



Referenz-Nr.: ALAT-AXHDMA / ARE 18-0471

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Planungszone Gebiet Niederweningen Ost - Festsetzung

Gemeinde **Niederweningen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Protokollauszug des Gemeinderats vom 26. März 2018, Antrag auf Planungszone im Gebiet Niederweningen Ost
  - Plan Mst. 1:2500 Planungszone Gebiet Niederweningen Ost vom 22. März 2018

### Sachverhalt

- Antrag
- Mit Beschluss vom 26. März 2018 beantragt der Gemeinderat Niederweningen bei der Baudirektion für das Gebiet Niederweningen Ost eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG festzusetzen.

Anlass und Zielsetzung  
der Planungszone

In der Gemeinde Niederweningen war die bauliche Entwicklung in den östlichen Teilen des Siedlungsgebiets auf Grund der Fluglärmbelastung durch den Flughafen Zürich für lange Zeit blockiert. Eine Überbauung von nicht hinreichend erschlossenen Gebieten war nicht möglich. Durch die Revision der eidgenössischen Lärmschutzverordnung im Jahre 2015 haben sich die Voraussetzungen geändert und die bisher blockierten Grundstücke können nun überbaut werden. Im genannten Gebiet stellen sich jedoch diverse planerische Fragestellungen, deren Klärung im Rahmen einer gesamträumlichen Betrachtung angestrebt wird.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Im Gebiet Niederweningen Ost sind diverse Erschliessungsfragen zu lösen, die nur im Rahmen einer gesamträumlichen Betrachtung sinnvoll bearbeitet werden können. Eine vorzeitige Überbauung insbesondere des Areals Ebnimüli ohne eine zugrundeliegende Gesamtplanung über das Gebiet Niederweningen Ost würde die Erarbeitung von Erschliessungsvarianten massgeblich einschränken. Daneben ist zu klären wie eine qualitätvolle Siedlungsentwicklung unter Beachtung des Lärmschutzes (Fluglärm und Strassenlärm der Wehntaler Strasse) sichergestellt werden kann. Weiterhin wird im Süden der geplanten Planungszone derzeit ein Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojekt vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft für das Fliessgewässer Surb ausgearbeitet, das voraussichtlich Auswirkungen auf die angrenzenden Areale Ebnimüli und Grüt haben wird. Zudem wird das Schulareal mit dem Bau einer Doppelturnhalle ergänzt. Mit diesem Bauvorhaben ist auch die Anbindung des Schulareals an den Bahnhof und



dessen zukünftige Gestaltung sowie der Handlungsbedarf beim bestehenden, benachbarten Gemeindehaus zu klären. Da all diese Vorhaben voraussichtlich Rückwirkungen auf die jeweils benachbarten Areale haben werden, wird eine gesamträumliche Betrachtung notwendig. Dabei gilt es sicherzustellen, dass keine Vorkehrungen getroffen werden, die allenfalls im Widerspruch zu den Planungsabsichten der Gemeinde stehen.

Der Perimeter der beabsichtigten Planungszone umfasst deshalb sowohl die beiden Areale Ebnimüli und Grüt mit der Parzelle der Surb sowie das Schularreal und das Bahnhofsgelände.

Die Gemeinde Niederweningen beabsichtigt, zur Klärung und Abstimmung der anstehenden Fragen ein räumliches Entwicklungskonzept für den östlichen Gemeindeteil zu erarbeiten und bei Bedarf die planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen. Mit dem Erlass der Planungszone soll der notwendige zeitliche Spielraum für die angestrebten Planungsarbeiten sichergestellt werden. Das hierfür notwendige Planungsbedürfnis ist nachgewiesen, die Festsetzung einer Planungszone ist somit gerechtfertigt.

### **C. Ergebnis**

Der Festsetzung der Planungszone für die Dauer von drei Jahren steht nichts entgegen. Sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Verfügung der Verlängerung der Planungszone ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen  
Rechtsmitteln

Durch die Festsetzung der Planungszone (Dispositiv I) ist die Gemeinde Niederweningen nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im Zürcher Unterländer (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Für das Gebiet Niederweningen Ost in der Gemeinde Niederweningen wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2500 vom 22. März 2018 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Niederweningen, Alte Stationsstrasse 19, 8166 Niederweningen, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) zur Einsichtnahme offen.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeforderten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
- den Gemeinderat Niederweningen
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle)
  - Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 17. APR. 2018

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Grundlage für einen Eintretensbeschluss des Gemeinderates

## Antrag an die Baudirektion zum Erlass einer Planungszone in Niederweningen für das Gebiet Niederweningen Ost

Mst. 1:2'500

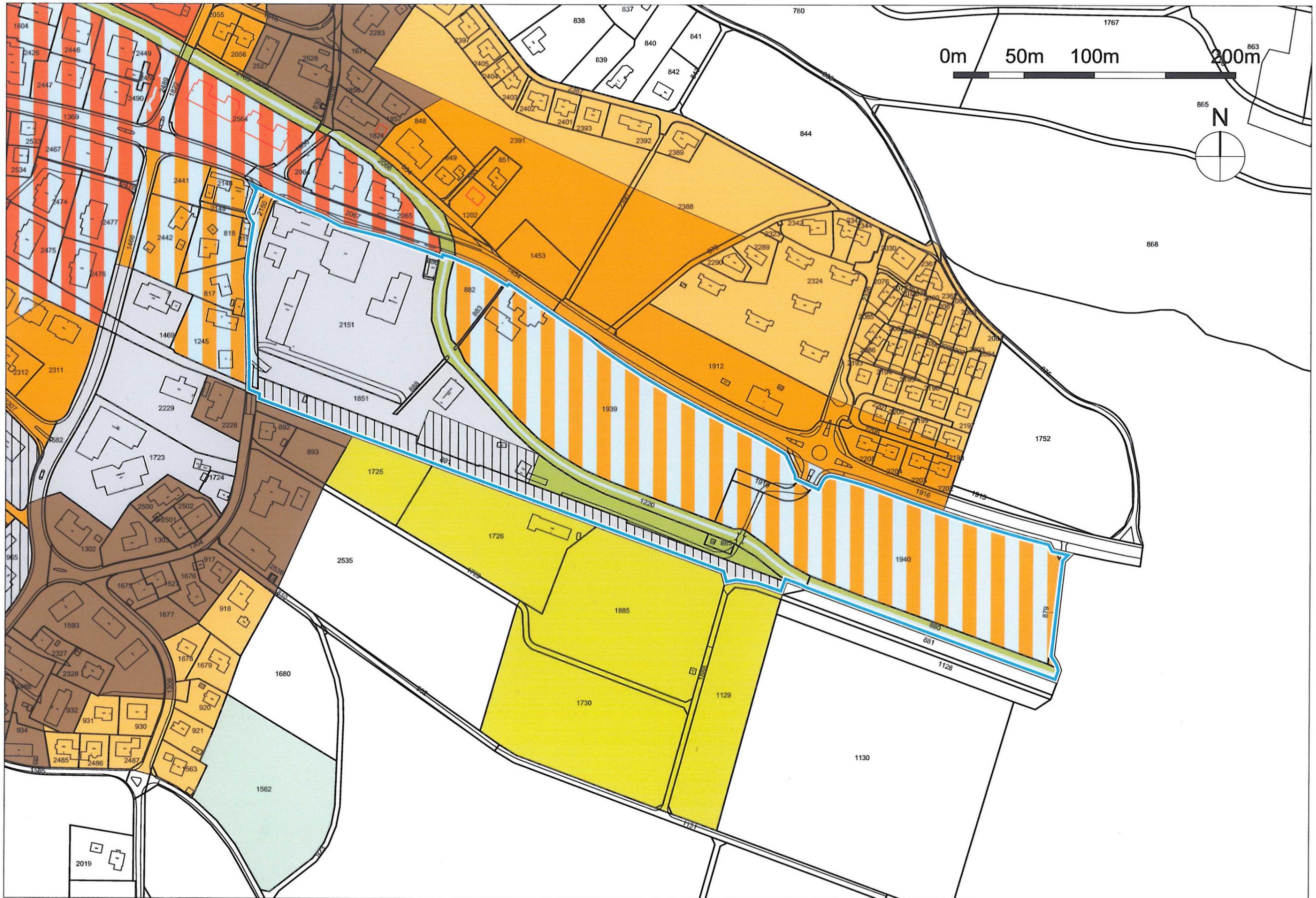
Von der Baudirektion verfügt am **17. April 2018**

Für die Baudirektion



BDV Nr. 0471/18

Gattikon, 22. März 2018  
22'071 DCH-af-cs



# Planungszone für das Gebiet Niederweningen Ost

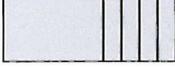
---



Perimeter Planungszone

## Kommunale Nutzungszonen und Festlegungen

---

			ES
	Kernzonen	K	III
	Wohnzone 1.5	W1.5	II
	Wohnzone 2.1	W2.1	II
	Wohnzone 2.4	W2.4	II
	Wohn- und Gewerbezone 2.1	WG2.1	III
	Wohn- und Gewerbezone 2.4	WG2.4	III
	Zone für öffentliche Bauten	öB	II / III
	Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen	E	-
	Feihaltezone	F	-
	Landwirtschaftszone kommunal	LWko	

\* ES      Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 der  
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

## Informationsinhalte

---



Gewässer

58 04.03.20 Kommunale Planung

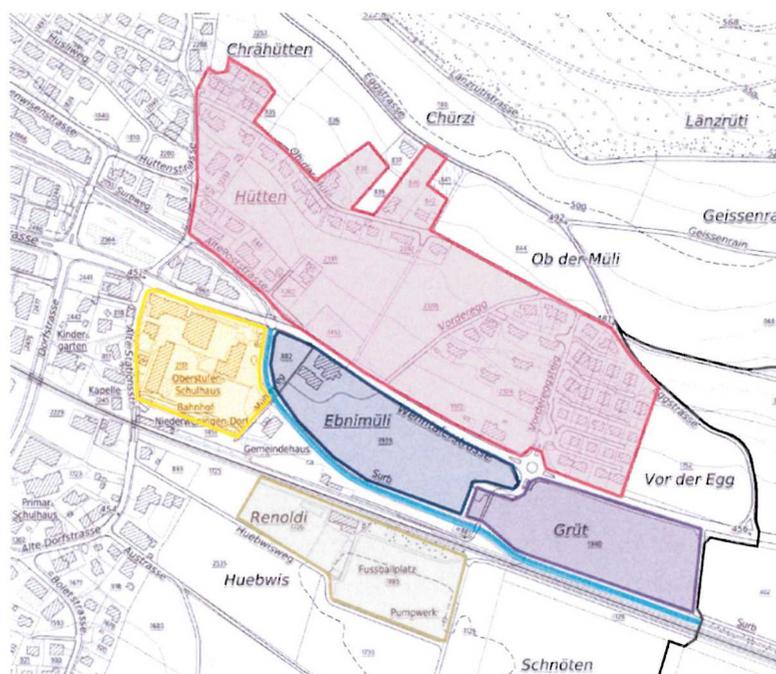
**Antrag an die Baudirektion zum Erlass einer Planungszone in Niederweningen für das Gebiet Niederweningen Ost**

**1 Ausgangslage**

**1.1 Entwicklungen im Gebiet Ost**

In der Gemeinde Niederweningen war die bauliche Entwicklung in massgeblichen Teilen des Siedlungsgebietes aufgrund des Fluglärms im Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Zürich blockiert. Für nicht hinreichend erschlossene Grundstücke innerhalb der 50 dB Linie war eine Überbauung unzulässig. Aufgrund der Ergänzung der Lärmschutzverordnung mit Artikel 31a im Jahr 2015 ist nun eine Entwicklung unter Einhaltung der in der Bestimmung enthaltenen Bedingungen möglich.

Im östlichen Teil des Siedlungsgebietes hat die Gemeinde Niederweningen noch beträchtliche Wohnzonenreserven, welche nun aufgrund der oben beschriebenen Situation aktiviert werden können. Konkret handelt es sich um das Quartierplangebiet Vorderegg (Quartierplanverfahren bisher sistiert, da innerhalb 50 dB Linie) sowie die Areale Ebnimüli und Grüt.



- Quartierplangebiet Vorderegg (rot)*
- Areal Ebnimüli (dunkelblau)*
- Areal Grüt (violett)*
- Schulareal (gelb)*
- Surbprojekt (türkis)*
- Fussballplatz (grün)*

Quelle: Übersichtsplan maps.zh.ch ergänzt mit eigener Darstellung

Das Quartierplangebiet Vorderegg umfasst ca. 8.4 Hektaren. Teilweise ist es bereits überbaut. Es beinhaltet jedoch noch beträchtliche Wohnzonenreserven. Das Verfahren zum Quartierplan Vorderegg soll wieder aufgenommen werden. Die Gemeinde hat dafür bereits Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich getroffen.

Die Grundeigentümerin des Areals Ebnimüli hat die Absicht das Areal von ca. 1.7 Hektaren zu überbauen. Sie hat diesbezüglich der Gemeinde konzeptionelle Vorstellungen einer möglichen Überbauung unterbreitet. Betreffend die verkehrliche Erschliessung hat sie beim Amt für Verkehr des Kantons Zürich Abklärungen über eine separate Erschliessungsstrasse westlich des Kreisels von der Wehntalerstrasse her vorgenommen. Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2.1.

Das Areal Grüt (ca. 1.6 Hektaren) ist im Grundeigentum der politischen Gemeinde Niederweningen. Es liegt ebenfalls in der Wohn- und Gewerbezone WG2.1. Zusammen mit dem Areal Ebnimüli bildet das Areal Grüt eine Erschliessungseinheit. Aufgrund der starken Bautätigkeit in der Gemeinde in jüngerer Vergangenheit entwickelt die Gemeinde die eigenen Grundstücke mit Zurückhaltung. Für das Areal Grüt bestehen zurzeit keine Überbauungsabsichten.

Auf dem Schulareal plant die Schule Wehntal den Bau einer Doppelturnhalle. Die Betreuung der Kinder über Mittag „Mittagstisch“ soll darin ebenfalls Platz finden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bautätigkeit auf dem Schulareal muss die räumliche Gestaltung des erweiterten Bahnhofgebietes Niederweningen-Dorf überdacht werden. Die heutige Erschliessungs- und Parkplatzsituation ist unbefriedigend. Bei der planerischen Auseinandersetzung mit dem Parkplatzangebot in diesem Gebiet sind die Synergien zu berücksichtigen, welche sich aus den Ansprüchen der verschiedenen bereits ansässigen und künftig vorgesehenen Nutzungen ergeben. Neben dem Parkplatzangebot für die Schule und dem Bahnhof sind bei der Planung auch die Bedürfnisse des angrenzenden Gemeindehauses, eventuell auch von grösseren Überbauungen auf den angrenzenden Arealen zu berücksichtigen. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse hat sich die Gemeinde Überlegungen betreffend einer Unterniveaugarage gemacht. Die Machbarkeit ist jedoch noch nicht geklärt.

Die verkehrstechnische Erschliessung der Schule, des Bahnhofs und des Gemeindehauses erfolgt heute von der Wehntalerstrasse über die Alte Stationsstrasse. Deren Fahrbahnbreite lässt nicht auf der gesamten Strecke das Kreuzen von einem Personenwagen und einem LKW zu. Aufgrund der bestehenden, teilweise historisch bedeutsamen Gebäude ist eine Verbreiterung der Fahrbahn nicht anzustreben. Zudem führt der Schulweg von einem Grossteil der Schulkinder über die Alte Stationsstrasse. Mit der Verlegung der Mittagsbetreuung in das Gebäude der Doppelturnhalle werden künftig vermehrt Kinder den Bahnhofplatz queren. Eine andere Führung der Haupteerschliessung des Bahnhofs, des Gemeindehauses und auch der Schule wäre folglich wünschenswert.

Die Langsamverkehrerschliessung des südlich der Bahnlinie gelegenen Fussballplatzes ist heute ungenügend. Die Gemeinde beabsichtigt eine zusätzliche Unterführung vom Gebiet Grüt her unter den Bahngleisen zu prüfen.

Die Areale Grüt und Ebnimüli werden im Süden durch die Surb begrenzt. Über den Bachabschnitt in diesem Bereich bis hin zur Wehntalerstrasse erarbeitet das AWEL derzeit ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt. Es ist davon auszugehen, dass die Massnahmen zur Revitalisierung und zum Hochwasserschutz substanzielle Anpassungen an den Terrainverhältnissen (Höhenlage) der anschliessenden Parzellen haben werden.

## **1.2 Folgerungen des Gemeinderates**

Im östlichen Teil des Siedlungsgebiets Niederweningen sind somit mehrere komplexe raum- und verkehrsplanerische Fragestellungen zu lösen. Über den nördlichen Teil des Gebietes werden die entsprechenden Erschliessungsfragen im Rahmen des Quartierplans Vorderegg geregelt. Ob sich für dieses Gebiet auch eine Gestaltungsplanpflicht aufdrängt, um die Fragen betreffend den Lärmschutz und eventuell auch städtebauliche Fragen zu klären, ist noch offen. Durch das noch nicht wieder aufgenommene Quartierplanverfahren hat die Gemeinde für den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht noch ausreichend Zeit (Zwischenentscheid betreffend einer Gestaltungsplanpflicht ausstehend).

Die künftige Erschliessung des Gebiets südlich der Wehntalerstrasse (Schulareal, Gemeindehaus, Bahnhofareal, Sportplätze, Areale Ebnimüli und Grüt) kann aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und gegenseitiger Abhängigkeiten nur gesamthaft gelöst werden. Eine Überbauung insbesondere des Areals Ebnimüli zum heutigen Zeitpunkt würde eine alternative Erschliessung des Gesamtgebiets anstelle der heutigen über die Alte Stationsstrasse präjudizieren.

Neben dem Fluglärm ist auch der Verkehrslärm der Wehntalerstrasse eine erhebliche Belastung für die angrenzenden Wohnzonen. In der BDV Nr. 86/ 2014 betreffend die Revision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung weist das Amt für Raumentwicklung, Zürich, die Gemeinde Niederweningen darauf hin, wegen der Lärmbelastung der Areale Ebnimüli und Grüt sowie der Gebiete nördlich der Wehntalerstrasse für diese eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Da die Entwicklung der besagten Areale aufgrund des Fluglärms nicht möglich war, hatte die Gemeinde dazu bisher keine Dringlichkeit. Aufgrund der veränderten Ausgangslage mit Artikel 31a der Lärmschutzverordnung ist die Gemeinde nun veranlasst, die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht über die oben genannten Gebiete zu prüfen.

Der Gemeinderat sieht sich somit gezwungen, in Bezug auf die Planung des Gebiets Niederweningen Ost, eine aktivere Rolle einzunehmen als bisher. Immerhin handelt es sich bei dem in die Betrachtungen miteinzubeziehenden Gebiet um einen zentral gelegen und bedeutenden Ortsteil. Weshalb der Gemeinderat nur eine Planung mit Einbezug der Bevölkerung, der betroffenen Grundeigentümer und der zuständigen Amtsstellen als zielführend erachtet.

Es gilt nun sicherzustellen, dass im fraglichen Gebiet, bis zur Klärung der Erschliessungsfrage und deren planerischen Sicherung sowie dem Entscheid über allfällige Folgeplanungen, keine Vorkehrungen getroffen werden können, welche gegebenenfalls im Widerspruch zu den Entwicklungs- und Nutzungsvorstellungen der Bevölkerung und der Gemeindebehörden stehen. In Anbetracht der Bedeutung einer sich daraus ergebenden Revision der kommunalen Planungsinstrumente beantragt der Gemeinderat der Baudirektion des Kantons Zürich den Erlass einer Planungszone gemäss § 346 PBG festzusetzen.

Das Projekt der Schule Wehntal zum Bau einer Doppelturnhalle mit integriertem Mittagstisch, für welches bereits ein Wettbewerb durchgeführt wurde, wird durch die Festsetzung der Planungszone in keiner Hinsicht in Frage gestellt.

## **2 Begründung für die Festsetzung einer Planungszone**

Die künftige Erschliessung des Gebiets um den Bahnhof Niederweningen-Dorf (Bahnhofareal, Schulareal, Gemeindehaus, Areale Ebnimüli und Grüt sowie Fussballplätze) kann aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und gegenseitigen Abhängigkeiten nur gesamthaft gelöst werden. Eine Überbauung insbesondere des Areals Ebnimüli ohne eine zugrundeliegende Gesamtplanung (mindestens) der Erschliessung über das ganze Gebiet um den Bahnhof würde die Suche nach mögli-

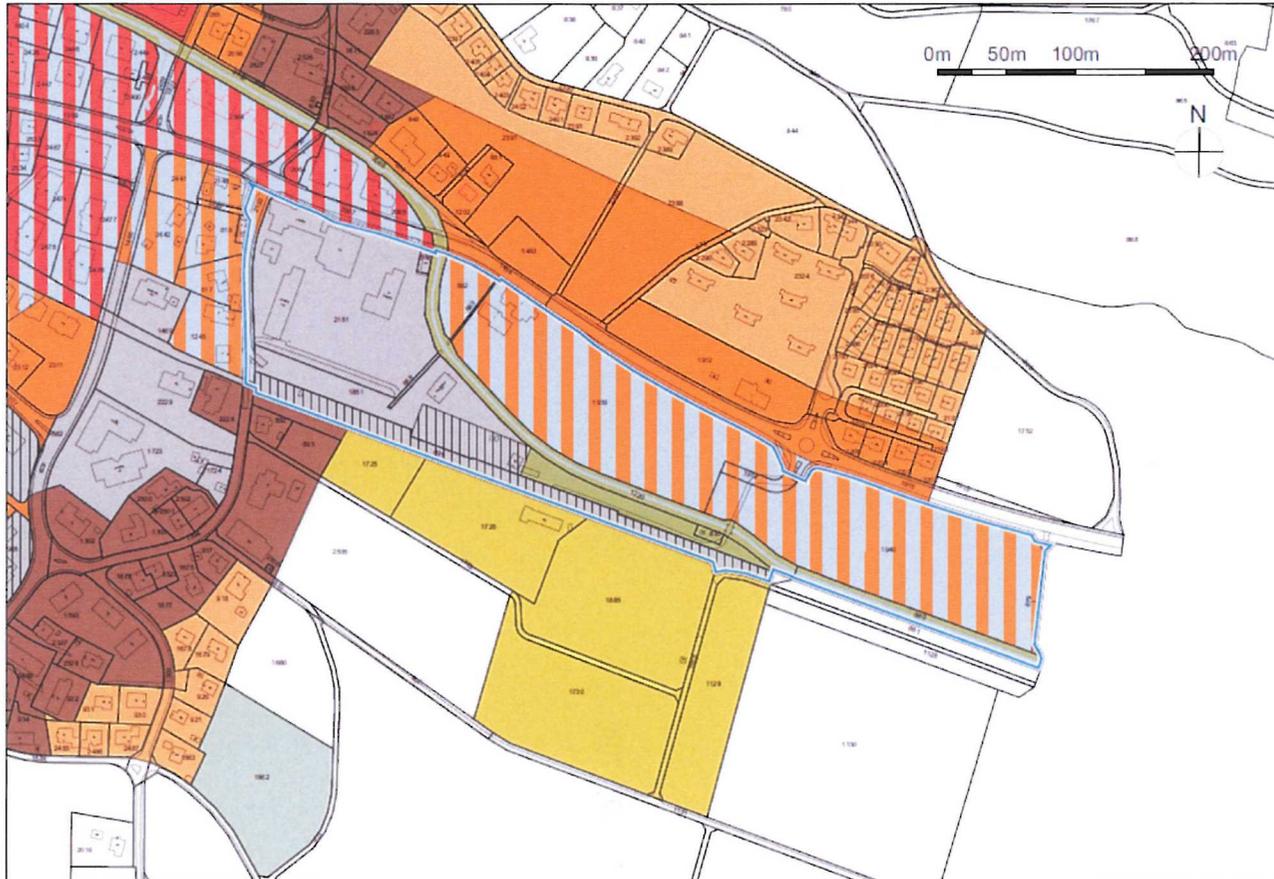
chen alternativen Erschliessungsvarianten massgeblich einschränken. Eine Verlegung der Erschliessung in östliche Richtung und damit Beruhigung der Alten Stationsstrasse (heutige Haupterschliessung) würde verunmöglicht.

