuellen Revision (unteres Bild) noch nicht vorgesehen.

Andererseits war die Umzonung an der Seeblerstrasse von einer Gewerbezone G6 in eine Oe-Zone noch nicht vorgesehen. Ursprünglich sollte dieses Gebiet in eine Gewerbezone GA6 umgezonnt werden.

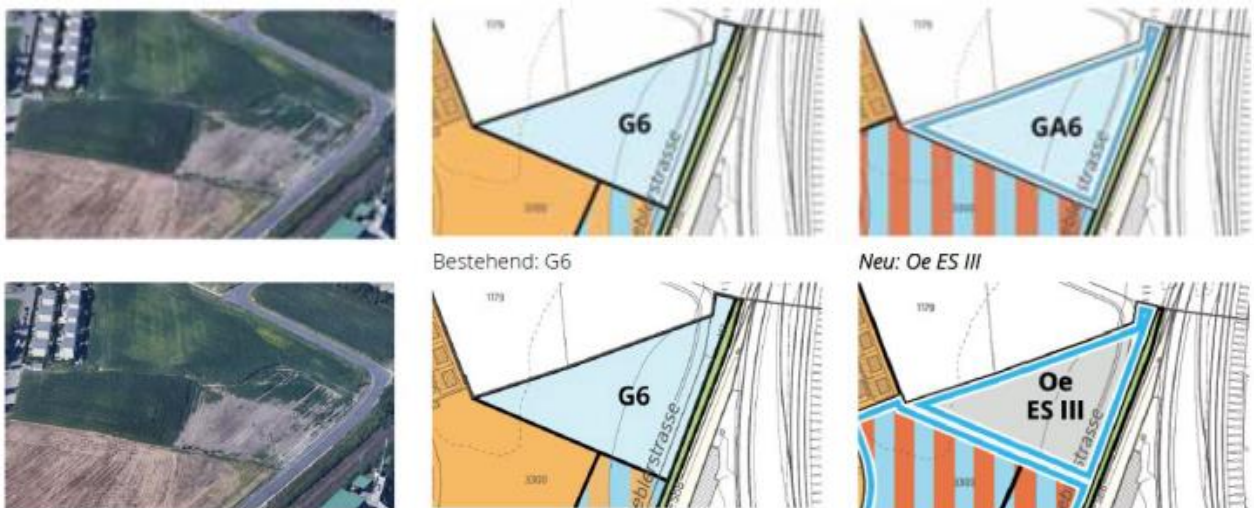


Abbildung 2: Umzonung der Gewerbezone G6 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (unteres Bild). Ursprünglich vorgesehen war die Umzonung in eine Gewerbezone GA6 (oberes Bild).

Beurteilung aus Sicht der PZU

Allgemeine Beurteilung

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 23. Oktober 2023 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1213/2023).

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Die BZO-Revision stützt sich auf den Masterplan und kommunalen Richtplan ONN und somit auch auf das Regio-ROK. Aus Sicht der PZU ist kein Widerspruch zu den angestrebten Nutzerdichten, wie sie im Regio-ROK gefordert werden, erkennbar. Die Kompatibilität mit der Gesamtstrategie Siedlung sowie der anzustrebenden baulichen Dichte ist aus Sicht der PZU ebenfalls gegeben. Ebenso mit den weiteren Richtplankapiteln.

Weiter prüfte die PZU die Kompatibilität mit den Zielsetzungen und Massnahmen des RGVK PZU+. Bezüglich Motorfahrzeugabstellplätze wird eine Reduktion der minimal erforderlichen Anzahl von 1.5 auf 1 PP/W begrüsst. Auch die Knüpfung des massgeblichen Bedarfs an die ÖV-Güteklasse kann nachvollzogen werden.

Hinweis:

Im Sinne einer Steuerung des Parkplatzangebotes könnten neben Minimalangaben auch Maximalangaben in den ÖV-Güteklassen D und E vorgegeben werden.

Beurteilung Umzonungen Bahnhof Ost und Seeblerstrasse

Bezüglich den beschriebenen beabsichtigten Umzonungen stellt die PZU folgende Anträge.

