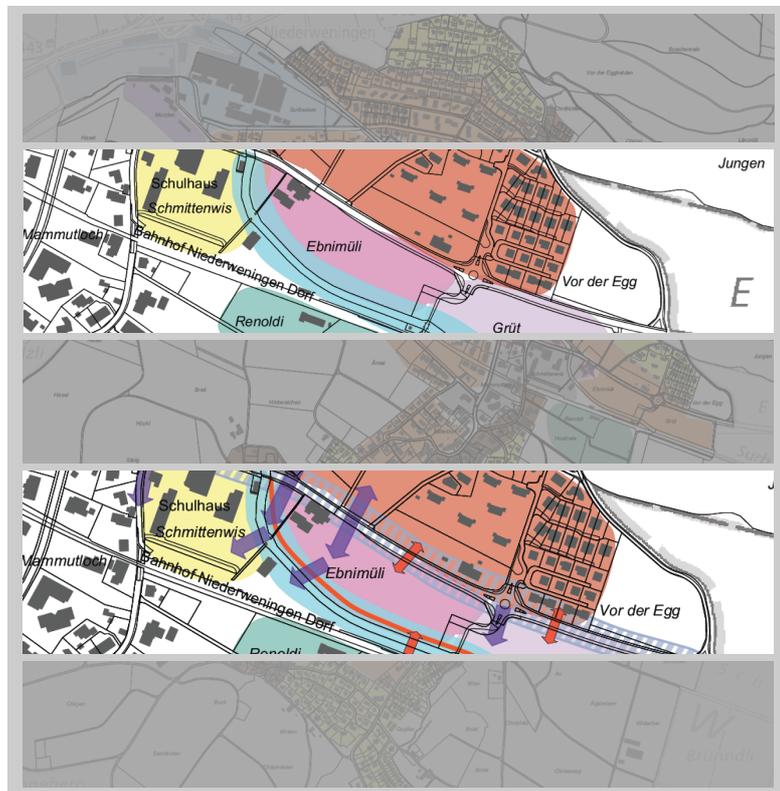


Räumliches Entwicklungskonzept – REK Niederweningen



Gattikon, 28. Januar 2019
22'046 af-cs

Beschlossen durch den
Gemeinderat Niederweningen am 28. Januar 2019

Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck	5
1.2	Vorgehen	5
1.3	Auslöser	6
1.4	Aufbau	8
2	Räume	10
2.1	Ausgangslage	10
2.2	Leitbild	10
2.3	Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz	11
2.4	Massnahmen	12
3	Verkehr	14
3.1	Ausgangslage	14
3.2	Leitbild	14
3.3	Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz	15
3.4	Massnahmen	16
4	Gewerbe	18
4.1	Ausgangslage	18
4.2	Leitbild	20
4.3	Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz	20
4.4	Massnahmen	21
5	Fokus Gebiet Ost	22
5.1	Ausgangslage	22
5.2	Leitbild	24
5.3	Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz	24
5.4	Massnahmen	25
6	Ausblick und Stellenwert	27
6.1	Revisionspunkte Verkehrsrichtplan	27
6.2	Revisionspunkte Zonenplan	29
6.3	Revisionspunkte BZO	30
6.4	Revisionspunkte Erschliessungsplan	31

7	Anhang	31
8	Beilagen	32
8.1	Zielbild – Räume (Plan)	32
8.2	Zielbild – Verkehr (Plan)	32
8.3	Massnahmenplan	32
8.4	Projektübersicht und Abhängigkeiten (Tabelle)	33
9	Ergänzende Dokumente	34
9.1	Grundlagenbericht	34
9.2	Leitbild	34
9.3	Bericht Bevölkerungskonferenz	34
9.4	Auswertungstabelle Bevölkerungskonferenz	34
9.5	Auswertungstabelle Vernehmlassung	34

1 Einführung

1.1 Ziel und Zweck

In den vergangenen 2 Jahren hat sich der Gemeinderat Niederweningen mit verschiedenen räumlichen Fragestellungen beschäftigt. Ein Grossteil davon bezieht sich auf den östlichen Teil der Gemeinde. Einige Fragen betreffen das gesamte Siedlungsgebiet. In der Auseinandersetzung mit den verschiedenen Anliegen und Interessen wurde dem Gemeinderat bewusst, dass er für eine koordinierte und zielgerichtete Entwicklung der Gemeinde eine Gesamtstrategie braucht. Diese zu entwickeln und greifbar zu machen ist Aufgabe des Räumlichen Entwicklungskonzepts Niederweningen.

Das Räumliche Entwicklungskonzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20-25 Jahre: "Wo wollen wir als Gemeinde hin?" und "Was sind unsere Ziele?". Die entsprechenden Festlegungen finden sich im Leitbild, im Zielbild sowie weiteren aus der Bevölkerungskonferenz vom Juni 2018 abgeleiteten Zielen. Die Beantwortung der Frage "Wie wollen wir das machen?" erfolgt mittels Bezeichnung von Massnahmen und der entsprechenden Instrumente zu deren Umsetzung. Für die Koordination sowie der Nutzung von Synergien werden die jeweiligen Zeithorizonte und Abhängigkeiten aufgezeigt und damit der Weg zur Zielerreichung dargelegt.

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird damit zu einem Arbeitsinstrument, welches den zuständigen Behörden der Gemeinde schnelle und zielgerichtete Entscheide ermöglichen soll.

1.2 Vorgehen

Der Gemeinderat hat das Räumliche Entwicklungskonzept unter starkem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Zu Beginn des Prozesses war die gesamte Bevölkerung eingeladen an einer ganztägigen Bevölkerungskonferenz verschiedene Themen zu diskutieren, Probleme aufzudecken, Fragen zu stellen und am Zukunftsbild der Gemeinde mitzuarbeiten. Das vorgängig vom Gemeinderat entwickelte Leitbild wurde anhand der Erkenntnisse aus dem Einbezug der Bevölkerung überarbeitet und ergänzend ein Zielbild entworfen.

Aufgrund des Vergleichs der Ausgangslage mit dem Zielbild konnten Einzelmassnahmen zu aktuellen und dringlichen Themen definiert und Instrumente bezeichnet werden, welche eine Lösung für komplexere Fragestellungen herbeiführen sollen. Durch die Bestimmung der Massnahmen und Instrumente wird die räumliche Strategie vervollständigt.

1.3 Auslöser

Ergänzung der Lärmschutzverordnung

In der Gemeinde Niederweningen war die bauliche Entwicklung für Wohnen in massgeblichen Teilen des Siedlungsgebietes wegen des Fluglärms aus dem Betrieb des Flughafens Zürich blockiert. Für nicht hinreichend erschlossene Grundstücke innerhalb der 50 Dezibel (dB) Linie war eine Überbauung unzulässig. Die Ergänzung der Lärmschutzverordnung (LSV) mit Artikel 31a im Jahr 2015 erlaubt nun eine Entwicklung unter Einhaltung der in der Bestimmung enthaltenen Voraussetzungen.

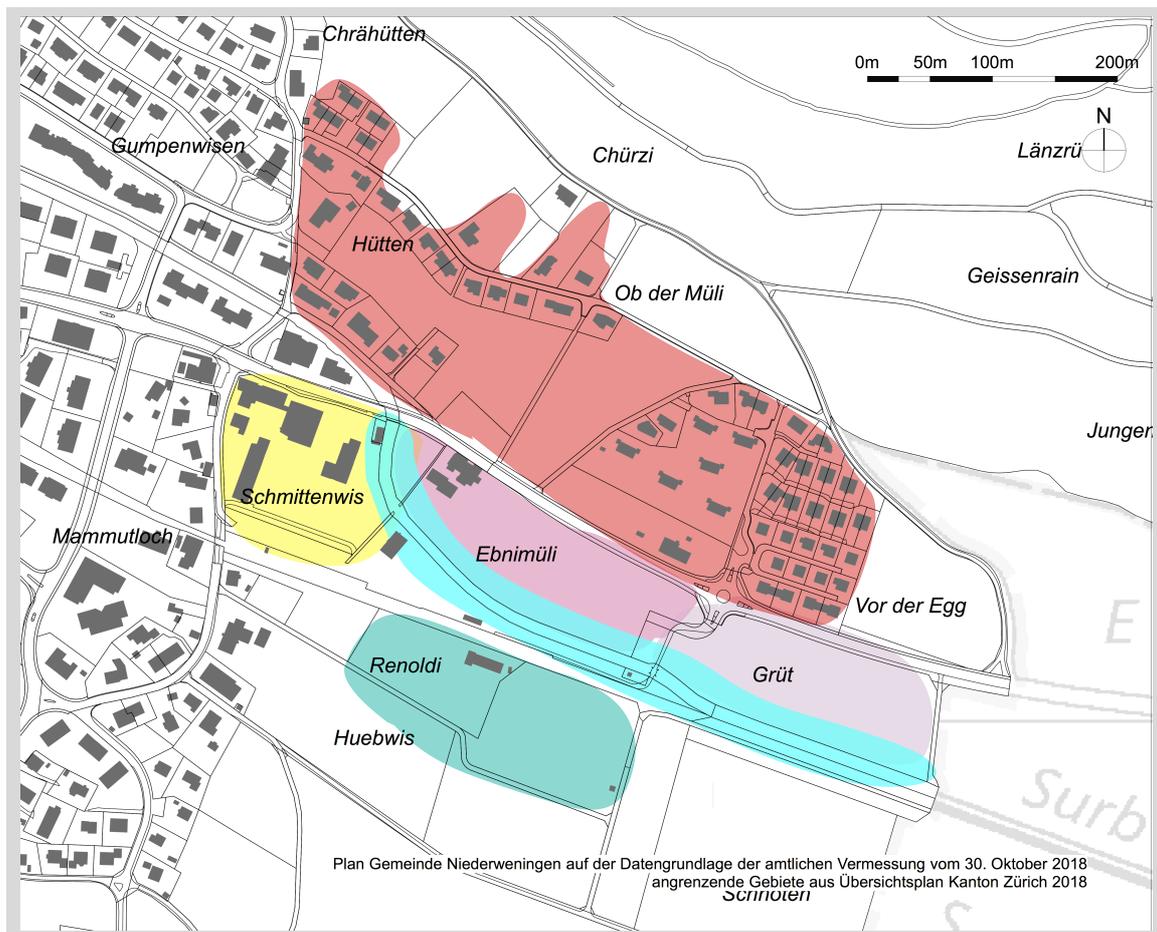
Im östlichen Teil des Siedlungsgebietes sind beträchtliche Baulandreserven vorhanden. Diese können nun aufgrund der oben beschriebenen Situation aktiviert werden. Im Einzelnen handelt es sich um das Quartierplangebiet Vorderegg (Quartierplanverfahren zurzeit sistiert, da innerhalb 50 dB Linie) sowie die Areale Ebnimüli und Grüt (nicht hinreichend erschlossen, innerhalb 50 dB Linie). Das Quartierplangebiet Vorderegg (Wohnzone) umfasst ca. 8.4 Hektaren, das Areal Ebnimüli (Wohn- und Gewerbezone) ca. 1.7 Hektaren und das Areal Grüt (Wohn- und Gewerbezone) ca. 1.6 Hektaren.

Entwicklungsabsichten im östlichen Teil der Gemeinde

Auf den nun wieder aktivierbaren Baulandreserven besteht erheblicher Entwicklungsdruck. Die Grundeigentümerin des Areals Ebnimüli hegt konkrete Überbauungsabsichten. Für einzelne Parzellen im Quartierplangebiet Vorderegg sind ebenfalls Absichten für eine zeitnahe Entwicklung vorliegend.

Die Schule Wehntal plant auf dem Schulareal nahe des Bahnhofs Niederweningen Dorf eine Doppelturnhalle. Die Bevölkerung hat dem Projektkredit an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 zugestimmt. Die Baubewilligung ist noch ausstehend. Der Baubeginn ist für Anfang 2019 geplant.

Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft plant derzeit die Revitalisierung der Surb auf dem Abschnitt von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Wehntalerstrasse. Die Bauphase ist ebenfalls im Sommer 2019 eingeplant. Aufgrund der Abklärungen zum Hochwasserschutz geht hervor, dass die drei bestehenden Brücken in diesem Abschnitt ersetzt werden müssen, da sie die Anforderungen an die Durchflusskapazitäten nicht erfüllen.



- | | | |
|---|---|---|
| ■ Quartierplangebiet Vorderegg | ■ Areal Grüt | ■ Surbprojekt |
| ■ Areal Ebnimüli | ■ Schulareal | ■ Sportplatz |

Entwicklungsabsichten / Projektgebiete im östlichen Teil der Gemeinde

Auf der Südseite der SBB Linie befinden sich die Sportplätze der Gemeinde, die dem gesamten Wehntal dienen. Die Erschliessung des Areals für Fussgänger und Velofahrer ist heute wenig komfortabel. Vom Bahnhof "Niederweningen Dorf" und von einem Grossteil der nördlich gelegenen Wohngebiet (inkl. der Entwicklungsgebiete) muss ein erheblicher Umweg über die westlich gelegene Unterführung in Kauf genommen werden.

Folgerungen

Die örtliche und zeitliche Überschneidung der Entwicklungsabsichten für die Reserven im östlichen Teil der Gemeinde, die laufenden Projekte (Doppelturnhalle, Surbrevitalisierung) sowie öffentliche Interessen in diesem zentral gelegenen Raum führen zu komplexen Fragestellungen, welche nicht ohne Weiteres beantwortet werden können.

Langfristige und zweckmässige Lösungen machen daher eine inhaltliche und zeitliche Koordination unabdingbar.

Der Gemeinderat hat daher im Jahr 2017 entschieden, ein Räumliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Entscheidungsgrundlagen schafft und die inhaltliche und zeitliche Koordination der räumlichen Fragestellungen ermöglicht. Der Fokus des Räumlichen Entwicklungskonzepts liegt auf dem Siedlungsgebiet. Innerhalb des Siedlungsgebiets wird, aufgrund der aktuellen Entwicklungen, ein starker Fokus auf das Gebiet Ost gelegt.

Damit um den Bahnhof "Niederweningen Dorf" keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden die der im Gange befindlichen Planung widersprechen hat der Gemeinderat den Erlass einer Planungszone beantragt. Diese wurde von der Bau-
direktion mit der Verfügung vom 17. April 2018 erlassen.

1.4 Aufbau

Der vorliegende Bericht bildet zusammen mit den Plänen und Tabellen (vgl. Kapitel 8 Beilagen) das Räumliche Entwicklungskonzept. Ergänzende Unterlagen bilden der Grundlagenbericht vom November 2018, das Leitbild vom September 2018 und der Bericht zur Bevölkerungskonferenz vom Juli 2018. Die Detailausführungen zum Vorgehen, der Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage und den daraufhin vorgenommenen Anpassungen finden sich im Grundlagenbericht im Kapitel 1.2 (vgl. Kapitel 9.1 Grundlagenbericht).

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist in vier Hauptkapitel gegliedert: "Räume", "Verkehr", "Gewerbe" und "Fokus Gebiet Ost". Die Struktur hat sich aus den Diskussionen und Erkenntnissen während der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts ergeben. Sie bildet die akuten Themen in der Gemeinde ab. Die Hauptkapitel sind jeweils in vier Unterkapitel gegliedert. Den Einstieg in jedes Kapitel bildet ein kurzer Beschrieb der Ausgangslage. Anschliessend werden die für das jeweilige Thema relevanten Leitsätze (aus dem Leitbild) aufgeführt. Zusammen mit den Ergebnissen aus der Bevölkerungskonferenz ergeben sie für das jeweilige Thema die Ziele (resp. das Zielbild). Das vierte Unterkapitel beinhaltet jeweils die Massnahmen, mit welchen die Ziele (resp. das Zielbild) erreicht werden sollen.

2. Räume

2.1 Ausgangslage

Ziele / Zielbild

2.2 Leitbild

2.3 Ergebnisse aus der Konferenz

2.4 Massnahmen

*Aufbau Kapitel
Quelle: Eigene
Darstellung*

Die Verbindung der Ausgangslage mit den Zielen und Zielbildern und den dafür notwendigen Massnahmen wird in den einzelnen Kapiteln dargelegt. Ergänzend dazu findet sich in der Beilage ein Hilfsinstrument für die Zielerreichung:

Projektübersicht und Abhängigkeiten (vgl. Beilage Kapitel 8.4)

2 Räume

2.1 Ausgangslage

Die geänderte Lärmschutzverordnung ermöglicht, dass grosse, bisher für die Überbauung blockierte Bauzonenreserven im Osten der Gemeinde wieder überbaubar sind. Die daraufhin entstandenen Entwicklungsabsichten privater Grundeigentümer gaben zusammen mit laufenden Projekten im selben Raum den Ausschlag für die Erarbeitung einer räumlichen Entwicklungsstrategie.

Aus den im REK-Prozess geführten Diskussionen wurde neben dem Leitbild auch ein räumliches Zielbild (vgl. Kapitel 2.3) entwickelt. Damit dieses erreicht werden kann, werden sowohl der Zonenplan als auch die Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen sein.

2.2 Leitbild

Das Leitbild enthält im Zusammenhang mit dem Themenbereich "Räume" folgende Leitsätze:

Allgemein

- L 1. Die Identität der Einwohner mit Niederweningen und dem Wehntal wird gefördert.
- L 2. Die Gemeinde strebt ein mässiges, stetes Wachstum an. Im Jahr 2040 sollen 4'200 Personen in der Gemeinde wohnen.

Orts- und Landschaftsbild

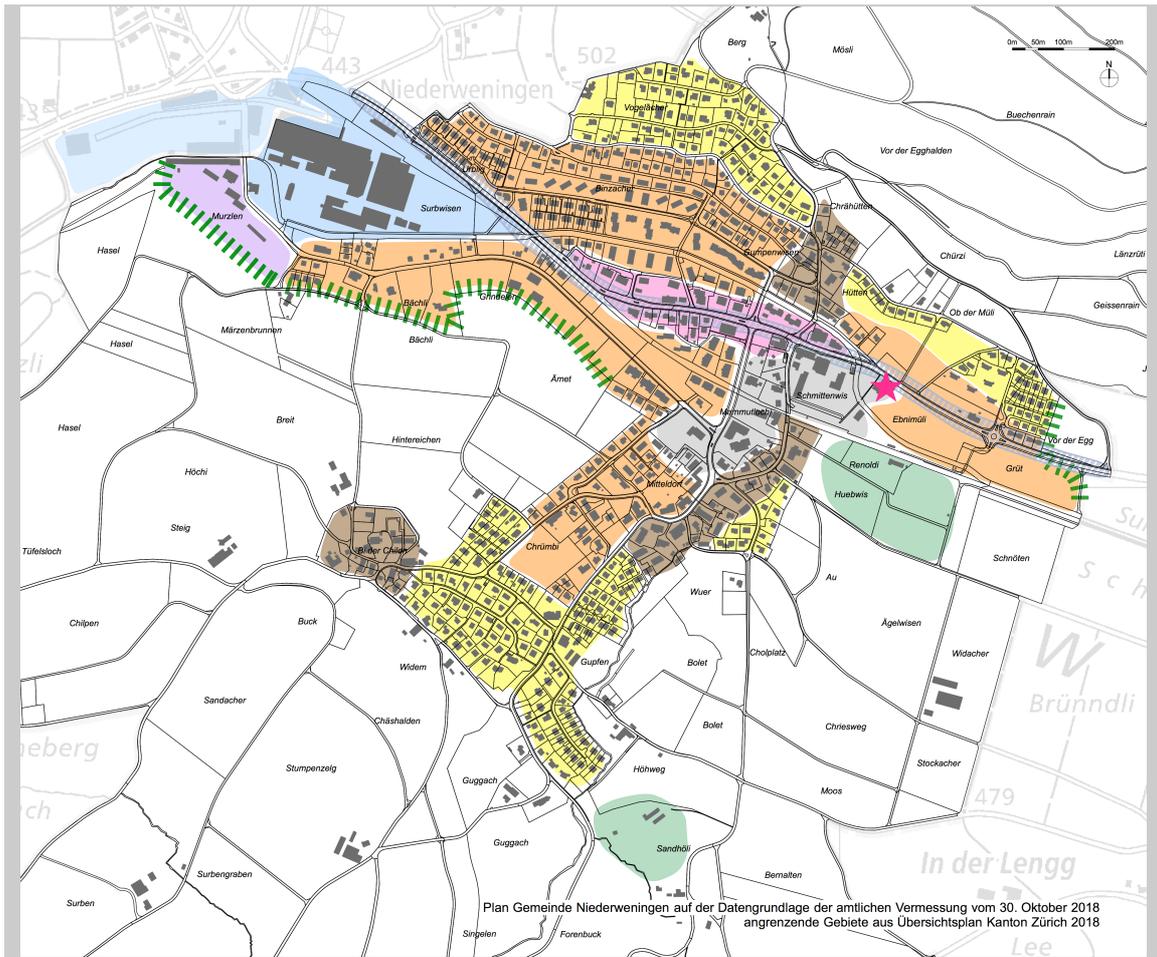
- L 3. Der Ortsrand und insbesondere die Ortseinfahrten sollen im Sinne des Übergangs in die Landschaft sorgfältig gestaltet werden.
- L 4. Die ländlich dörfliche Struktur der Gemeinde soll in den ortsbaulich empfindlichen Gebieten, insbesondere in den Kernzonen, erhalten bleiben.

Wohnen

- L 5. Der öffentliche Raum soll belebt werden.
- L 6. In der Gemeinde wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt.

2.3 Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz

Das nachfolgende Zielbild zeigt ein, gegenüber dem heutigen Zustand, optimiertes Siedlungsgefüge für das Jahr 2040. Es wurde in den Grundzügen aus raumplanerischen Überlegungen heraus entwickelt und aufgrund der Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz vom 16. Juni 2018 überarbeitet.



Funktionsräume

- Historische Kerne
- Funktionales Zentrum
- Wohnen und Gewerbe
- Wohnen (Mehrfamilienhäuser)
- Wohnen (Einfamilienhäuser)
- Gewerbe
- Industrie (inkl. Gde. Schneisingen)
- Siedlungsbezogene Erholung

Zielbild – Räume

Massnahmen

- Aufwertung Strassenraum (Wehntalerstrasse)
- Ortsränder sorgfältig gestalten
- Kultur- und Begegnungszentrum

Das Zielbild zeichnet im 2040 gut erhaltene historische Kerne. Das belebte Zentrum befindet sich im Umfeld des Bahnhofs "Niederweningen Dorf" und ist bereichert mit einem Ort für Begegnung und Kultur. Im und um das Ebnimüli-Gebäude ist ein Begegnungs- und Kulturzentrum entstanden. Es wird von Jung bis Alt rege genutzt.

Die Gestaltung des Strassenraums der Wehntalerstrasse ist aufgewertet. Gestalterische Massnahmen und Bepflanzung vermitteln den Eindruck einer Dorfstrasse und nicht denjenigen einer Durchfahrtsstrasse. Die Übergänge sind sicher, unter anderem auch, weil der Strassenraum optisch verengt wurde und die Autos dadurch langsamer fahren. Entlang der Wehntalerstrasse sind weitere Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte entstanden.

Die verkehrstechnisch gut erschlossenen, zentrumsnahen Gebiete werden durch attraktive Mehrfamilienhausquartiere optimal ausgenutzt. Angrenzend, in den periphereren Lagen liegen die durchgrünten Einfamilienhausquartiere.

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist auf die angrenzenden Wohngebiete abgestimmt und bildet einen qualitätvollen Siedlungsrand. Übergänge zur offenen Landschaft sind sorgfältig gestaltet.

Neben den grosszügigen, direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Erholungsgebieten Egg und Lägern, sind das Schwimmbad und der Fussballplatz attraktive Freizeitangebote für das Wehntal.

2.4 Massnahmen

Nachfolgend sind die Leitsätze aus dem Leitbild und die Ergebnisse aus der Bevölkerungskonferenz in Zielen zusammengefasst und entsprechende Massnahmen formuliert.

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
R1: Wehntalerstrasse beruhigen / aufwerten	Lärmgutachten (Verkehr) erstellen Massnahmen beim Kanton einfordern <i>Verursacherprinzip ist gemäss Bundesgerichtsentscheiden (BGE 1C_11/2017, 1C_117/2017 und 1C_118/2017) geltend zu machen.</i>	hoch

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
R2: Öffentlichen Raum beleben Voraussetzungen für Dorf- und Begegnungszentrum schaffen ¹	1. Gespräche mit Grundeigentümerin betreffend Erwerb/Abtausch des Ebnimüli-Gebäudes (Teilparzelle Nr. 1939) für ein Kultur- und Begegnungszentrum sowie der "Ponywiese" (Parzelle Nr. 822) als Aussenbereich und "Dorfplatz" <i>Funktionen Dorfzentrum: vgl. Kapitel 7 Anhang</i> 2. Arbeitsgruppe bilden	hoch laufend hoch
R3: Funktionsräume gemäss Zielbild	Überprüfung der Zonenabgrenzungen und Zonenzuordnung; gegebenenfalls Anpassung Zonenplan und evtl. Bau- und Zonenordnung	mittel (bei nächster Revision)
R4: Ortsränder sorgfältig gestalten	Gestaltungsvorgaben bei Neubauten (§ 238 PBG) konsequent anwenden Planerische Festlegungen prüfen (z.B. Bepflanzungsvorschriften in der BZO, Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht oder ggf. mittels Erlass "Öffentlicher Gestaltungsplan")	laufend mittel (bei nächster Revision)
R5: Mässiges stetes Wachstum	Aktive Baulandpolitik der Gemeinde Überprüfung und Aktualisierung Erschliessungsplan; ggf. Erschliessung der Baulandreserven	laufend mittel (bei nächster Revision)
R6: Ausgewogenes Verhältnis zw. Ein- und Mehrfamilienhäusern	Aktive Baulandpolitik der Gemeinde; Entwicklung der gemeindeeigenen Reserven anpassen Zonenzuordnung und -abgrenzung überprüfen und ggf. Zonenplan anpassen	laufend mittel (bei nächster Revision)
R7: Ländlich dörfliche Struktur erhalten	Kommunales Inventar abschliessen und anwenden Gemeinde geht als gutes Beispiel voran: Qualitativ hochwertige und ortsbaulich wertvolle Neu- und Umbauten der Gemeinde	laufend laufend

¹ Der Gemeinderat sieht sich in der Pflicht, Voraussetzungen zu schaffen, damit Projekte dieser Art entstehen können. Der Aufbau und der Betrieb können aber nicht Sache der Gemeinde sein. Dafür soll eine Arbeitsgruppe gebildet und ein Verein oder eine Stiftung gegründet werden. Das Vorgehen ist derzeit noch nicht bis ins Detail festgelegt. Fraglich ist auch, ob ein solches Zentrum ganzjährig gewinnbringend betrieben werden kann und muss. Dass die Öffentlichkeit ideell hinter dem Projekt steht, sieht der Gemeinderat als Voraussetzung für das Gelingen des Projekts.

3 Verkehr

3.1 Ausgangslage

Im REK Prozess gaben, unter anderem folgende Themen zu Diskussionen Anlass:

- Die Erschliessung des Bahnhofgebiets „Niederweningen Dorf“ ist in Anbetracht der absehbaren Entwicklungen ungenügend.
- Der Bahnhof "Niederweningen" wird auch von den Einwohnern der angrenzenden Aargauer Gemeinden intensiv genutzt. Zurzeit wird dort ein neuer Bushof erstellt. Das bestehende Park & Ride Angebot wird rege genutzt. Eine entsprechende Beteiligung aller Nutzniesser an den Infrastrukturkosten wird angestrebt.
- Die stark befahrene Hauptverkehrsachse Wehntalerstrasse (Staatsstrasse) teilt die Gemeinde faktisch in eine Nord- und eine Südseite. Neben den Lärmemissionen wird insbesondere die Querung der Wehntalerstrasse von der Bevölkerung als problematisch gesehen.
- Innerhalb des Siedlungsgebiets fehlen für den Radweg die Nord-Süd Verbindungen. Das Fuss- und Wanderwegnetz ist gut ausgebaut. Vereinzelt sind Ergänzungen geplant.
- Einen Ortsbus, welcher die Gemeinden im Wehntal verbindet, gibt es heute nicht, wäre jedoch künftig wünschenswert.

3.2 Leitbild

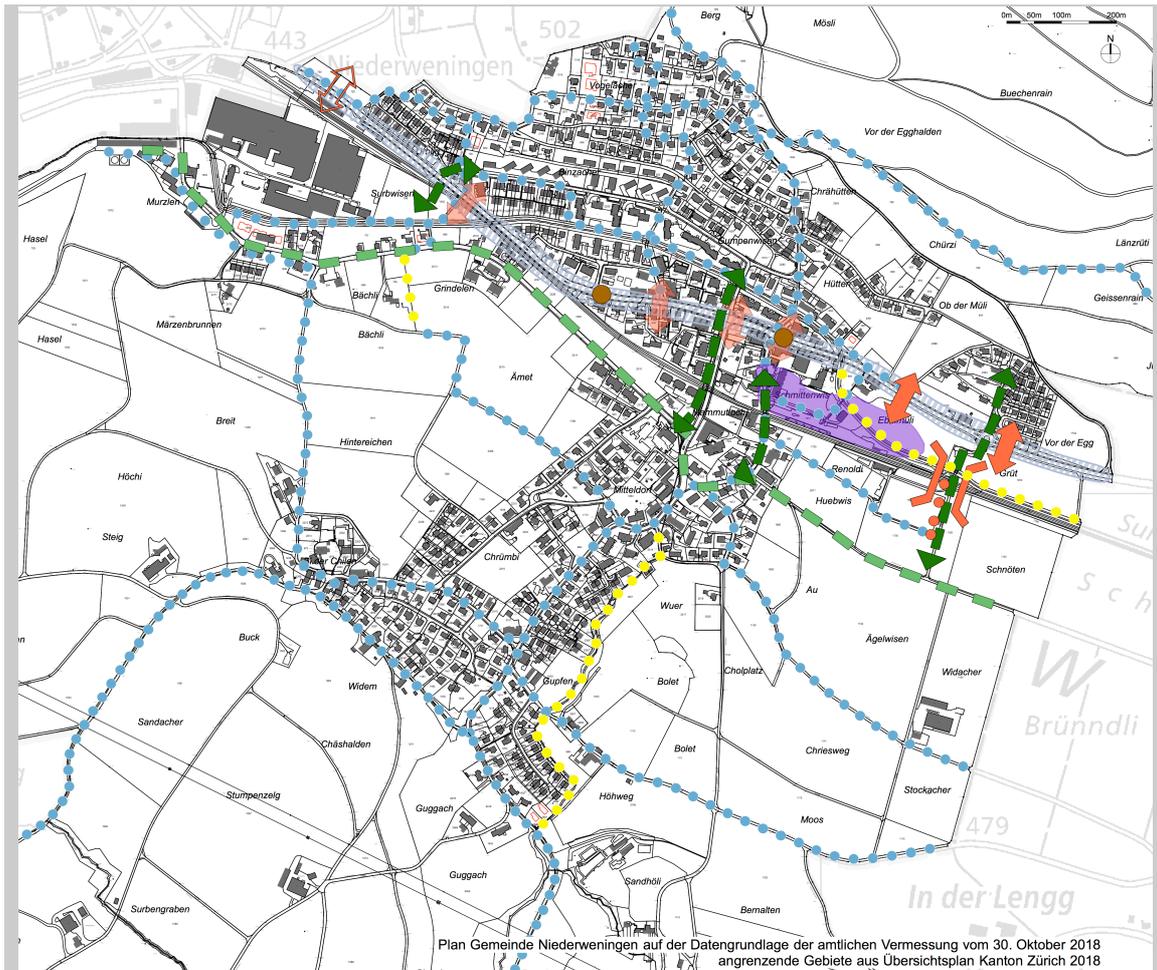
Das Leitbild enthält im Zusammenhang mit dem Themenbereich "Verkehr" folgende Leitsätze.

Verkehr

- L 10. Die Gemeinde strebt möglichst optimale Erschliessungen sowie zeitgemässe Infrastrukturen der Bahnhöfe an.
- L 11. Die Parkplatzsituation in der Gemeinde muss überprüft und optimiert werden.
- L 12. Der Strassenraum entlang der Wehntalerstrasse soll aufgewertet werden.
- L 13. Im Bereich des Langsamverkehrs sollen die wichtigen Verbindungen bezeichnet und wo nötig optimiert werden.

3.3 Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz

Die Anbindung der Gemeinde Niederweningen durch den öffentlichen Verkehr ist mit dem Halbstundentakt gut. Der Hauptbahnhof Zürich ist mit der S-Bahn in rund 30 Minuten erreichbar. In Bezug auf die Anbindung durch den Bahnverkehr ergaben sich an der Bevölkerungskonferenz keine Voten.



Wege gemäss Verkehrsrichtplan

Verkehrsplan Stand 1982 (Realisierungsstand aktualisiert 2018)

- ● ● Fuss- und Wanderweg bestehend
- ● ● Fuss- und Wanderweg geplant
- ■ ■ Radweg bestehend

Weitere Informationen

- ↔ Übergang bestehend (mit Fussgängerstreifen)
- ↔ Übergang geplant (mit Fussgängerstreifen)

Massnahmen

- Optimierung Erschliessung Bahnhofareal
- ● ● Fusswegverbindung schaffen
- ↔ ↔ Velo Querverbindungen
- ↗ ↘ Übergang neu (mit Fussgängerstreifen)
- Übergang optimieren
- } { Querung SBB und Surb (Über- o. Unterführung)
- ▨ Aufwertung Strassenraum (Wehtalerstrasse)

Zielbild – Verkehr (Fokus: Fussgänger und Velo)

An der Bevölkerungskonferenz wurden hauptsächlich die heutigen Langsamverkehrsverbindungen sowie die gemäss rechtskräftigem Verkehrsrichtplan neu geplanten Wege diskutiert. Die Optimierung der Übergänge über die Wehntalerstrasse bildet ebenfalls ein zentrales Thema. Die erhebliche Belastung durch die Wehntalerstrasse (Lärm und Sicherheit) sowie die ungenügende Erschliessung des Gebiets um den Bahnhof "Niederweningen Dorf" waren die Hauptanliegen, welche zum motorisierten Individualverkehr angebracht wurden. Die Erkenntnisse aus der Bevölkerungskonferenz sind im vorangehenden Plan dargestellt. Er beinhaltet die im Rahmen der Revision des Verkehrsrichtplanes zwingend zu prüfenden Punkte und bildet damit eine zentrale Grundlage für den nachfolgenden Revisionsprozess der formellen Planungsinstrumente. Eine Übersicht über die jeweils zu prüfenden Revisionspunkte findet sich in der Tabelle in Kapitel 6.

3.4 Massnahmen

Nachfolgend werden die Leitsätze aus dem Leitbild und die Ergebnisse aus der Bevölkerungskonferenz in Zielen zusammengefasst und entsprechende Massnahmen formuliert:

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
V1: Optimale Erschliessung der Bahnhöfe (aktuell für den Bhf. "Niederweningen Dorf")	Machbarkeitsstudie Revision Verkehrsrichtplan	hoch (in Arbeit) hoch
V2: Öffentliche Parkplätze (Prüfen/Optimieren/Bewirtschaften)	Revision Verkehrsrichtplan mit Parkierungskonzept	hoch
V3: Optimierung der Langsamverkehrsverbindungen (Fuss- und Veloverbindungen)	Revision Verkehrsrichtplan	hoch
V4: Übergänge Wehntalerstrasse (Prüfen/Optimieren/ Ergänzen)	Revision Verkehrsrichtplan	hoch
V5: Querverbindungen (Nord-Süd) für Veloverkehr schaffen	Revision Verkehrsrichtplan	hoch
V6: Fusswegenetz optimieren - entlang Surb - entlang Singelenbach - Nordanschluss Sportplätze (Nordanschluss evtl. auch für Veloverkehr)	Machbarkeitsstudie Revision Verkehrsrichtplan	hoch (in Arbeit) hoch

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
V7: Aufwertung Strassenraum Wehntalerstrasse: Entschärfung gefährlicher Situationen (Orte mit erhöhtem Unfallrisiko) und Lärmreduktion	Massnahmen auf Stufe Kanton erwirken: - Lärmgutachten erstellen und damit Massnahmen gem. Verursacherprinzip erwirken (vgl. Massnahme R1) - Betriebs- und Gestaltungskonzept verlangen	hoch
	Massnahmen auf Stufe Region erwirken: - Auf Ausdehnung der Bezeichnung "Umgestaltung Strassenraum" im Abschnitt Ebnimüli/Grüt hinwirken (vgl. Grundlagenbericht Kap. 5.2.2)	hoch
	Massnahmen auf Stufe Gemeinde: - Gestaltungspläne für grössere Areale - Konsequente Anwendung § 238 PBG bei Baugesuchen - Gezielte bauliche Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraums	laufend laufend hoch (nach Bedarf)
V8: Generelle Verkehrsberuhigung	Prüfen von lokalen "Tempo 30" Zonen Grundsatzdiskussion im Rahmen der Revision des Verkehrsplanes	hoch
V9: Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs²	Interessen der Gemeinde an regionaler Verkehrskonferenz einbringen	laufend
	Lenkungswirksame Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze (Parkierungskonzept)	hoch

² Massgebend sind die Leitlinien im Kantonalen Richtplan, Kapitel 1.2, Punkt 2 (50%-öV-Anteil des Neuverkehrs) und den Zielwerten im Erläuternden Bericht zum Regionalen Richtplan Zürcher Unterland, Kapitel 4.1 (Ziel 2030 20%-öV-Anteil im Bimodalsplit und 9% Veloanteil im Trimodalsplit bei Wegen < 15km)

Lage und Art der Arbeitszonen

Im Westen der Gemeinde liegt das Industrieareal der Firma Bucher. Die Industriezone umfasst ungefähr 5 Hektaren auf Gebiet der Gemeinde Niederweningen und etwa 5 Hektaren auf demjenigen der Gemeinde Schneisingen (Kanton Aarau). Zusammen mit der direkt angrenzenden Gewerbezone von rund 2.2 Hektaren, bildet sie das Arbeitsplatzgebiet der Gemeinde. Die Firma Bucher plant, die bisherigen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet von Schneisingen nach Niederweningen zu verlagern und die gesamten 5 Hektaren in Schneisingen für Drittnutzungen freizugeben. Gemäss Angaben der Firma Bucher ist das Industrieareal in Niederweningen zurzeit mit einer Ausnutzung von etwa $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ belegt³. Ob die Industriezone in Niederweningen nach der Verlagerung voll ausgenutzt wird, oder ob nach dem Transfer noch Kapazitäten vorhanden sind, ist noch nicht bekannt. Eine vollständige Ausnutzung ist aber wenig wahrscheinlich.

Quer durch das Siedlungsgebiet, im Bereich der Wehntalerstrasse und der Bahnlinie ziehen sich im Talboden Wohn- und Gewerbezone (WG2.1 und WG2.4) von Ost nach West.

Ebenfalls zulässig ist die gewerbliche Nutzung in den drei Kernzonen. Diese sind allerdings weitgehend überbaut und zu fein strukturiert um grössere Betriebe ansiedeln zu können.

Folgerung

Auf dem Gemeindegebiet gibt es beträchtliche Reserven an unbebauten "Arbeitszonen" (I, G, WG, K). Insgesamt sind es knapp 7 Hektaren, die vollständig gewerbliche Nutzungen mit mässig störenden Betrieben zugeführt werden könnten.

Wobei in den Wohn- und Gewerbezone in der Vergangenheit fast ausschliesslich Wohnungen gebaut wurden. Dies war möglich, weil in den Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde Niederweningen kein Mindestanteil an Gewerbenutzung festgelegt ist. Dafür ist ein Mindestanteil von einem Viertel der zulässigen Baumasse für Wohnnutzung vorzusehen.

³ Baumassenziffer für die Industriezone gemäss Art. 8 BZO: max. $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

4.2 Leitbild

Das Leitbild enthält im Zusammenhang mit dem Themenbereich „Gewerbe“ folgende Leitsätze.

Arbeiten

- L 7. Am Standort Niederweningen West (Bucher-Areal) wird festgehalten.
- L 8. Mässig störendes Gewerbe soll am Standort Niederweningen West (Bucher Areal) konzentriert werden.
- L 9. Die Gemeinde entwickelt ihre eigenen Wohn- und Gewerbezo-
nenreserven Grüt (rund 1.6 ha) und Murzlenstrasse (rund 1 ha)
unter Berücksichtigung ihrer strategischen Zielsetzungen und
der anderweitigen (von der Gemeinde nicht massgeblich steuer-
baren) baulichen Entwicklung.

4.3 Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz

Es bestand ein Konsens darüber, dass lokale Arbeitsplätze für die Gemeinde von zentraler Bedeutung sind. Insbesondere die heute ansässigen Betriebe sind wichtig und sollen erhalten bleiben. Sie würden durch eine Konzentration der Gewerbezo-
nen nicht in Frage gestellt (es gilt die Besitzstandsgarantie). Neue, mässig störende Gewerbebetriebe sollen künftig im Westen des Siedlungsgebiets (Murzlen, Bucher-Areal) konzentriert werden. Für eine Ansiedlung in Betracht gezogen wurde auch das Areal Grüt am östlichen Rand der Gemeinde.

Verkehrsintensive Einrichtungen sowie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen sind in der Gemeinde grundsätzlich nicht erwünscht. Diese Haltung spiegelt sich auch in den bereits bestehenden Bestimmungen zur Nutzweise der Industrie-, Gewerbe sowie Wohn- und Gewerbezo-
nen. Da in der Gemeinde noch genügend grosse unbebaute Flächen vorhanden sind, ist an diesen Regelungen unbedingt festzuhalten. Überdies ist zu prüfen, ob in der BZO weitergehende Aussagen über den Ausschluss von verkehrsintensiven Einrichtungen notwendig sind. Dies auch unter Beachtung des Eintrages im Regionalen Richtplans, wonach im Industriegebiet eine "hohe bauliche Dichte" festgelegt ist.

Einkaufsmöglichkeiten sollen an zentralen Orten geschaffen werden, damit eine gute Erreichbarkeit zu Fuss oder mit dem Velo gewährleistet ist und das Dorfleben davon profitiert. Das Zielbild – Räume (vgl. Kapitel 2.3) sieht in diesem Zusammenhang eine Kombination von Wohnen und Gewerbe entlang der Wehntalerstrasse vor. Aufgrund

eines aufgewerteten und sichereren Strassenraums soll die Attraktivität für Verkaufsgeschäfte erhöht werden.

4.4 Massnahmen

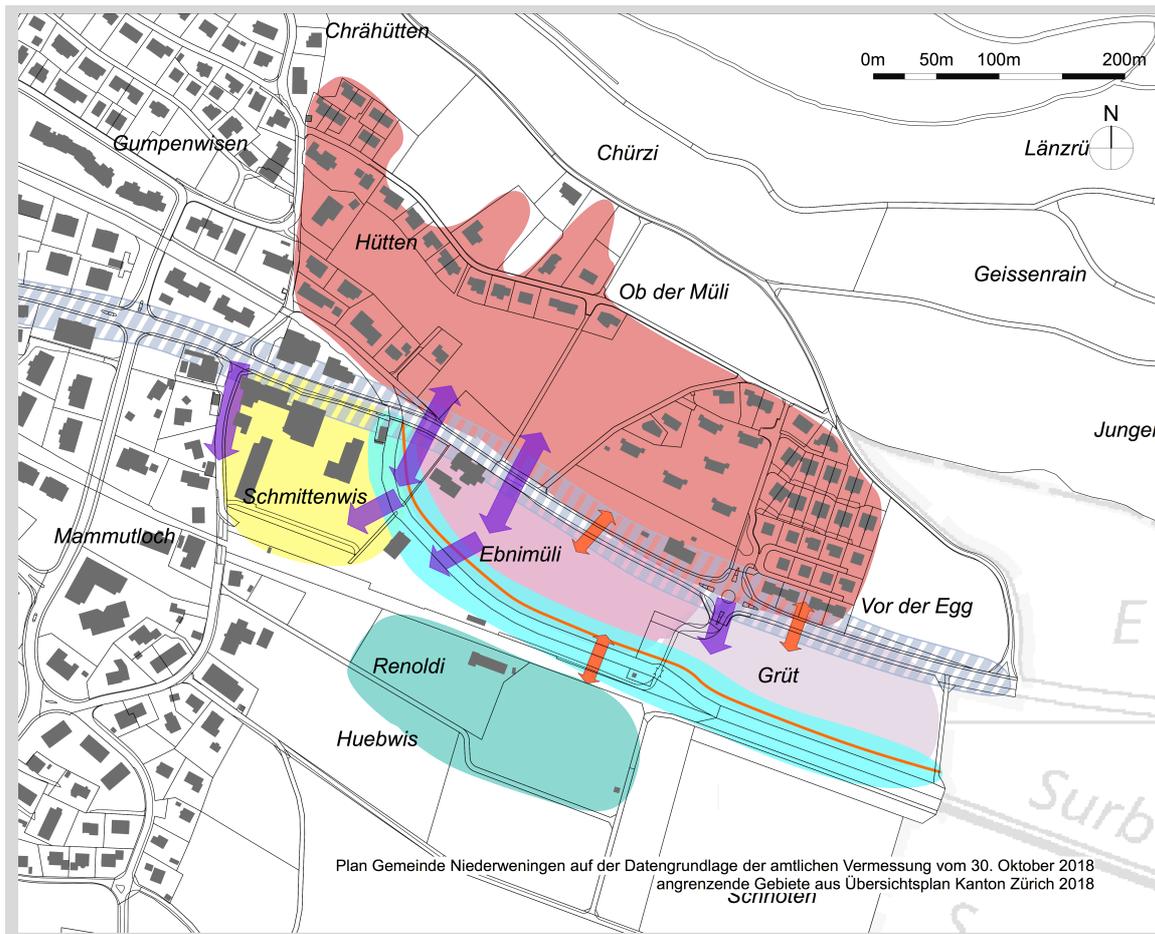
Nachfolgend werden die Leitsätze aus dem Leitbild und die Ergebnisse aus der Bevölkerungskonferenz in Ziele zusammengefasst und entsprechende Massnahmen formuliert:

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
G1: Entwicklung der eigenen Wohn- und Gewerbezone (WG): Konzentration WG unter Berücksichtigung der anderweitigen baulichen Entwicklung prüfen (z.B. Intensität der privaten Bautätigkeit)	Gesamthafte Überprüfung WG: ggf. Anpassung Zonenplan: z.B. Umzonung WG in W Einzelmassnahme: Öffentlicher Gestaltungsplan Ebnimüli/Grüt (WG)	nach Bedarf hoch
G2: Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Geschäften entlang Wehntalerstrasse schaffen	Aufwertung Strassenraum (über Lärmgutachten, evtl. Betriebs- und Gestaltungskonzept sowie ggf. gezielte Einzelmassnahmen) Evtl. BZO Revision: Mindestanteil Gewerbenutzung festlegen	hoch mittel (nach Bedarf)
G3: Konzentration mässig störenden Gewerbes	Überprüfung Zonenordnung evtl. Revision Zonenplan	mittel
G4: Verhinderung der Ansiedlung von verkehrsintensiven Einrichtungen (gem. Definition im Kantonalen Richtplan) sowie Festhalten an vorhandenem Ausschluss von Betrieben, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen (PBG / BZO)	Regelungen BZO in Bezug auf Richtplaneintrag (Verkehrsintensive Einrichtungen Kap. 4.5.1 lit. a prüfen)	mittel

5 Fokus Gebiet Ost

5.1 Ausgangslage

Die unterschiedlichen Fragestellungen im östlichen Teil der Gemeinde waren, wie eingangs erwähnt, der Auslöser für die Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts. Daher legt das Räumliche Entwicklungskonzept in diesem Kapitel einen speziellen Fokus auf diesen Teil der Gemeinde.



Gebiete / Areale

- Quartierplangebiet Vorderegg
- Areal Ebnimüli
- Areal Grüt
- Schulareal
- Surbprojekt
- Sportplatz

Massnahmen

- Umgestaltung Strassenraum
- Fussweg mögliche Lage
- Erschliessungsvarianten
- Übergang Fussgänger (Varianten)

Entwicklungsabsichten / Projekte und Massnahmen im östlichen Teil der Gemeinde

Nachfolgend werden in einer knappen Übersicht die Themen und Projekte aufgeführt, welche in Raum Ost aktuell sind:

Entwicklungsabsichten

Im Februar 2015 ist der Artikel 31a der Lärmschutzverordnung in Kraft getreten. Damit ist es unter Einhaltung bestimmter Vorgaben wieder möglich in den Gebieten innerhalb der 50 Dezibel (dB) Linie, die Baureife über planungsrechtliche Instrumente herbeizuführen. Die Weiterführung des aufgrund der Fluglärmproblematik sistierten Quartierplans Vorderegg wurde damit wieder zum Thema. Zudem hat die Eigentümerin des Ebnimüli-Areals zeitnahe Entwicklungsabsichten bekanntgegeben. Bei der Gemeinde sind seit 2015 mehrfach Anfragen betreffend das gemeindeeigene Areal Grüt eingegangen.

Doppeltturnhalle Schule Wehntal

Die Schule Wehntal plant auf dem Areal der Sekundarschule beim Bahnhof "Niederweningen Dorf" eine Doppeltturnhalle. Die Bevölkerung hat den notwendigen Kredit im September 2018 gesprochen. Das Baugesuch ist bereits eingereicht. Die Bauarbeiten sollen im 2019 starten.

Surbrevitalisierung, AWEL

Das kantonale Amt für Wasser Energie und Landschaft hat in den letzten zwei Jahren ein Projekt zur Revitalisierung der Surb und zur Umsetzung des Hochwasserschutzes entwickelt. Das Projekt bezieht sich auf den Abschnitt von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Kreuzung der Wehntalerstrasse und liegt damit zwischen der Bahnlinie und den Arealen Grüt und Ebnimüli.

Gemeindehaus

Das Gemeindehaus liegt heute an einem zentralen Standort direkt am Bahnhof "Niederweningen Dorf". Die Platzverhältnisse im heutigen Gemeindehaus sind beschränkt. Es ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde weithin zunimmt und damit auch die Verwaltung ausgebaut werden muss. In näherer Zukunft wird ein Entscheid über einen Ausbau oder einen Standortwechsel diskutiert werden müssen.

Verkehrliche Fragen

Die verschiedenen Entwicklungen im Gebiet Ost werfen in ihrer Folge verkehrliche Fragen auf:

- Erschliessung der Areale Grüt und Ebnimüli und Vorderegg
- Künftige Erschliessung des Bahnhofgebiets inkl. Schulareal

- Übergänge über Wehntalerstrasse im Bereich der Neubaugebiete im östlichen Teil der Gemeinde
- Organisation der öffentlichen und privaten Parkierung (evtl. Bau einer Tiefgarage)
- Umsetzung des Fusswegs entlang der Surb (Verkehrsplan)
- Verbindung zu den Sportplätzen von Norden her (Überquerung der Surb sowie Über-/Unterführung der Bahngeleise)

Der Gemeinderat hat im Oktober eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit welcher die Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Machbarkeit der unterschiedlichen verkehrlichen Ansprüche geklärt werden soll. Das Augenmerk liegt damit auf der Erschliessung des Bahnhofgebiets.

Um die Möglichkeiten für eine andere Erschliessung des Bahnhofgebiets offen zu halten, hat die Gemeinde den Erlass einer Planungszone beantragt. Die Baudirektion hat diese denn auch mit der Verfügung vom 17. April 2018 erlassen. Die Gemeinde hat nun 3 (resp. 5) Jahre Zeit um die entsprechenden Abklärungen zu tätigen und eine allfällige neue Erschliessungsvariante planerisch zu sichern.

5.2 Leitbild

Arbeiten

L 9. Die Gemeinde entwickelt ihre eigenen Wohn- und Gewerbe-zonenreserven Grüt (ca. 1.6 ha) und Murzlenstrasse (ca. 1 ha) unter Berücksichtigung ihrer strategischen Zielsetzungen und der anderweitigen (von der Gemeinde nicht massgeblich steuerbaren) baulichen Entwicklung.

Verkehr

L 11. Die Parkplatzsituation in der Gemeinde muss überprüft und optimiert werden.

5.3 Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz

An der Bevölkerungskonferenz ergaben sich diverse Aussagen betreffend die heute unbefriedigende Erschliessung des Bahnhofgebiets "Niederweningen Dorf". Eine Tiefgarage in der Umgebung des Bahnhofs "Niederweningen Dorf" ist grundsätzlich erwünscht, dagegen sprechen hauptsächlich die hohen Kosten. Der Bedarf muss zwingend ausgewiesen sein. Bemängelt wurde die schlechte Zugänglichkeit der Sportplätze vom Gebiet nördlich der Bahngeleise.

5.4 Massnahmen

Ziel	Massnahme	Dringlichkeit
O1: Sichern der zweckmässigen Erschliessungsmassnahmen für das Bahnhofgebiet "Niederweningen Dorf"	Planungszone Machbarkeitsstudie Revision Verkehrsrichtplan evtl. Erschliessungsplan	hoch (rechtskr.) hoch (in Arbeit) hoch mittel
O2: Prüfen verschiedener Erschliessungsvarianten für das Bahnhofgebiets "Niederweningen Dorf" und weiterer verkehrlicher Aspekte (inkl. Tiefgarage) im östlichen Teil der Gemeinde	Machbarkeitsstudie Revision Verkehrsrichtplan evtl. Erschliessungsplan	hoch (in Arbeit) hoch mittel
O3: Überprüfung der Parkplatzsituation (öffentliche Parkierung) und Prüfen einer möglichen Tiefgarage im Gebiet des Eb- nimüli-Areals	Grobkonzept zur Parkierung (im Zuge der Revision des Verkehrsrichtplans)	hoch

Neben den oben genannten Massnahmen, die aus der direkten Umsetzung der REK Zielsetzungen hervorgehen, sind für die Entwicklung der Teilgebiete im Osten der Gemeinde folgende raumplanerische Massnahmen resp. Instrumente zwingend:

Gebiete/ Areale	Instrument / Massnahme	Dringlichkeit
OZ1: Bahnhofgebiet ("Niederweningen Dorf") Optimierung der Erschliessung prüfen und sichern	1. Machbarkeitsstudie Ost* 2. Sicherung der favorisierten Erschliessungsvariante mittels Baulinien (nach Strassengesetz StrG), ggf. öffentlichem Gestaltungsplan oder Quartierplan bzw. Erschliessungsvereinbarung	hoch (in Arbeit) hoch
OZ2: Areale Grüt und Ebnimüli * Herbeiführen der Baureife (Erschliessung und Lärm) Sicherung der ortsbaulichen Qualität und der öffentlichen Interessen an zentraler Lage	1. Machbarkeitsstudie Ost* 2. Entwicklung Richtprojekt 3. a) Öffentlicher Gestaltungsplan (inkl. Lärmthematik) → empfohlen b) privater Gestaltungsplan (inkl. Lärmthematik)	hoch (in Arbeit) hoch hoch

Gebiete/ Areale	Instrument / Massnahme	Dringlichkeit
<p>GZ3: Quartierplangebiet Vorderegg* Herbeiführen der Baureife (Erschliessung und Lärm) <i>Ein veralteter QP Vorderegg liegt bereits vor, wurde jedoch wegen der Fluglärmproblematik sistiert</i> <i>(Details vgl. Grundlagenbericht Kap. 6.2.4)</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Machbarkeitsstudie Ost* 2. Erschliessung mittels Quartierplan 3. Sicherung Einhaltung Art. 30 und 31a LSV mittels (Lärm-) Gestaltungsplan 	<p>hoch (in Arbeit)</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>

* Zu beachten sind insbesondere die **Abhängigkeiten bei der Erschliessung** der drei Areale / Gebiete. Die Erschliessung des Bahnhofgebiets "Niederweningen Dorf" erfolgt eventuell über das Ebnimüli-Areal. Verschiedene Erschliessungsvarianten werden derzeit in der "Machbarkeitsstudie Ost" geprüft. Das Gebiet Vorderegg ist gemäss Amt für Verkehr des Kantons Zürich zwingend am selben Knoten (Wehntalerstrasse) anzuschliessen, wie das Ebnimüli-Areal resp. evtl. das Bahnhofgebiet.

6 Ausblick und Stellenwert

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist behördenanleitend und damit für weitere kommunale Planungsschritte wegleitend. Zudem dient es als Grundlage für die Beurteilung von Planungsvorhaben der nach- und nebengeordneten Planungsträger.

Zum einen legt das REK nachvollziehbar die vordringlichen Fragestellungen und Konflikte dar, zum anderen entwickelt es über Leitsätze und ein Zielbild für das Jahr 2040 Massnahmen für die angestrebte räumliche Entwicklung. Ein wesentlicher Teil der Ziele bedarf in erster Linie der Aktualisierung von kommunalen Planungsinstrumenten.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die revisionsbedürftigen Planungsinstrumente aufgeführt. Im Sinne einer Vorarbeit werden die aus dem REK-Prozess hervorgegangenen Revisionspunkte stichwortartig aufgeführt. Dabei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die aufgeführten Punkte ersetzen nicht die grundsätzlichen Abklärungen, die bei einer Revision der jeweiligen Planung üblich sind.

6.1 Revisionspunkte Verkehrsrichtplan

Im Zuge der Revision des Verkehrsrichtplanes ist ein verkehrliches Grobkonzept inkl. Aussagen zur öffentlichen Parkierung zu erstellen. Die Dringlichkeit ist aufgrund der diversen Abhängigkeiten hoch. Insgesamt sind folgende Punkte zu prüfen / berücksichtigen:

Ziele	Aspekt
V4 V6	Wehntalerstrasse – Übergänge für Fussgänger: <ul style="list-style-type: none"> - Generell: Unter- resp. Überführungen bei Wehntalerstrasse prüfen - Übergänge bei Ebnimüli/Grüt vorsehen Detailbemerkungen anlässlich Bevölkerungskonferenz: <ul style="list-style-type: none"> - Optimierung des Übergangs bei Surbgasse prüfen - Optimierung des Übergangs beim Volg (alte Stationsstrasse)
V1	Optimierung der Erschliessung des Bahnhofs "Niederweningen Dorf" prüfen <i>Bemerkung: Vorabklärungen laufen bereits im Rahmen Machbarkeitsstudie Ost</i>
V6 V3	Fusswege <ul style="list-style-type: none"> - An geplantem Fussweg entlang Singelenbach festhalten - An geplantem Fussweg entlang Surb (Nordseite, Ebnimüli und Grüt) festhalten <i>(vgl. auch Verkehrsplan 1982)</i>

Ziele	Aspekt
V5	<p>Radwege (resp. Veloverbindungen) Optimierung der gemeindeinternen "Veloverbindungen", insbesondere der Querverbindungen (Nord-Süd) und die Anbindung an den bestehenden Radweg Detailbemerkungen anlässlich Bevölkerungskonferenz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss des Radweges zum Bahnhof "Niederweningen Dorf" - Optimierung Rampe bei Unterführung alte Stationsstrasse / Bahnhof "Niederweningen Dorf" - Anbindung des Fussballplatzes von Norden her - Verbindung Primarschule-Oberstufe (evtl. Fahrverbot aufheben) - Verbindung zum Gelände "Niederweningen Bahnhof" (z.B. Brücke)
V6 V3	<p>Querung von SBB und Surb im Bereich der Sportplätze mit Unter- resp. Überführung <i>Bemerkung: Vorabklärungen laufen bereits im Rahmen Machbarkeitsstudie Ost</i></p>
V2	<p>Parkierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkierungskonzept mit Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze erarbeiten - Berücksichtigung der Option Tiefgarage im Bereich des Ebnimüli Areal
-	<p>Umfahrungstunnel <i>Bemerkung: Wurde an der Bevölkerungskonferenz diskutiert, ist aber keine realistische Option.</i></p>
V4	<p>Weitere Aufträge (evtl. auch unabhängig vom Verkehrsrichtplan)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "Tempo 30" auf besonders sensiblen Abschnitten prüfen 2. Orte mit erhöhtem Unfallrisiko entschärfen (Bsp. Hüttenstrasse / Alte Poststrasse)

6.2 Revisionspunkte Zonenplan

Aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept gehen folgende Punkte für eine nächste Revision des Zonenplans hervor:

Ziel	Aspekt	Dringlichkeit
*	Einzonung Strassenflächen zur Genehmigung einreichen (Pendenz aus Revision des Zonenplans im Jahr 2014)	hoch (als unabhängige Vorlage einreichen)
R2 (O4)	An der Bevölkerungskonferenz wurde deutlich, dass ein Dorfzentrum im Sinne eines Begegnungsortes fehlt. Es wäre möglich, dass im Zusammenhang mit der Schaffung eines Zentrums Änderungen am Zonenplan nötig werden, z.B. öB im Bereich des Ebnimüli-Gebäudes und der "Ponywiese" (Parzelle Nr. 822)	hoch - mittel Je nach Fortschritt in den Diskussionen um das Ebnimüli-Gebäude und die "Ponywiese"
R3 R6 G3	Überprüfung der Zonenabgrenzungen und Zonenzuordnung und entsprechende Bestimmungen - Zweckmässigkeit Zonenabgrenzung W1.5 und W2.1 im Gebiet Vorderegg - Überprüfung der Wohnzonen im Sinne einer Nutzungsintensivierung in den zentral gelegenen Teilen (vgl. Zonenplan und Zielbild) - Lage und Menge an Wohn- und Gewerbe sowie der Gewerbe- und Industriezonen - Ausgewogenes Verhältnis zw. Ein- und Mehrfamilienhäusern	mittel (bei nächster Revision)
G2	Schaffen geeigneter Voraussetzungen für die Ansiedlung von Geschäften (Einkaufsmöglichkeiten) im Zentrum und entlang Wehntalerstrasse.	mittel
G1	Überprüfung einer Konzentration der Wohn- und Gewerbebezonen	mittel

* Revisionspunkt geht aus Erkenntnissen im Grundlagenbericht hervor.

6.3 Revisionspunkte BZO

Bei der nächsten Revision ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) unter anderem auf folgende Aspekte zu überprüfen:

Ziel	Aspekt	Dringlichkeit
R4	Sorgfältig gestaltete Ortsränder: Planerische Festlegungen (z.B. Bepflanzungsvorschriften in der BZO, Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht oder ggf. mittels öffentlichem Gestaltungsplan)	hoch
R3 R6 G3	Überprüfung der Zonenabgrenzungen und Zonenzuordnung und entsprechende Bestimmungen - Zweckmässigkeit Zonenabgrenzung W1.5 und W2.1 im Gebiet Vorderegg - Überprüfung der Wohnzonen im Sinne einer Nutzungsintensivierung in den zentral gelegenen Teilen (vgl. Zonenplan und Zielbild) - Lage und Menge an Wohn- und Gewerbe sowie der Gewerbe- und Industriezonen - Ausgewogenes Verhältnis zw. Ein- und Mehrfamilienhäusern	mittel (bei nächster Revision)
G2	Festlegen eines Mindestanteils an Gewerbenutzung in Wohn- und Gewerbezone entlang Wehntalerstrasse prüfen	mittel (bei nächster Revision)
G4	Regelungen in Bezug auf den Richtplaneintrag (Verkehrsintensive Einrichtungen Kap. 4.5.1 lit. a prüfen) zur Verhinderung der Ansiedlung verkehrsintensiver Einrichtungen (gem. Definition im Kantonalen Richtplan) Festhalten an vorhandenem Ausschluss von Betrieben, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen (PBG / BZO)	mittel
*	Ein Teil der Industriezone (Bucher-Areal) ist im Regionalen Richtplan mit der Bezeichnung "hohe bauliche Dichte" überlagert. Für diesen Bereich ist gemäss Richtplan eine mind. Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu bezeichnen. Die BZO ist entsprechend zu ergänzen.	mittel (bei nächster Revision)
*	Harmonisierung der Baubegriffe	Umsetzung bis 28.02.25

* Revisionspunkt geht aus Erkenntnissen im Grundlagenbericht hervor.

6.4 Revisionspunkte Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Erschliessungsplan der Gemeinde Niederweningen stammt aus dem Jahr 1986. Da er ein zentrales Instrument zur Entwicklung des Baulandes der Gemeinde ist, gilt es diesen zeitnah zu überprüfen und zu entscheiden, ob er aufgehoben werden kann, oder aktualisiert werden muss (vgl. Grundlagenbericht Kap. 6.2.2). Dies kann nur über eine umfassende technische Prüfung aller noch ausstehenden Groberschliessungsmassnahmen erfolgen.

7 Anhang

An der Bevölkerungskonferenz am 16. Juni 2018 wurden folgende Ideen für die Gestaltung eines Begegnungsortes / Dorfzentrums geäussert:

Ort:	Zentral, zu Fuss
	Kombination Ebnimüli und Dorfplatz ist erwünscht
	Bei Doppeltturnhalle
Funktionen:	Spielmöglichkeit
	Sport Bereich, Bewegungsgeräte
	Generationen, Jugend
	Treffbereich
	Kultur
	Spielmöglichkeit
Infrastrukturen:	WC
	Grillplatz
	Bänkli
	Verpflegungsmöglichkeit: Besenbeiz, Restaurant
	Pavillon
	Grünanlage
Weitere Hinweise:	Schwimmbad ganzjährig als Spielplatz nutzen
	Marktplatz braucht es nicht

8 Beilagen

Nachfolgende Abbildungen sind, der Vollständigkeit halber in verkleinertem Massstab hier im Bericht dargestellt. Die Dokumente in Originalgrösse sind als separate Beilagen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts.

8.1 Zielbild – Räume (Plan)

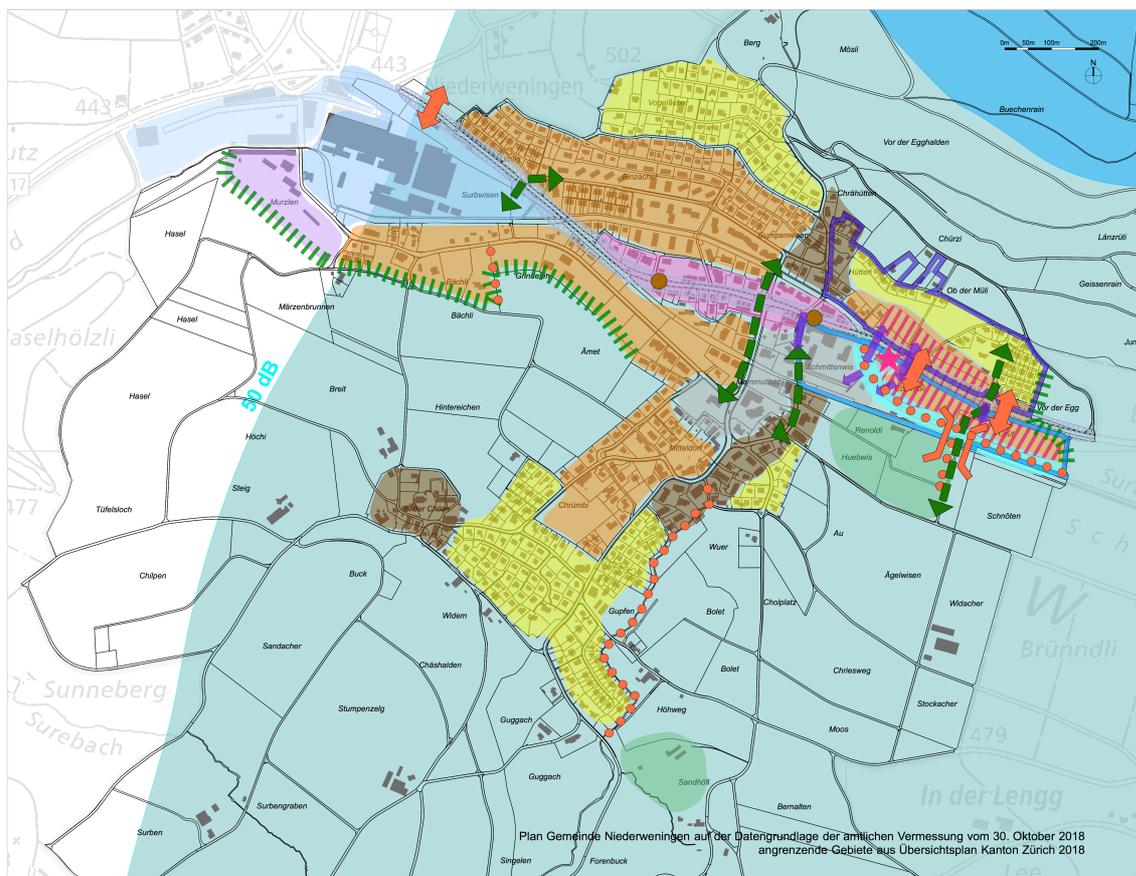
Originalplan: separates Dokument (A3)

8.2 Zielbild – Verkehr (Plan)

Originalplan: separates Dokument (A3)

8.3 Massnahmenplan

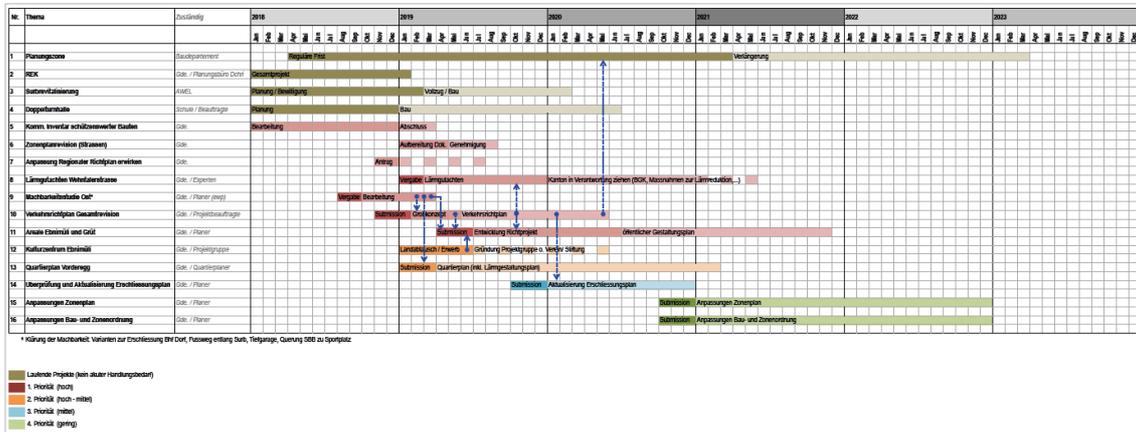
Originalplan: separates Dokument (A3)



Verkleinerte Darstellung (informativ)

8.4 Projektübersicht und Abhängigkeiten (Tabelle)

Originaltabelle: separates Dokument (A3)



Verkleinerte Darstellung (informativ)

9 Ergänzende Dokumente

9.1 Grundlagenbericht

separates Dokument

9.2 Leitbild

separates Dokument

9.3 Bericht Bevölkerungskonferenz

separates Dokument

9.4 Auswertungstabelle Bevölkerungskonferenz

separates Dokument

9.5 Auswertungstabelle Vernehmlassung

separates Dokument