Die künftige Erschliessungslösung für das Gebiet um den Bahnhof Niederweningen-Dorf muss sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch den unterschiedlichen Sicherheitsansprüchen Rechnung tragen.

Zudem muss für diesen zentralen und bedeutenden Ortsteil eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet werden. Ob sich in diesem Zusammenhang die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht über die einzelnen Teilgebiete, zumindest betreffend die Lärmfragen, allenfalls auch zur Klärung von Fragen der baulichen Dichte und des erwünschten Nutzungs- und Bebauungskonzepts aufdrängt, ist zu prüfen.

Damit die vorstehend formulierten generellen Planungsziele nicht durch Bauvorhaben unterlaufen werden können, drängt sich die Festsetzung einer Planungszone gemäss § 346 PBG auf. Mit dem Erlass einer Planungszone wird der nötige zeitliche Spielraum für die Planungsarbeiten geöffnet. In Anbetracht der Bedeutung des Gebiets Niederweningen Ost für die Gemeinde erscheint der Erlass einer Planungszone als zweckmässig und angemessen.

### 3 Perimeter der Planungszone



Planungszone für das Gebiet Niederweningen Ost

 Perimeter Planungszone

Kommunale Nutzungszonen und Festlegungen

	Kernzonen	K	III	ES
	Wohnzone 1.5	W1.5	II	
	Wohnzone 2.1	W2.1	II	
	Wohnzone 2.4	W2.4	II	
	Wohn- und Gewerbezone 2.1	WG2.1	III	
	Wohn- und Gewerbezone 2.4	WG2.4	III	
	Zone für öffentliche Bauten	öB	II / III	
	Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen	E	-	
	Felhaltezone	F	-	
	Landwirtschaftszone kommunal	LWko		

\* ES Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

Informationsinhalte

 Gewässer

## Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, unter Berücksichtigung der erläuterten Begründungen, für die Grundstücke in der Wohn- und Gewerbezone (WG 2.1) auf den Arealen Ebnimüli und Grüt, in der Zone für öffentliche Bauten (öB) auf dem Schul-, Gemeinde- und Bahnhofareal, in der Freihaltezone (F) zwischen Bahngeleisen und Surb, eine Planungszone (vgl. auch beiliegenden Plan Mst. 1:2'500 vom 22. März 2018) gemäss § 346 PBG eine Planungszone zu erlassen. Der Perimeter der Planungszone umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 879, 880, 882, 883, 885, 886, 888, 891 (Teil), 1220, 1851, 1919, 1939, 1940, 2150, 2151.
2. Der Bau der Doppelsporthalle der Schule Wehntal auf Kat. Nr. 2151 darf durch die Planungszone in keiner Hinsicht tangiert werden.
3. Mit dem Erlass der Planungszone gemäss § 346 soll einem allfälligen Rekurs die aufschiebende Wirkung entzogen werden.
4. Mitteilung an:
  - Baudirektion Kanton Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich (4-fach eingeschrieben inkl. Plankopien)
  - Gemeinderatsmitglieder (per E-Mail)
  - Chantal Nitschké, Gemeindeschreiberin (per E-Mail)
  - Markus Maag, Bausekretär (per E-Mail)
  - Akten

Für richtigen Auszug:

### GEMEINDERAT NIEDERWENINGEN

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:



Andrea Weber Allenspach



Chantal Nitschké

Versand: 29. MRZ. 2018