Antrag 1 – Bahnhof Ost:

Die OelB-Zone – Standort Recyclinghof – ist nicht umzuzonen. Sie soll weiterhin eine OelB-Zone bleiben.

Begründung:

- Ein Nachweis für genügend OelB-Zonen fehlt im Erläuterungsbericht.
- Ein Ersatzstandort für den Recyclinghof ist zwar am Standort Gewerbezone Seeblerstrasse vorgesehen – jedoch noch nicht im kommunalen Richtplan eingetragen. Die Sicherung und dazugehörige Interessenabwägung muss vollständig vorgenommen sein, bevor eine Umzonung erfolgen kann.
- Es können nur Grundstücke in OelB-Zone umgezont werden, die einer Institution gehört, welche öffentliche Aufgaben erfüllt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Antrag 2 – Seeblerstrasse:

Die Gewerbezone ist nicht in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen, sondern soll als Gewerbezone bestehen bleiben.

Begründung:

Die Umzonung wurde gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28. Januar 2020) beurteilt. Das von der Umzonung betroffene Gebiet liegt in einem bestehenden kommunalen Arbeitsplatzgebiet. Für eine Öffnung solcher Gebiete für Mischnutzungen müssen gemäss dem Positionspapier der PZU folgende Kriterien erfüllt werden:

1. Öffnung erfolgt an einem Ort, der gut für Wohn- und Mischnutzungen geeignet ist und angemessen mit dem ÖV erschlossen ist.
2. Keine erhebliche Verknappung des Angebots an Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven in der entsprechenden Subregion.
3. Der Verlust von sehr grossen zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven (>20'000 m²) ist zu vermeiden.
4. Öffnung basiert auf einer kommunalen Gesamtbetrachtung (räumliche Entwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan).
5. Öffnung bewirkt keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Aus Sicht der PZU sind nicht alle Kriterien erfüllt:

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

1. Die Eignung des Standorts für einen Recyclinghof ist klar nachzuweisen. Es ist aufzuzeigen, wie die Nutzung der benachbarten WG3-Zone vereinbaren lässt. Zudem ist aufzuzeigen wie der Recyclingstandort erschlossen und mit welchen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen ist.
2. Die Reserven in den Arbeitszonen der Subregion ONN betragen im Jahr 2021 174.1 ha und reichen für 23 Jahre. Eine Reduktion von weniger als einer Hektare spielt eine untergeordnete Rolle.
3. Die betroffene Fläche ist lediglich ca. 0.85 ha gross.
4. Die Verschiebung des Recyclinghofs ist nicht Teil der Entwicklungsstrategie oder des kommunalen Richtplans ONN. Eine Gesamtbetrachtung der Verschiebung ist entsprechend noch vorzunehmen.
5. Aufgrund der erheblichen Reserven in der Subregion ONN bewirkt die Öffnung des Gebiets keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Eine allfällige Umzonung in eine OeIB-Zone kann hinsichtlich des Flächenmanagements der Arbeitszonen vorgenommen werden. Bevor jedoch eine Umzonung erfolgen kann, muss eine Interessensabwägung für diesen Standort erbracht werden und das Grundstück einer Institution gehören, welche öffentliche Aufgaben erfüllt (z.B. Erwerb durch die Gemeinde).

Würdigung

Aus Sicht der PZU ist die Planungskaskade nachvollziehbar, die BZO-Revision dient der eigentümerverschuldeten Umsetzung des Masterplans. Zudem möchte die PZU insbesondere die Zielsetzungen der BZO-Revision bezüglich der Förderung der Biodiversität sowie der Siedlungsökologie, dem Schutz markanter Bäume oder der Aufwertung von Siedlungsrandern würdigen. In der BZO wird dies beispielsweise umgesetzt durch:

- die Einführung einer Grünflächenziffer von 40%
- die Einführung eines Artikels zu Grünflächen mit Strassenanstoss
- den Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung

Weiter wird aus Sicht der PZU die Siedlungsentwicklung nach innen an gut erschlossenen Lagen mit der vorliegenden BZO ermöglicht.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch