GEMEINDE
Niederglatt

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

2. öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung



SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31114 – 21.8.2025
(Korrektur Tippfehler 24.9.2025)

Auftraggeber Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

Titelbild Quelle: Gemeinde Niederglatt

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
2 UMFELD 7
2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund 7
2.2 Vorstellungen Kanton Zürich 8
2.3 Gewässerraum 13
2.4 Vorstellungen Region 13
2.5 Planungszone 14
2.6 Potenzialstudie Seeblerstrasse 15
3 ZIELE 16
4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN 17
4.1 Bevölkerungsentwicklung 17
4.2 Bauzonenreserven und Bedarf 18
5 ERGÄNZUNGSPLÄNE 21
6 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIE 22
7 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG 23
7.1 Zonenordnung 23
7.2 Kernzonen, Wohnzonen, WG-Zonen, Quartiererhaltungszone 24
7.3 Zentrumszone 24
7.4 Umgebung und Siedlungsökologie 29
8 ANPASSUNGEN ZONENPLAN 35
9 HOCHWASSERSCHUTZ 38
10 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION 40
10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität 40
10.2 Orts- und Landschaftsbild 41
10.3 Umweltschutz, Ökologie und Klima 41
10.4 Kantonaler Mehrwertausgleich 47
10.5 Kommunaler Mehrwertausgleich 47
10.6 Mehrwertprogose 48
10.7 Fazit 49
11 MITWIRKUNG 50
11.1 Übersicht 50
11.2 1. kantonale Vorprüfung 50
11.3 1. öffentliche Auflage 51
11.4 1. Anhörung 52
11.5 2. kantonale Vorprüfung 53
11.6 2. öffentliche Auflage (offen) 53
11.7 2. Anhörung (offen) 54
11.8 Gemeindeversammlung 54
11.9 Genehmigung 54
12 SCHLUSSBEMERKUNG 54
ANHANG 1 AUSZUG MEHRWERTPROGNOSE 55
ANHANG 2 ARBEITSPLATZZONENBEWIRTSCHAFTUNG 57
ANHANG 3 STÖRFALLGUTACHTEN & STELLUNGNAHME BAV 59

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

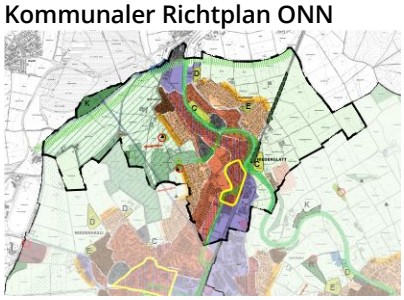
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 2014 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung im «kommunalen Richtplan ONN» bestand dann Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung des kommunalen Richtplans ONN
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB

Die wesentlichsten Themen wurden in der Folge umgesetzt und in der Teilrevisionsvorlage Paket 1 am 5. Juni 2024 festgesetzt. Weitere Themenbereiche stehen noch aus und sollen im vorliegenden Paket 2 umgesetzt werden.

Kommunaler Richtplan ONN



Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer «urbanen Wohnlandschaft» zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet. Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplans im «kommunalen Richtplan ONN» verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

Vorgeschichte und Stand der Planung

Basierend auf der genehmigten kommunalen Richtplanung und aufgrund mehrfacher Vorbesprechungen mit dem Kanton Zürich wurde eine Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung erarbeitet, welche die Anpassungen basierend auf der kommunalen Richtplanung in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umsetzte. Diese Vorlage wurde 2021 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das ARE des Kantons Zürich jedoch entgegen vorhergehenden, anderslautenden Angaben fest, dass die diversen Um- und Aufzonungen als nicht genehmigungsfähig eingestuft werden, solange die Revision 2020 des kantonalen Richtplans nicht genehmigt ist. Erst mit der Zuweisung der Gemeinde Niederglatt zur «urbanen Wohnlandschaft» im kantonalen Richtplan (bzw. im ROK) bestehe eine Genehmigungsvoraussetzung.

Aufteilung der Vorlage

Um die brennenden Themen – insbesondere im Bereich der Kernzonenvorschriften – bald behandeln und die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) termingerecht vornehmen zu können, wurde die Vorlage in zwei Revisionspakete aufgeteilt:

Paket 1 festgesetzt 5.6.2024
Genehmigt 18.10.2024
Inkraftsetzung 1.1.2025

Das Paket 1 umfasst im Wesentlichen jene Inhalte, die in der Vorprüfung des Kantons Zürich unabhängig von der Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplans als genehmigungsfähig beurteilt wurden. Es handelt sich um folgende Inhalte:

- Diverse Anpassungen der Bauordnung wegen neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen
- Festlegung Quartiererhaltungszone
- Zuweisung der Erholungsgebiete zu Erholungszonen anstatt zu Freihaltezonen (Korrektur)
- Umsetzung IVHB mit der Einführung der Grünflächenziffer

Die Umzonung der Freihaltezone Müliwis in eine Erholungszone wurde durch den Kanton Zürich/ARE ebenfalls nicht als genehmigungsfähig erachtet, weil der Bedarf und das Erfordernis eines Standortes ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht nachgewiesen sei. Es besteht jedoch aktueller, kurzfristiger Bedarf nach dieser Fläche für Erholungsnutzungen, die in den bestehenden Gebieten im Siedlungsgebiet nicht untergebracht werden können. Daher wurde diese in der Richtplanung beibehalten. Die Umzonung der Müliwis wurde daher bereits in Paket 1 weiterverfolgt.

Das Paket 1 wurde am 5.6.2024 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und durch den Kanton Zürich am 18.10.2024 genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte am 1.1.2025.

Paket 2 (vorliegende Vorlage)



Die Inhalte des Pakets 2 können erst nach der Genehmigung der Revision 2020 des kantonalen Richtplans erneut der Bevölkerung vorgelegt werden. Es umfasst folgende Inhalte:

- Umsetzung des kommunalen Richtplans, d.h. Anpassungen am Zonenplan (Um- und Aufzonungen), für welche die Zuweisung von Niederglatt zur «urbanen Wohnlandschaft» eine Genehmigungsvoraussetzung ist.

Die Revision 2020 des kantonalen Richtplans wurde am 11.3.2024 durch den Kantonsrat festgesetzt, so dass nun davon ausgegangen werden kann, dass die Genehmigungsvoraussetzung «Urbane Wohnlandschaft» für Niederglatt gegeben ist. Die Genehmigung des kantonalen Richtplans steht Ende Januar 2025 noch aus.

Darüber hinaus sah die Gemeinde in der Vorlage 2021 vor, Anpassungen bezüglich Klima und Ökologie vorzunehmen. Allerdings fehlten 2021 die Rechtsgrundlagen für derartige Vorgaben.

Mit der PBG-Revision Klima traten am 1.12.2024 hierzu neue Rechtsgrundlagen in Kraft. Es wurde daher als zweckmässig beurteilt, auch die Klima- und Ökologiethemen in vorliegendem Paket 2 zu behandeln.

Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung «Paket 2» erfolgt im Wesentlichen die Umsetzung der kommunalen Richtplanung bezüglich Verdichtung an zentralen Lagen und die Einführung von Bestimmungen zu Siedlungsökologie und Klima.

Bestandteile der Teilrevisions-vorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Aufhebung der Gewässerabstandslinie RR, 16.01.1985, 184
- Bericht zu den Einwendungen zu Paket 2 (öffentliche Auflage 2021/22 der Gesamtvorlage und zu den Einwendungen der 2. öffentlichen Auflage 2025 Paket 2) offen

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS

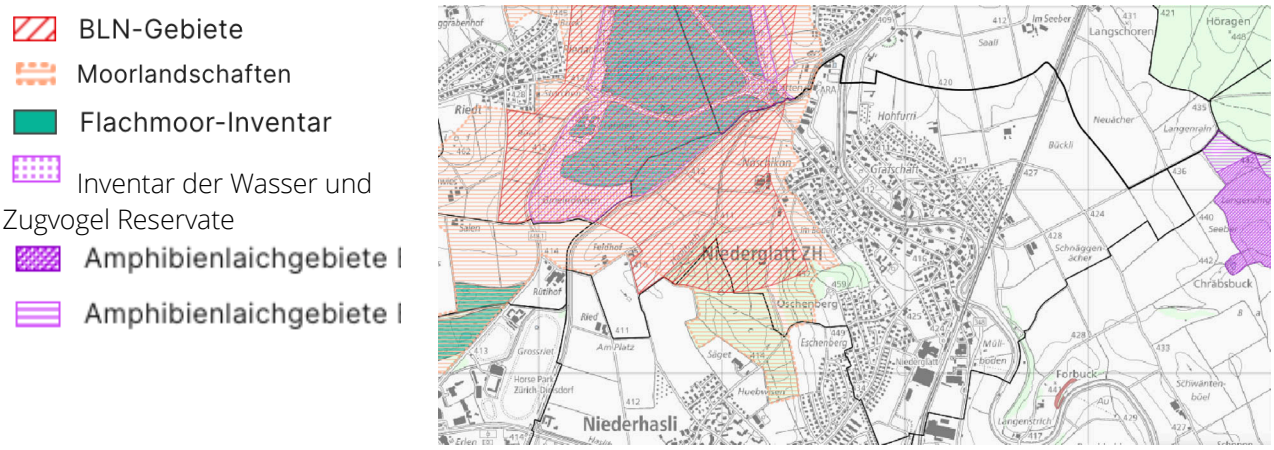
Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

BLN

Der Inventareintrag BLN 1404 «Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Niederglatt.

Landschaften, Moore sowie Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.



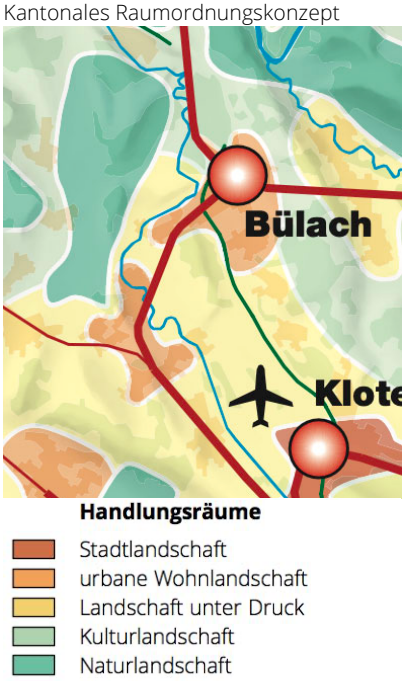
Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Inventar der historischen Verkehrswege finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung. Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.



2.2 Vorstellungen Kanton Zürich

ROK-ZH
Kantonales Raumordnungskonzept



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Handlungsräume Niederglatt

Niederglatt wurde mit der Revision 2020 des kantonalen Richtplans im Bereich des Siedlungsgebietes dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Es ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Entwicklungen innerhalb der AGL

Mit der Zuweisung zur «urbanen Wohnlandschaft» ergeben sich für Niederglatt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens, wenn lediglich die erste Nachtstunde betroffen ist, Spielräume für Umzonungen von Gewerbezonen zu Zonen mit Wohnnutzungen sowie für Aufzonungen.

Auszug Richtplantext

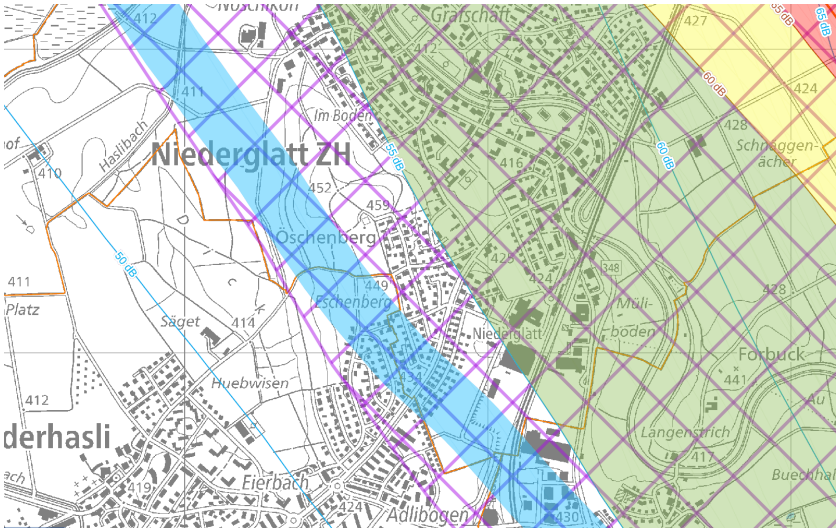
Mit der Festlegung der Abgrenzungslinie im kantonalen Richtplan wird ein verlässlicher Rahmen für die Optimierung des Siedlungsgebiets geschaffen. Neues Siedlungsgebiet sowie neue Bauzonen für Wohnen sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. **Eingezonte und erschlossene Gebiete** in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und **«urbane Wohnlandschaft»** sollen aufgezont werden können, wenn die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes (IGW) ausschliesslich durch den Flugbetrieb der **ersten Nachtstunde** verursacht wird und

a) das Gebiet entweder eine **zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station** oder
im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt, oder

b) damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

Fluglärmbelastung
ES III Wohnen eingezont und erschlossen

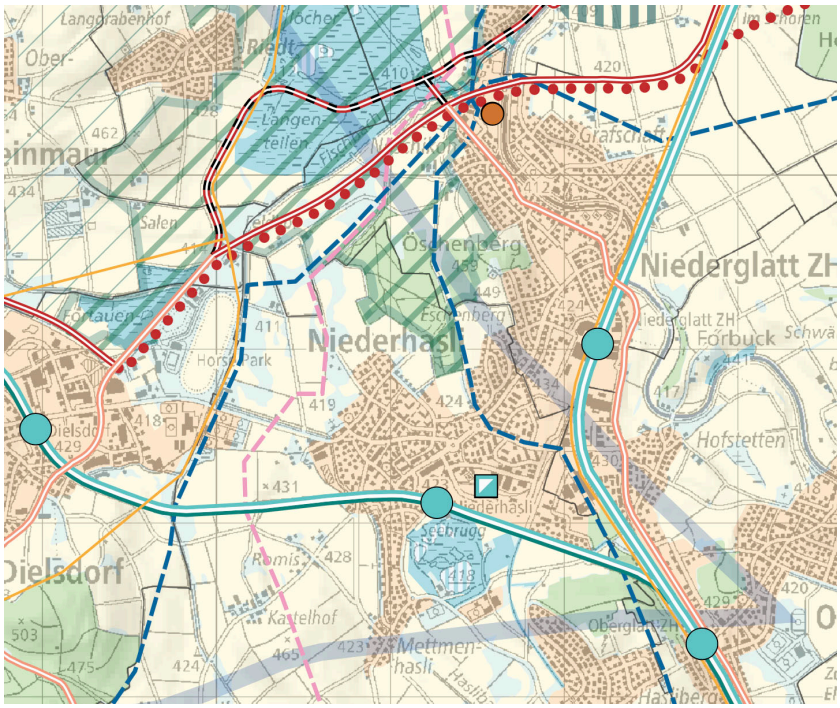
Alarmwert überschritten
Immissionsgrenzwert überschritten
Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
Höhere Anforderungen an Schallschutz



Kantonaler Richtplan



Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand 11.März 2024



Auftrag an die Gemeinden
Quelle: kantonaler Richtplan

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Niederglatt sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

«Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen (...).»

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Neue Hauptverkehrsstrasse
- Zu prüfende Linienführung

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

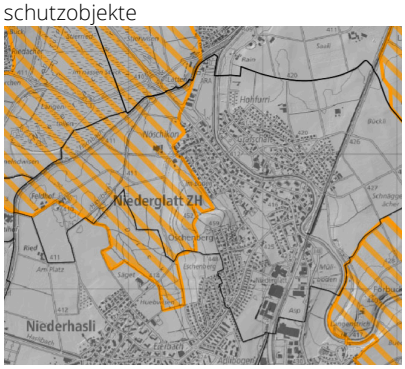
Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Das Neeracherried befindet sich in einem rechtskräftigen Schutzgebiet gemäss altrechtlicher Schutzverordnung (SVO).

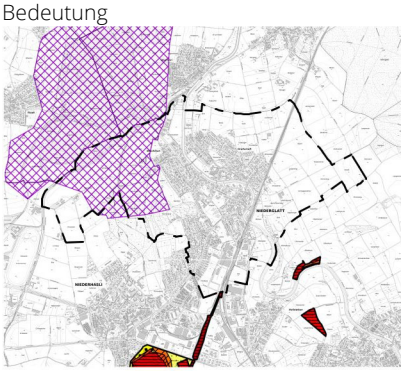
Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte



Geomorphologisch geprägte Landschaften

Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung



Altrechtliche Schutzverordnungen:

Rechtskräftiges Schutzgebiet

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 8.12.2020

Riedlandschaft bei Neerach

Auf dem Gemeindegebiet ist im Inventar der Landschaftsschutzobjekte das Objekt Nr. 1014 Riedlandschaft bei Neerach verzeichnet.

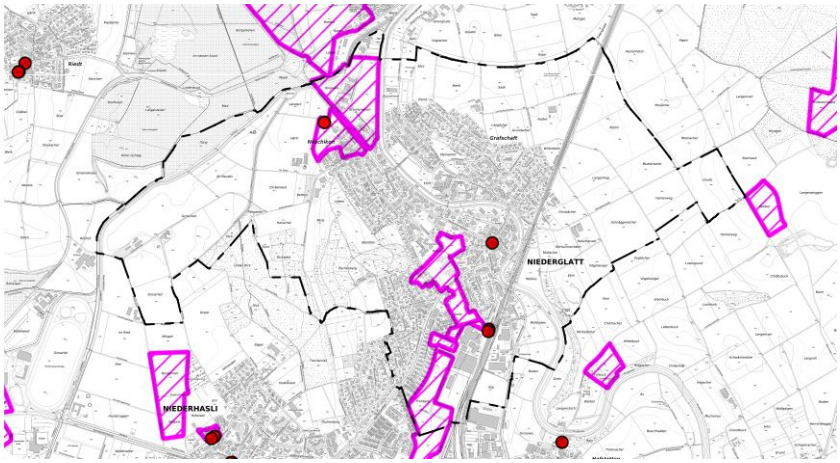
Neben den allgemeinen Schutzzielen werden folgende spezifische Schutzziele ausgewiesen:

- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen Vegetation
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik – Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Ungeschmälerter Erhalt der einzigartigen landschafts- und naturräumlichen Teilräume, wie beispielsweise einzelne Moorbiotope
- Ungeschmälerter Erhalt der charakteristischen Elemente der Moorlandschaft (dazu gehören landschaftstypische Geländeformen, Vegetationsstrukturen, mit der traditionellen Nutzung in Zusammenhang stehende typische Bauten und Anlagen und schutzwürdige Lebensräume)
- Ungeschmälerter Erhalt der hydrologischen Moorbedingungen und Gewährleistung des moortypischen Wasserhaushaltes
- Unterstützung der für die Moorlandschaft typischen Nutzungen

Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Archäologische Zonen
Denkmalschutzobjekt



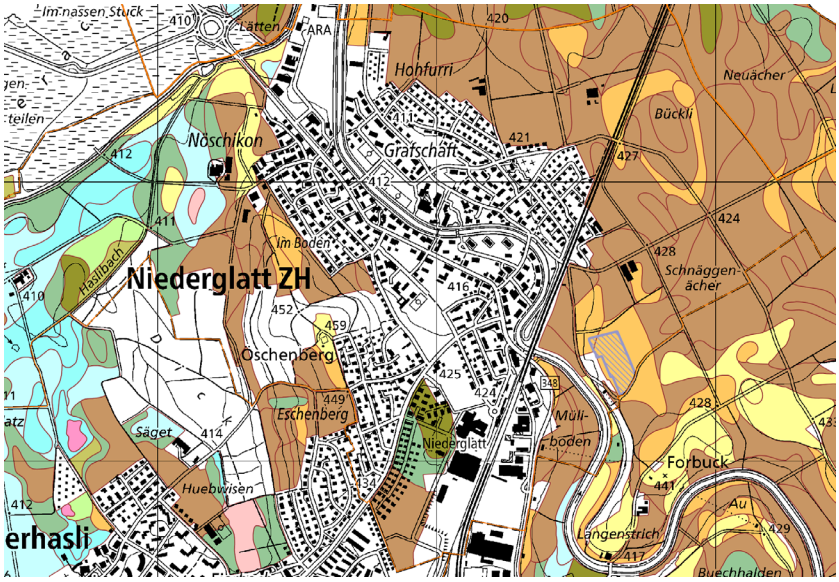
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 8.12.2020

Boden und Fruchtfolgeflächen

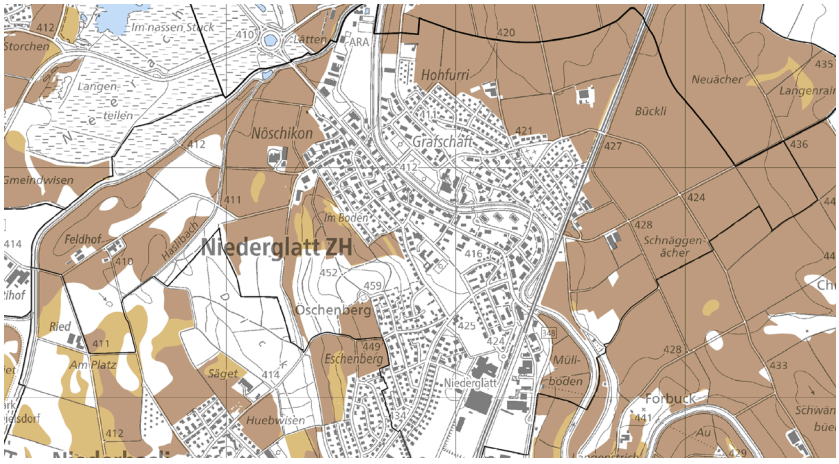
Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen ist ein wesentliches öffentliches Interesse. Der Grossteil der Böden in Niederglatt ist tiefgründig und in weiten Teilen der Landwirtschaftszone bestehen Fruchtfolgeflächen mit uneingeschränkter Fruchtfolge (NEK 1-2).

Wasserhaushaltsklasse (Vernässungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm): sehr tiefgründig 100	tiefgründig 70	mässig tiefgründig 50	ziemlich flachgründig 30	flachgründig 10	sehr flachgründig
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e	
	-	f	g	h	i	
	-	k	l	m	n	
stauwassergeprägt	-	o		p		-
	-	-	-	q	r	
grund- oder hangwassergeprägt *	-	s	t	u		-
	-	-	v	w		-
	-	-	-	x	y	
	-	-	-	-	-	z

* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden



FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



2.3 Gewässerraum

Gewässerraum festgelegt

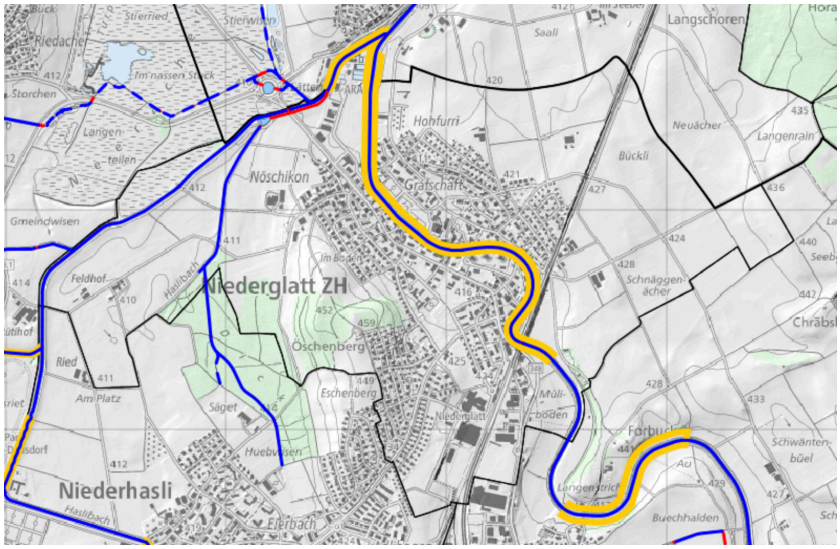
In Niederglatt verlaufen, ausgenommen der Glatt und des Fischbachs, kaum Gewässer im Siedlungsgebiet. Für die Glatt und den Fischbach wurde der Gewässerraum bereits festgelegt.

Öffentliche Fliessgewässer

- Fliessgewässer offen mit eigener Parzelle
- Fliessgewässer offen ohne eigene Parzelle
- Fliessgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
- Fliessgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle

Gewässerraum

- Rechtskräftiger Gewässerraum



2.4 Vorstellungen Region

Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland

Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Zürcher Unterland.

Raumtypen

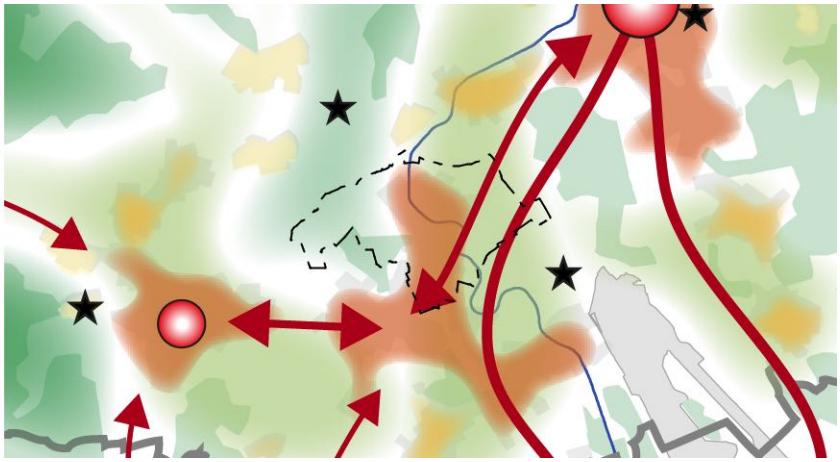
- dynamisch städtische Räume
- moderat verdichtete Räume
- erneuerte ländliche Räume

Landschaft

- Priorität Natur und Erholung
- Priorität Landwirtschaft

Verbindungen

- überregionale Bedeutung
- regionale Bedeutung zwischen Zentren
- regionale Bedeutung



Quelle: Regionales ROK Unterland
Abrufdatum: 8.12.2020

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland
Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

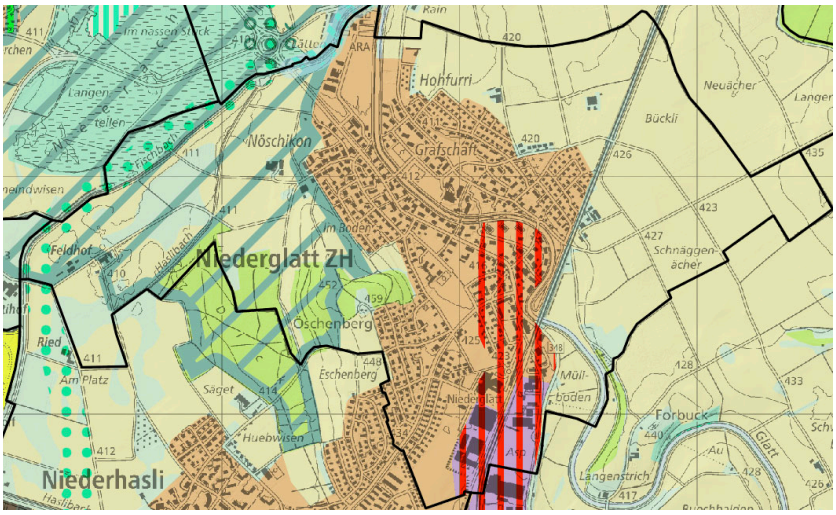
Der teilrevidierte regionale Richtplan wurde am 27. Mai 2020 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Niederglatt gemacht:

Arbeitsplatzgebiet

Hohe bauliche Dichte



2.5 Planungszone

Differenzierte Entwicklung hin zum Mischgebiet

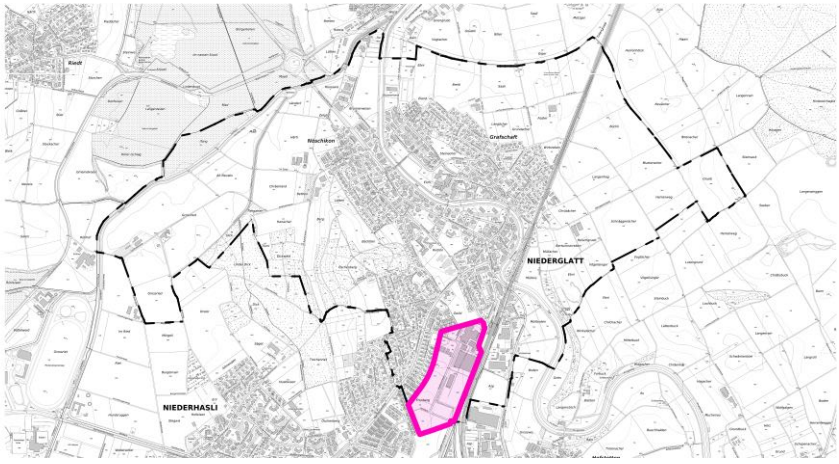
Das Gebiet an der Seeblerstrasse grenzt an das Wohngebiet Fronberg an. Aufgrund der Lage in der Abgrenzungslinie (AGL) bestand bislang keine Möglichkeit, die angrenzenden Bereiche umzuzonen. Mit der gemeinsamen Erarbeitung des Masterplans und der Revision des kantonalen Richtplans, durch welche die Gemeinde Niederglatt der «urbanen Wohnlandschaft» zugewiesen wurde, liegen nun die Grundlagen für eine Gebietsentwicklung an der Seeblerstrasse hin zu einem hochwertigen Misch- und Arbeitsplatzgebiet vor.

Diese Absichten müssen nun in der Teilrevision der Nutzungsplanung vertieft überprüft, die notwendigen Massnahmen geplant und in die richtigen Planungsinstrumente eingebettet werden.

Dieser Prozess ist anspruchsvoll und benötigt Zeit, so dass hier eine Planungszone festgelegt wurde. Die Planungszone wurde am 8.9.2020 für drei Jahre festgesetzt. Die Gemeinde hat fristgerecht um Verlängerung um zwei Jahre ersucht.

Die Planungszone läuft Anfangs November 2025 aus.

Planungszone

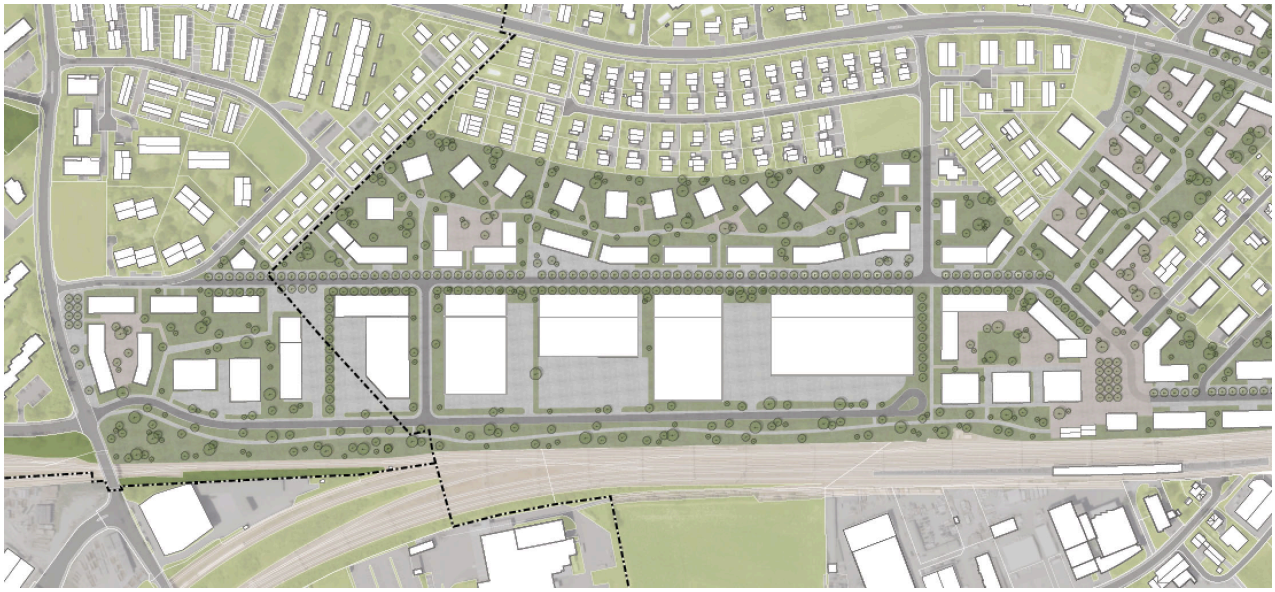


2.6 Potenzialstudie Seeblerstrasse

Strukturierte bauliche Entwicklung hin zu einem hochwertigen Mischgebiet

Aufgrund der Ausgangslage der Seeblerstrasse wurde hier eine Potenzialstudie erarbeitet, welche die Umsetzung einer möglichen baulichen Struktur, die Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan und die Anordnung und Art der Nutzungen vertieft und im Sinne eines Zielbildes für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung eine Grundlage bildet.

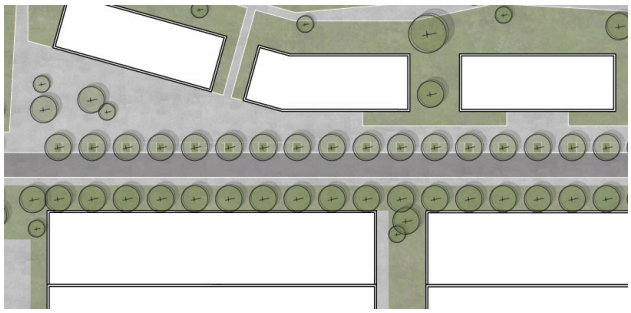
Übersicht



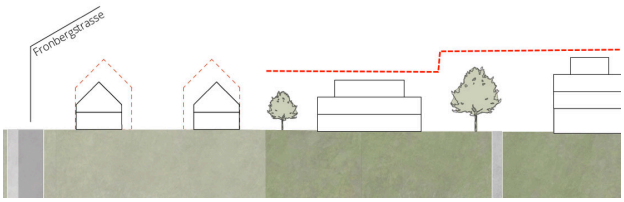
Nutzungsverteilung



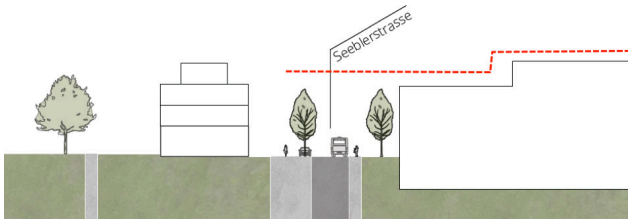
Gliederung mit Bepflanzung (Grünkorridor gem. Richtplan)



Bauliche Abstufung zum Gebiet Fronberg



Bauliche Abstufung zum Mischgebiet / Arbeitsplatzgebiet



3 ZIELE

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung Paket 2

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben des kommunalen Richtplans umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

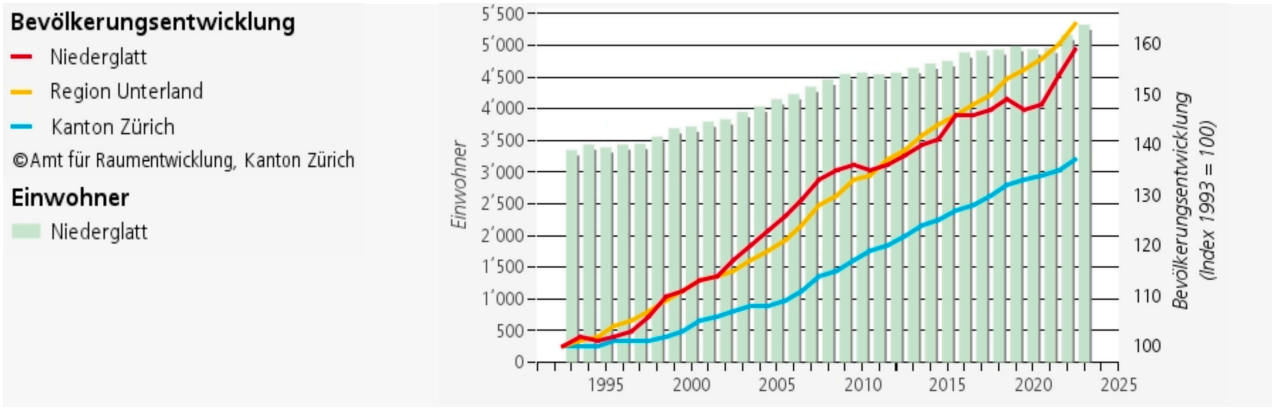
- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgebiet in Niederglatt und Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Hochwertige Nutzung von unbebauten Flächen insbesondere an gut mit ÖV erschlossenen Lagen
- Insbesondere Klärung der baulichen Entwicklungsabsichten und der Nutzung im Bereich der Seeblerstrasse (Planungszone)
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum
- Verbesserung des Ortsklimas

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

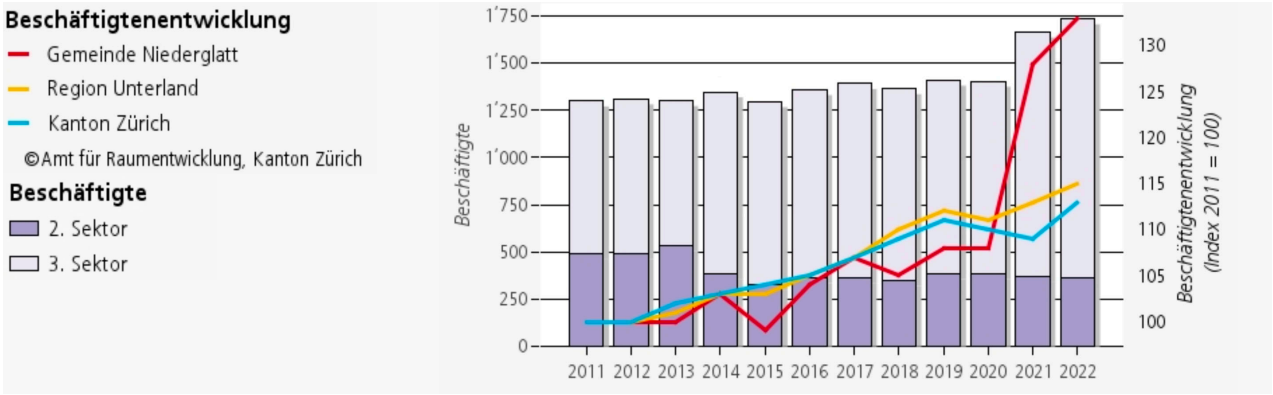
Bevölkerungsentwicklung von 1993–2023

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Niederglatt liegt in den letzten 15 Jahren klar über dem kantonalen, jedoch knapp unter dem regionalen Durchschnitt.



Beschäftigte 2011–2022

Die Anzahl der Beschäftigten hat gemäss Statistik seit 2020 erheblich zugenommen. Die Gemeinde kann sich die gemäss Statistik vorliegende Zunahme um rund 330 von 1440 (2020) auf 1775 (2022) Stellen nicht erklären.



Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (+ ca. 15 Jahre) 6000–6300 EW

2023 lag die Bevölkerungszahl bei 5'325 EW (Quelle: Statistik ZH).

Im Sinne eines moderaten Bevölkerungswachstums wird von 1 % Wachstum pro Jahr ausgegangen.

Im Rahmen der Revision, die 2024 festgesetzt wurde, wurde für 2035 mit einer Einwohnerzahl von 5732 EW gerechnet. Mit einem Wachstum von 1 % von 2035–2040 wird folglich eine Bevölkerungszahl von rund 6000 EW erwartet. Mit 1 % Wachstum von 2023 bis 2040 wäre mit einer Bevölkerungszahl von 6300 EW zu rechnen.

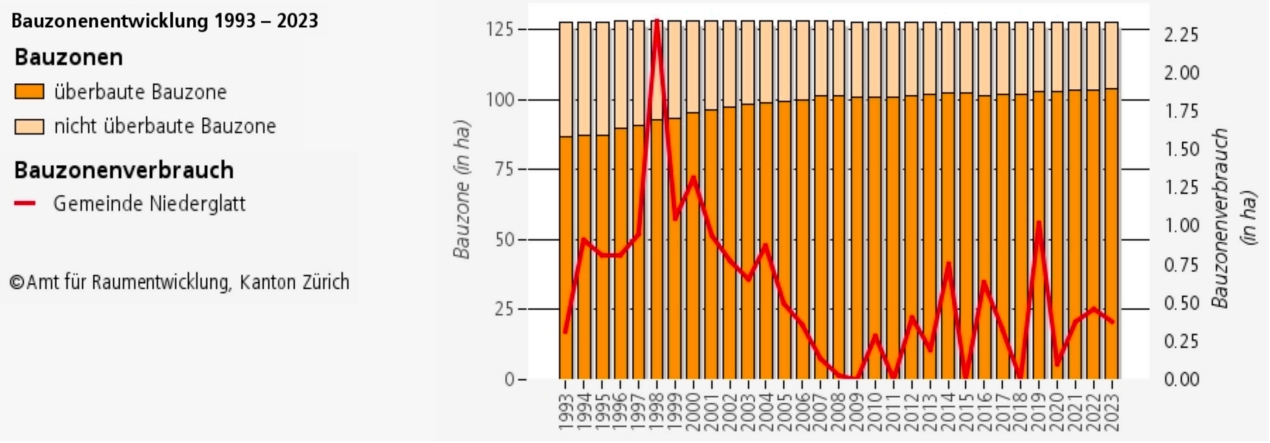
Arbeitsplätze bis 2040 (+ca. 15 Jahre) 2000–2200 AP

Rechnet man mit dem gleichen Anteil Arbeitsplätze pro Einwohner wie 2022 (1775 AP, 5167 EW), ergibt sich für 2040 eine Arbeitsplatzzahl von rund 2000–2200 AP.

4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2023 bei 128 ha. Im Zeitraum von 15 Jahren (2009–2023) wurden in der Gemeinde Niederglatt 4.9 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.3 ha.

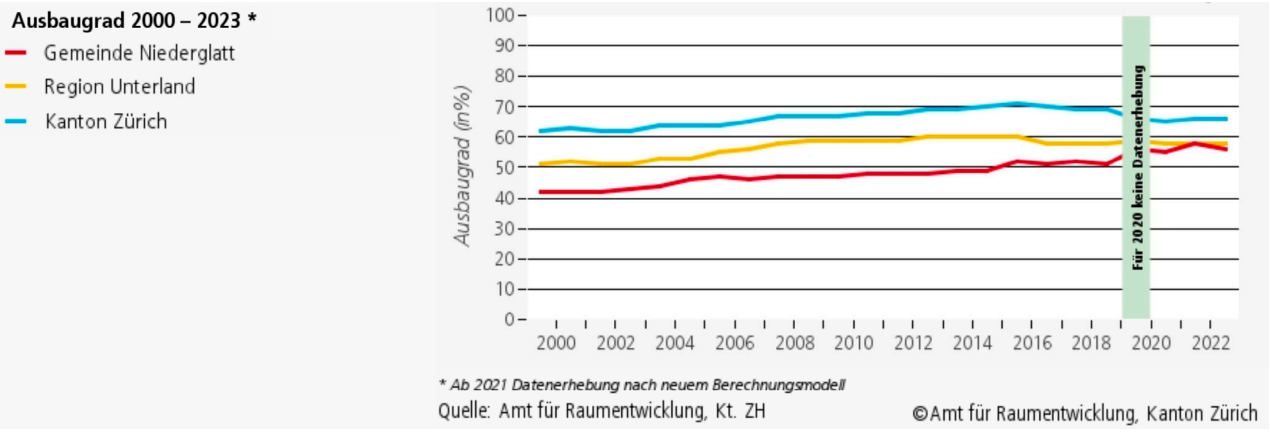


	Bauzonen-verbrauch 2009–2023 (ha)	Bauzonen-verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen-reserven 2023 (ha)
Wohnzone	2.1	0.14	5.8
Mischzone	0	0	1.7
Arbeitszone	2.3	0.15	15.8
Öffentliche Bauten	0.5	0.03	0.4

Ausbaugrad 2023

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

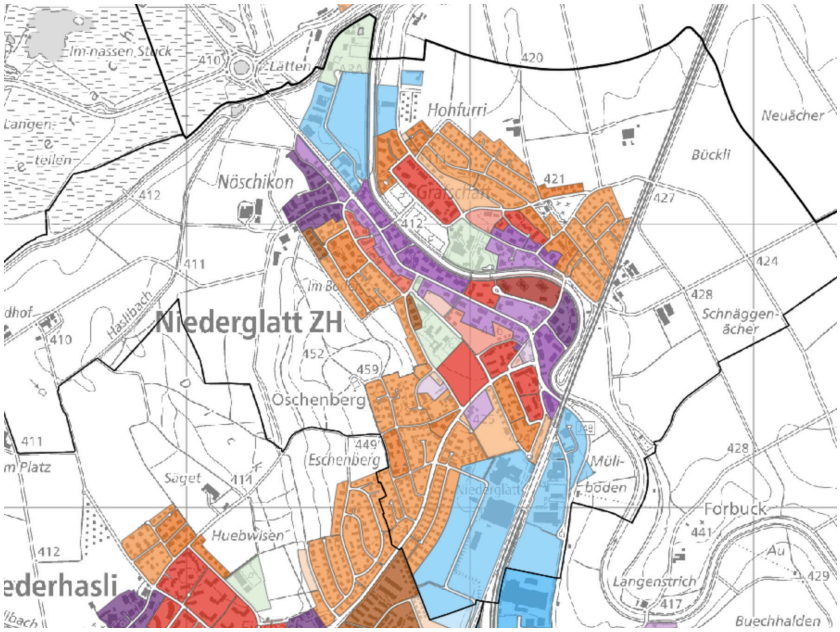
Die Bauzonen von Niederglatt sind zu 81.4 % überbaut. Der Ausbaugrad wird mit 56.8 % angegeben (Wohnzone 60.45 %, Mischzone 66 %, Arbeitszone 43.7 %). Mit dem Wechsel des Berechnungsmodells im Jahr 2021 ist der Ausbaugrad gegenüber früheren Ständen kaum vergleichbar.



Ausbaugrad in Prozent

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher
< 11 %	< 11 %
11-30 %	11-30 %
31-60 %	31-60 %
61-90 %	61-90 %
91-100 %	91-100 %

Mischzonen	Industriezonen
< 11 %	< 11 %
11-30 %	11-30 %
31-60 %	31-60 %
61-90 %	61-90 %
91-100 %	91-100 %



Verdichtung / Veränderungsstrategie

Die Verdichtung in Niederglatt soll auf zentrale und gut erschlossene Gebiete konzertiert werden. Dies betrifft insbesondere das Schlüsselgebiet Bahnhof, die Seeblerstrasse sowie die Gebiete Rietlen und Gwyd. Des Weiteren soll auch entlang der Kaiserstuhlstrasse eine moderate Verdichtung und Aufwertung stattfinden. Das Wachstum soll soweit wie möglich in den Entwicklungsschwerpunkten aufgenommen werden. Der Druck auf die empfindlichen Siedlungsrandlagen mit Einfamilienhausstrukturen soll damit reduziert werden.

Die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der übrigen Bauzonen wurde im Rahmen der Teilrevisionsvorlage Paket 1 umfassend geprüft. Es erfolgte eine vertiefte Analyse des Siedlungsgebietes, des Gebäudealters, der Parzellar- und Eigentumsstruktur sowie der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Soweit möglich wurden in der Folge in der Teilrevisionsvorlage Paket 1 Anreizmöglichkeiten und Erleichterungen umgesetzt (Reduktion der Arealgrösse bei Arealüberbauungen, Mehrlängenzuschlag etc.).

Kapazitätsreserven ausgehend von den Geschossflächenreserven gemäss ARE

2023 (Grundlagedaten ARE) bestanden folgende Kapazitätsreserven:

Einwohner: 5'325 EW
davon ausserhalb Bauzone: ca. 35 EW

Arbeitsplätze: ca. 1'775 AP
davon ausserhalb Bauzone: ca. 15 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	500	30.5		300	24.5	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	657	40.1		1860	167.4	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2040)	1157	70.6		2160	191.9	
Bestand in Bauzonen 2023	5290	244.2	46 m²/EW	1760	117.5	66 m²/AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund	**6447**	**314.8**		**3920**	**309.4**	
Prognose 2040	6000–6300			2000–2200		

Hinweis Mischzonen

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossfläche.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2040 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Realistische Kapazitätsreserven 1'157 EW

Entsprechend der Abschätzung können ohne eine Anpassung der BZO bis 2040 zusätzlich rund 1157 Einwohner in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

Die erwartete Einwohnerzahl von 6000–6300 EW kann dementsprechend in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden.

Bauzonenbedarf für Arbeiten
gemäss bisherigem Verbrauch

Der Bedarf an Gewerbezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen relativ grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

5 ERGÄNZUNGSPLÄNE

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan Nöschikon wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 angepasst und erneuert. Im Rahmen der Teilrevision Paket 2 ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Kernzonengrenze

Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen

Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen



Quartiererhaltungszonenplan

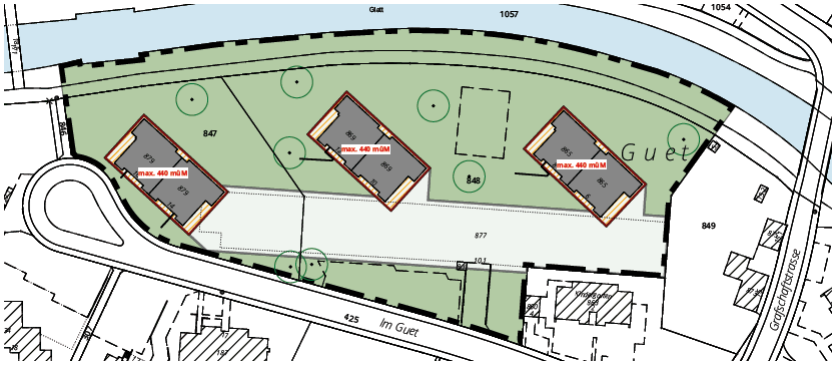
Der Quartiererhaltungszonenplan wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 erarbeitet und festgesetzt. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

Perimeter Quartiererhaltungszone

Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenkote

Baubereich für unterirdische Gebäude (Tiefgarage)

Markanter Baum



Reduktionsgebiet «Güteklasse C»

Das Reduktionsgebiet wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 erarbeitet und festgesetzt. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

Reduktionsgebiet "Güteklasse C"



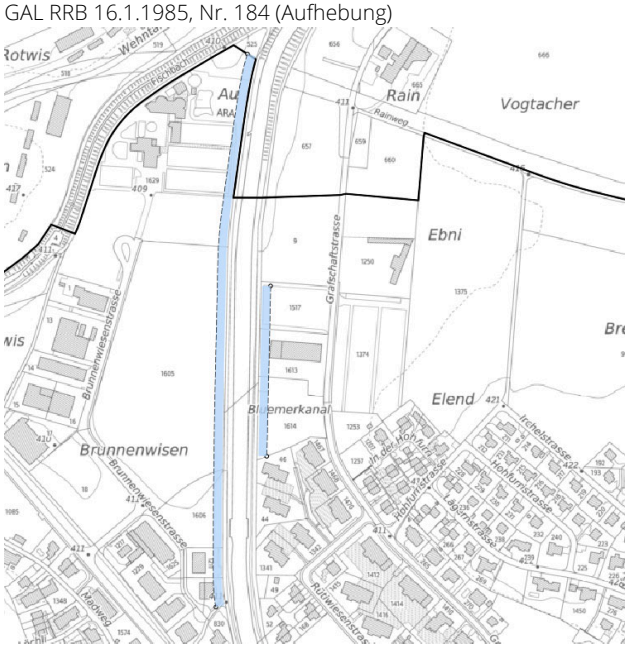
6 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIE

Aufhebung GAL wegen bestehendem GWR

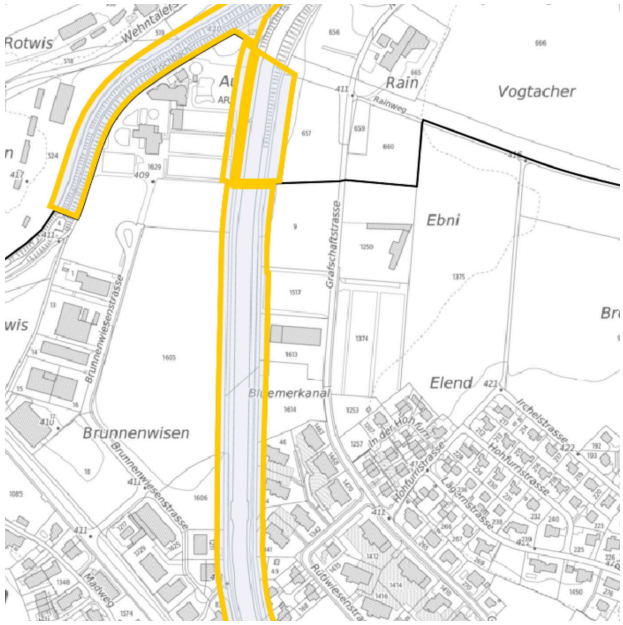
Heute ist entlang der Glatt im Abschnitt Brunnenwisen die Gewässerabstandslinie (GAL) RRB 16.1.1985, Nr. 184 festgelegt.

Am 27. Juli 2022 wurde hier jedoch der Gewässerraum (GWR) festgelegt (BD00910156, siehe auch Kap. 2.3). Damit ist die Gewässerabstandslinie obsolet und wird aufgehoben.

GAL RRB 16.1.1985, Nr. 184 (Aufhebung)



GWR BD, 27.7.2022, BD00910156



7 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Der Nachvollziehbarkeit halber wurde die Nummerierung in Paket 1 nicht angepasst.

Für eine saubere Abfolge wird die Nummerierung nun wieder in eine fortlaufende Form gebracht. Darüber hinaus wurde die Nummerierung in die in Niederglatt übliche Form gebracht.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die BZO wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 an die Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

7.1 Zonenordnung

Zonen

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird neu eine Zentrumszone für das Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet Bahnhof Niederglatt) (Z5/108) vorgesehen.

Massgebende Pläne

Aufgrund der Aufhebung des Gewässerabstandslinienplans im Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung an der Glatt wird der Gewässerabstandslinienplan nicht mehr als massgebender Plan aufgeführt.

7.2 Kernzonen, Wohnzonen, WG-Zonen, Quartiererhaltungszone

Keine inhaltlichen Anpassungen

Die Bestimmungen zu den Kernzonen, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wurden in der Teilrevision Paket 1 angepasst. Die Quartiererhaltungszone wurde in Paket 1 eingeführt. Abgesehen von der Artikelnummerierung und kleineren Anpassungen der Artikelbezeichnungen werden keine Änderungen vorgesehen.

7.3 Zentrumszone

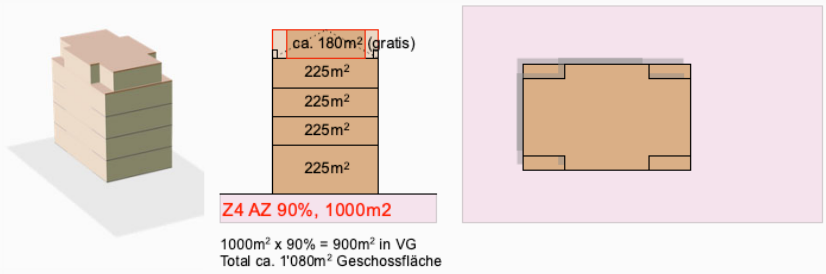
Zentrumszone

Im Sinne einer Entwicklung und Urbanisierung im Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet gemäss Richtplan ONN) wird neu eine Zentrumszone eingeführt.

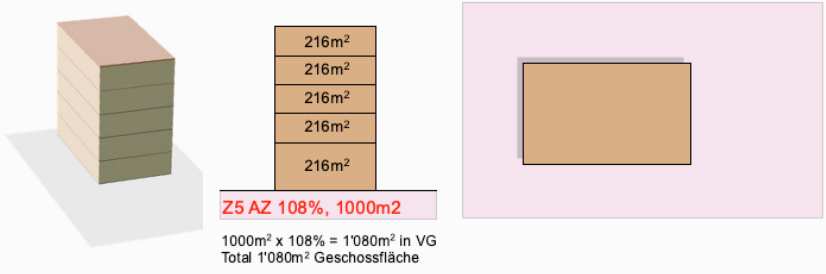
Ausnützung / kein Attika

Grundsätzlich war im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage eine Zone mit 4 Vollgeschossen, Attikageschoss und einer Ausnützungsziffer von 90 % vorgesehen. Weil die Attikageschosse gemäss IVHB deutlich grösser in Erscheinung treten, wird statt eines Attikageschosses ein fünftes Vollgeschoss zugelassen. Entsprechend muss dieses Geschoss der Ausnützung angerechnet werden. Es wird daher eine Ausnützungsziffer von 108 % vorgesehen.

gemäss 1. öffentlicher Auflage

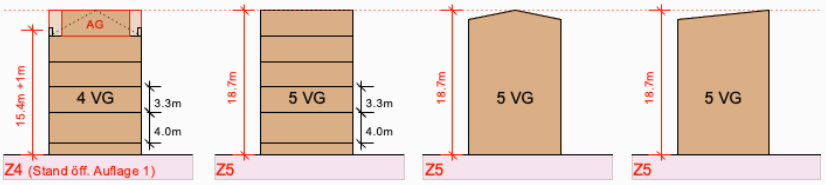


aktuelle Fassung



Dachgestaltung / Gesamthöhe

In der Zentrumszone soll in der Regel ein Flachdach oder ein flaches Schrägdach vorgesehen werden. Die Dachgestaltung wird im Sinne der Gestaltungsfreiheit nicht eingeschränkt. Die Fassadenhöhe wird dementsprechend als Gesamthöhe vorgesehen.



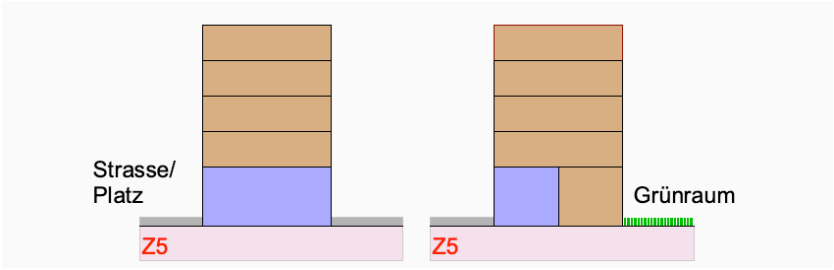
Grünflächenziffer

Es wird eine Grünflächenziffer von lediglich 20 % verlangt, da im Bahnhofsbereich eine Vielzahl versiegelter Flächen erforderlich ist.

Nutzweise

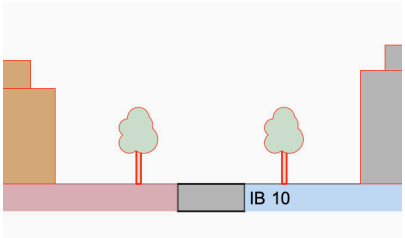
Zentrumszonen sollen eine durchmischte Nutzung aufweisen und insbesondere in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte oder mindestens gewerbliche Nutzungen aufweisen. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, werden Wohnnutzungen nur strassenseitig und in öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen ausgeschlossen. Bei rückwärtigen Erdgeschossen gegenüber Grünräumen sind Wohnnutzungen denkbar. Insgesamt ist ein Gewerbeanteil von 20 % vorzusehen.





Industriezone Bepflanzung

Entsprechend der Richtplanung ONN (Grünkorridore) wird entlang der Seeblerstrasse im Bereich der Industriezone eine angemessen dichte Baumreihe verlangt. Bei Bautätigkeiten in diesen Bereichen ist die Baumreihe durch die Grundeigentümerschaften zu pflanzen. Das Konzept zur Seeblerstrasse kann dabei zur Beurteilung beigezogen werden.





Die Situation ist im Einzelfall zu prüfen. Im konkreten Fall und in Absprache mit der Gemeinde kann auch eine Strassenrandlage und ein abgesetztes Trottoir geprüft werden (Abtausch).





Quelle: Street View, Sinserstrasse Cham

Es wird lediglich eine angemessene Dichte der Baumreihe verlangt. Unter einer «angemessenen Dichte» wird in der Regel ein Baumabstand von rund 15 m verstanden, wobei der Abstand in Bereich von Zufahrten oder dergleichen unterbrochen werden kann. Damit wird Zufahrten sowie deren Sichtbereichen Rechnung getragen.

Grundstücksnutzung

Gemäss § 76 PBG kann die BZO die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen vorschreiben.

Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) haben Bäume einen Abstand von 4 m ab Mitte des Stammes zu Strassen einzuhalten (§ 27 Abs. 1 lit. a VErV). Zudem dürfen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch grosse Bäume nicht näher als 8 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden (§ 171 Abs. 1 EG ZGB). Mit der am 1.12.2024 in Kraft getretenen PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurden die Pflanzabstände reduziert.

Die Bestimmung enthält keine Angabe zu Abständen und widerspricht den Vorgaben gemäss VErV und EG ZGB daher nicht. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird eine Grünflächenziffer von 30 % festgelegt. Die Bäume können in den sowieso freizuhaltenden Grünflächen oder im Strassenabstandsbereich gepflanzt werden. Die ordentliche Grundstücksnutzung wird nicht übermässig erschwert.

Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan
Art. 33.1

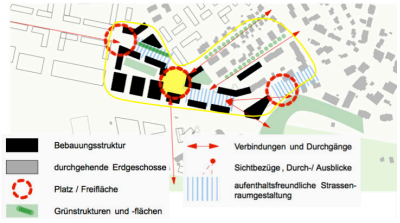
Neben den bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten «Rietlen Nord», «Rietlen Süd» und «Gwyd» besteht auch an den Gebieten «Seeblerstrasse Süd», «Seeblerstrasse Nord» und «Bahnhof» ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

§ 48 Abs. 3 PBG
Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

Begründung § 48 Abs. 3 PBG Gebiet Bahnhof

Das Gebiet Bahnhof Niederglatt liegt im Schlüsselgebiet gemäss kommunalem Richtplan ONN. Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss kommunalem Richtplan ONN



- Erstellung einer gestalterisch hochwertigen, dichten Bahnhofsüberbauung mit angemessenem Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen im Sinne einer sanften Urbanisierung
- Stärkung des Ortszentrums mit Ergänzungen zum Versorgungsangebot und einem vielfältigen Wohnungsangebot sowie Arbeitsnutzungen
- Förderung eines vernetzten zukunftsfähigen Mobilitätsangebotes und einer nachhaltigen Mobilität
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken

Begründung § 48 Abs. 3 PBG Gebiet Seeblerstrasse

Das Gebiet Seeblerstrasse kann aufgrund des Aufstiegs der Gemeinde Niederglatt zur urbanen Wohnlandschaft von der Gewerbezone in eine Mischzone umgezont werden.

Erschliessungsstand

Der Erschliessungsstand des Gebietes wurde geprüft (siehe Kap. 8). Das Gebiet gilt als erschlossen. In der Gestaltungsplanpflicht sind somit keine weitergehenden Lärmschutzanforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV erforderlich.

Masterplan und kommunaler Richtplan

Im einem dem kommunalen Richtplan vorangegangenen Masterplan wurden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen erarbeitet. Zielsetzung des Masterplans ist die Entwicklung und Umstrukturierung hin zum Mischgebiet an dieser ebenfalls besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage. Dieser Masterplan wurde im kommunalen Richtplan fixiert.



Potenzialstudie Seeblerstrasse

Mit der in der Folge erarbeiteten differenzierteren Betrachtung und Erarbeitung einer Potenzialstudie für die Seeblerstrasse wurde die mögliche Entwicklung des Gebietes hin zu einem hochwertigen Mischgebiet, welches Rücksicht auf die hinterliegende Bebauung nimmt, weiter vertieft und das denkbare Potenzial dargelegt.



Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes. Es besteht auch ein wesentliches öffentliches Interesse am Ortsbild, da hier ein ganzer neuer Ortsteil am Entstehen ist. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen mit erhöhtem siedlungsökologischem Wert;
- Ein gut strukturierter Übergangsbereich entlang der Seeblerstrasse mit Baumreihe und optimierter Anordnung von gewerblichen Nutzungen entlang der Seeblerstrasse;
- Eine angemessene Höhenabstufung gegenüber dem Wohngebiet Fronberg und die Anordnung von Wohnnutzungen in diesem Bereich;
- Die Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren sofern sich dies als erforderlich erweist (Oberflächenabfluss/Vernässung im Bereich Fronberg);
- Förderung von nachhaltigen Mobilitätsformen;
- Schaffung einer angemessenen Quartierwertstoffsammelstelle (z.B. Unterflursammelstelle für allgemeinen Hausmüll, Alu/Blech und Glas) an der Seeblerstrasse;
- Prüfung und Freihaltung von genügend Raum für Anlagen zur Versorgung (Strom, Wärme etc.);
- Prüfung des Bedarfs und gegebenenfalls Schaffung eines Kindergartens ausserhalb des Konsultationsbereichs der Eisenbahn bezüglich Störfall;
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken im Konsultationsbereich der Eisenbahn im Bereich Selig.

Bei den beiden Gebieten Bahnhof und Seeblerstrasse (Nord/Süd) wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. Zonenplan).

Nachhaltige Mobilität und zukunftsfähiges Mobilitätsangebot

Im Rahmen der Gestaltungspläne ist sicherzustellen, dass der durch die Entwicklung ausgelöste Mehrverkehr zu einem grossen Teil mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden kann. Zudem ist insbesondere beim Gestaltungsplan am Bahnhof sicherzustellen, dass ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot geschaffen wird (z. B. Reduktion der Parkplatzzahl, die sich am Minimum gemäss massgeblichem Bedarf orientiert, ausreichend Veloabstellplätze, multimodale Angebote, kurze Umsteigewege etc.). Diese Anforderungen entsprechen auch dem regionalen Gesamtverkehrskonzept.

7.4 Umgebung und Siedlungsökologie

Ausgangslage

Die Gemeinde Niederglatt hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Auch im Rahmen der inneren Verdichtung gilt es, diese Qualitäten zu wahren. Innerhalb des Siedlungsgebietes stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck.

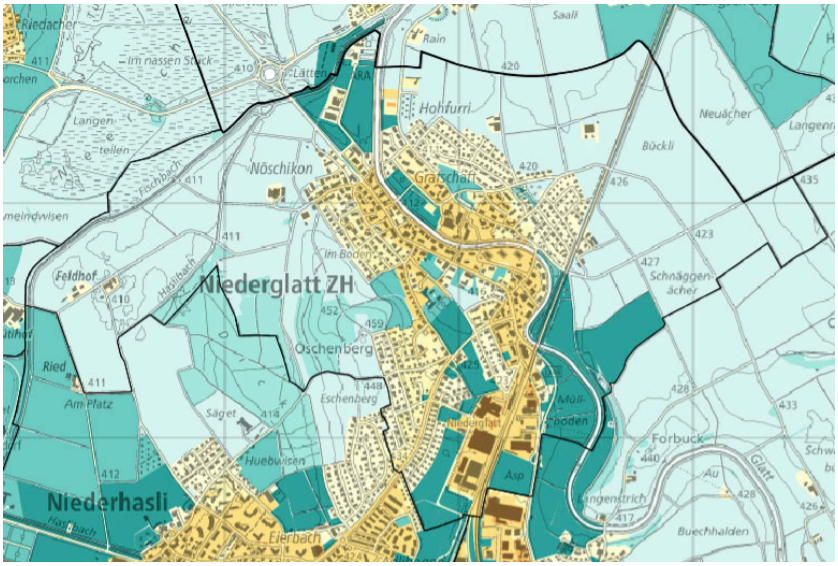
Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Niederglatt wie folgt:

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch



Inhalte der Revision Paket 1

Folgende neue Vorgaben der Bauordnung wurden bereits im Paket 1 festgehalten, um eine Überwärmung bestmöglich zu verhindern:

- Einführung der Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Spiel- und Ruheflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von Parkplätzen (mehr Schatten durch 1 Baum pro 5 Parkplätze)
- Ergänzende Anforderungen an Arealüberbauungen
- Erhalt der Bepflanzung und der Grünfläche Im Guet durch die neue Quartiererhaltungszone

Zudem wurde mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren und es wurden Verbesserungen für die Velonutzung vorgesehen. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

Revision PBG

Der Kantonsrat hat am 8. April 2024 die Gesetzesvorlage PBG-Revision zur Klimaanpassung verabschiedet. Die Gesetzesvorlage ist am 1. Dezember 2024 in Rechtskraft erwachsen.

Einige neue Artikel müssen durch die Gemeinden direkt angewendet werden. Andere Artikel geben die Möglichkeit, weitergehende Regelungen zur Klimaanpassung und Siedlungsökologie in der BZO zu treffen.

Als wichtigster Artikel des neuen PBG wird § 238a beurteilt:

§ 238a PBG

[1] Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

[2] Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

[3] Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

[4] Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

[5] Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Umgebung und Siedlungsökologie

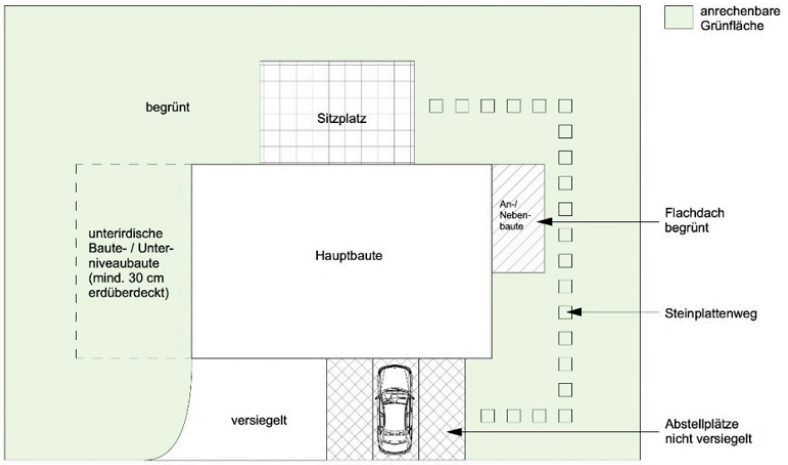
Die bisherigen Vorgaben zur Umgebung sagen wenig aus zu den qualitativen Anforderungen hinsichtlich Ökologie.

Das Kapitel «Umgebung» wird mit den neu möglichen Vorgaben bezüglich Siedlungsökologie / Klima ergänzt.

Begrünte Umgebungsflächen

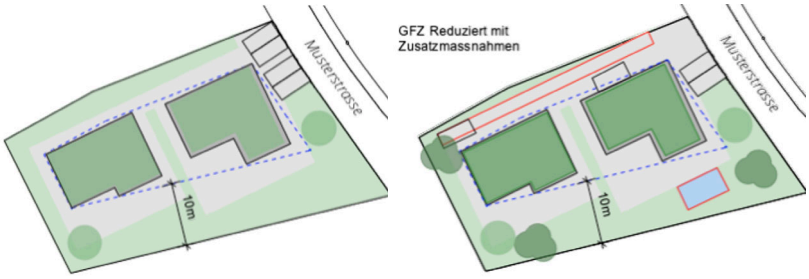
Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Durchgrünung und des Ortsklimas wurde im Paket 1 eine Grünflächenziffer von 30 % eingeführt. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Beispielskizze gemäss Merkblatt Grünflächenziffer
(klärende Rechtsentscheide liegen noch nicht vor)



Reduktionsmöglichkeit

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind Kompensationsmassnahmen (Baumerhalt, zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.



Schottergärten unzulässig

Schottergärten sind nicht zulässig. Unter Schottergärten werden mit Steinen (Schotter, Geröll, Kies, Split etc.) bedeckte Gartenflächen verstanden, welche durch ein Vlies, eine Folie oder dergleichen vom darunterliegenden Boden abgetrennt sind. Pflanzen kommen darin nicht oder nur in geringer Anzahl vor. Steingärten, die einen ökologischen Wert aufweisen im Sinne von naturnahen Trockenbiotopen, in welchen die Vegetation im Vordergrund steht, sind nicht gemeint.

Naturnaher Kiesgarten (links)
Schottergarten (rechts)





Bäume

Bäume tragen wesentlich zur Erscheinung des Ortsbilds bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Der Baumbestand ist daher von hoher Bedeutung.

Baumerhalt

Gemäss PBG § 238a sind «Nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen.».

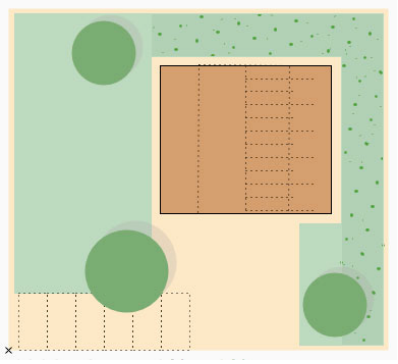
Weil insbesondere ältere Bäume bedeutsam sind, wird nur das Fällen von Bäumen ab 150 cm Stammumfang auf Brusthöhe (1.3 m) neu bewilligungspflichtig, wobei in der Bauordnung Vorgaben für die Bewilligung festgelegt werden und die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen vorgesehen wird.





Baumpflanzung

Bäume tragen wesentlich zu einem guten Ortsklima bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Wo es die Verhältnisse zulassen, sind entsprechend pro 300 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum oder hochwachsende Sträucher zu pflanzen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher haben eine minimale Grösse aufzuweisen, die innert absehbarer Frist eine angemessene Wirkung erzielt. Ein Kronendurchmesser von etwa 7-8 m innert 15 Jahren wird hierbei für einen mittelkronigen Baum als angemessen betrachtet. Wenn bereits ein alter Baum besteht oder ersetzt wird, kann dieser an die erforderliche Anzahl angerechnet werden.





Werden Sträucher anstelle von Bäumen gepflanzt, ist die Anzahl und Grösse der Sträucher so zu wählen, dass ein vergleichbares Blattvolumen erreicht wird. Die Pflanzung von kleinen Setzlingen, die kaum als Baum oder Strauch wahrgenommen werden, kann nicht angerechnet werden. Damit wird sichergestellt, dass in allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zonen für öffentliche Bauten eine genügende Durchgrünung vorhanden ist. Um den erwünschten Nutzen für die Biodiversität zu erzielen, sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.

Wurzelraum

Damit die Bäume gedeihen und richtig wachsen können, um ihre angestammten klimatischen Funktionen auch wahrzunehmen, ist diesen ein genügend grosser Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Vorzugsweise sind Bäume über nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Alternativ ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.

Flachdachbegrünung

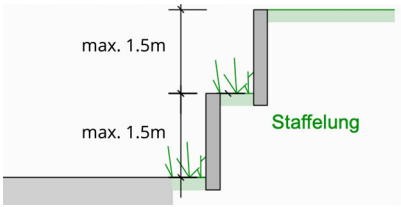
Die Bestimmung wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 eingeführt. Der Artikel wird ins Kapitel Umgebung und Siedlungsökologie verschoben, weil mit der Flachdachbegrünung ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsökologie und zum Ortsklima geleistet werden kann.





Begrünung von Stützmauern (Hitzeminderung)

Hohe Abgrenzungen gegenüber dem Strassenraum wie Mauern und Einfriedungen schaffen einen unwirtlichen Raum und tragen nicht zur Verbesserung des Ortsklimas oder zur Siedlungsökologie bei. Notwendige statische Elemente wie Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 1.5 m erreichen, sind daher zu staffeln und dauerhaft zu begrünen, vorausgesetzt, das statische Element weist keinen ökologischen Wert auf, wie dies z.B. Trockenmauern tun. Die Staffelung ist so vorzunehmen und zu dimensionieren, dass eine dauerhafte Bepflanzung mit einem hitzemindernden Effekt möglich ist. Die Wärmeabstrahlung des statischen Elements ist dadurch massgeblich zu reduzieren.







Siedlungsränder

Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung und wurde entsprechend bereits im Rahmen der kommunalen Richtplanung ONN stipuliert.

Die Umgebungsgestaltung ist auf die Lage am Siedlungsrand abzustimmen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben, Lebensräume zu finden. Bauten sollen daher strukturell sowie bezüglich Volumina (Körnigkeit) der Siedlungsrandlage entsprechen. Die Gestaltung wird situativ im Einzelfall zu beurteilen sein. In der Regel werden eine diskrete Farbgestaltung und kleinere Volumen angestrebt.

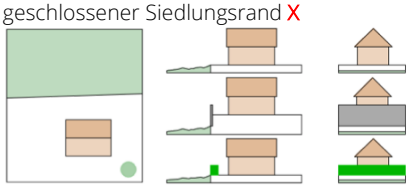
geschlossener Siedlungsrand X



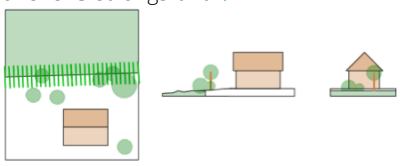
offener Siedlungsrand √



geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand √



Vermeidung von Lichtemissionen

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen möglichst vermieden oder in geeigneter Form gestaltet werden. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beigezogen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich

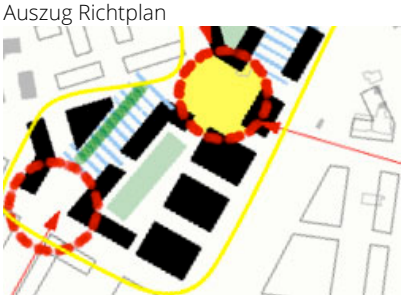


8 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

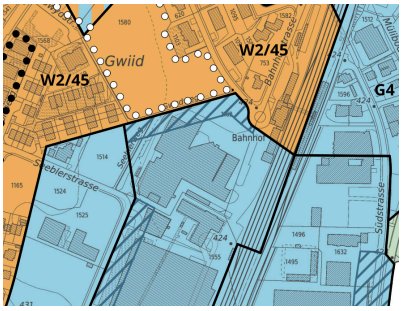
Selig

Das Areal Selig wird entsprechend der kommunalen Richtplanung und der Überlegungen im Sinne der Entwicklung im Schlüsselgebiet Bahnhof von der Industriezone ebenfalls in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

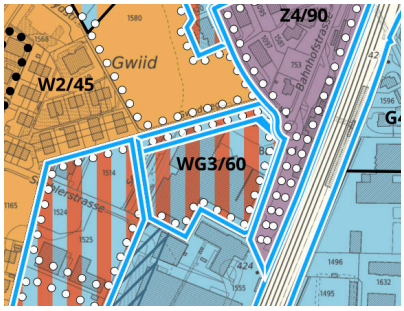
Auszug Richtplan



Bestehend: IB10



Neu: WG3/60 GP

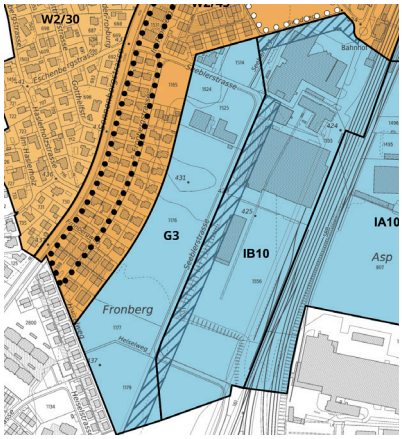


Seeblerstrasse

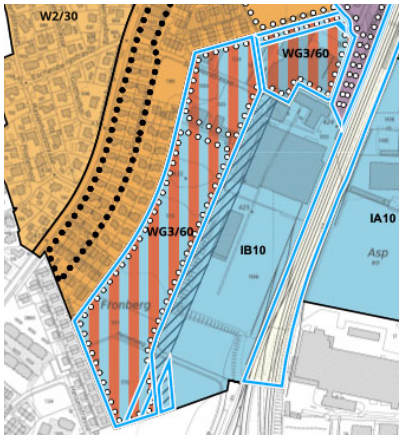
Im Sinne der Vorgaben der kommunalen Richtplanung, zur Ermöglichung von Wohnnutzungen und entsprechend der Potenzialstudie Seeblerstrasse wird die bestehende Gewerbezone in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.



Bestehend: G3

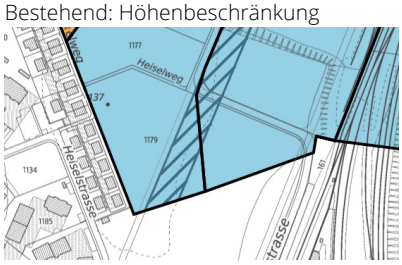


Neu: WG3/60 GP

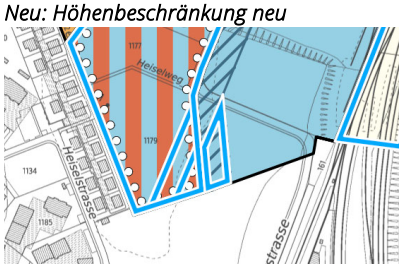


Die Höhenbeschränkung wird auf den Grenzbereich der WG3 zur Industriezone angepasst:

Bestehend: Höhenbeschränkung



Neu: Höhenbeschränkung neu



Erschliessungsstand Strasse

Das Gebiet im Bereich der Seeblerstrasse ist durch die Seeblerstrasse strassenseitig hinreichend erschlossen. Das Gebiet weist eine strassenseitige Erschliessung auf, welche für ein Gewerbegebiet dimensioniert wurde. Es bestehet eine Fahrbahn von 6.1 m und ein Trottoir mit 2 m Breite. Sämtliche Grundstücke im Umzonungsbereich weisen eine genügende Anstosslänge für arealinterne Zufahrten auf. Die Grundstückstiefe erlaubt eine Erschliessung ab der Seeblerstrasse (die Grundstücke sind grösstenteils knapp 80 m tief, was als Richtgrösse in den alten Zugangsnormalien verwendet wurde). Mit der künftigen Nutzung kann neu mit rund 500 Einwohnern und 180 Arbeitsplätzen gerechnet werden, was ca. 300–350 Wohneinheiten entspricht.

Es besteht eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung wäre für die neue WG folglich eine Zufahrtsstrasse 2 bis 300 WE (600 WE) erforderlich. Darüber hinaus wird die Industriezonenfläche über diese Strasse erschlossen. Die bestehende Strasse entspricht den Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse bis 600 WE (1200). Der Begegnungsfall PW/LW ist gegeben. Ein Trottoir ist auf Seiten der neuen WG-Zone vorhanden.

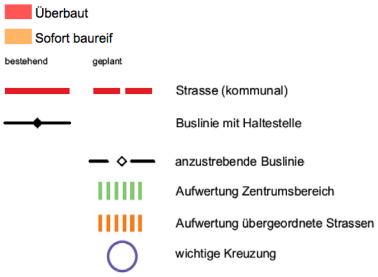
Die Strasse weist keinen Ausbaubedarf auf. Die gemäss Richtplanung geplante Strasse stellt keinen Ausbau zwecks Erschliessung der Grundstücke in diesem Bereich dar, sondern ist lediglich eine Optimierung.

Erschliessung Medien

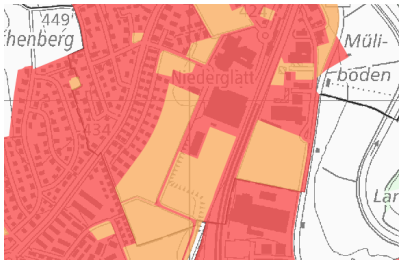
Die Erschliessung mit den erforderlichen Medien ist vorhanden.

Erschliessungsstand

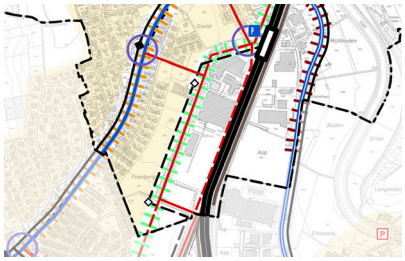
Die Grundstücke gelten daher gemäss GIS ZH auch als «sofort baureif».



Erschliessungsstand GIS

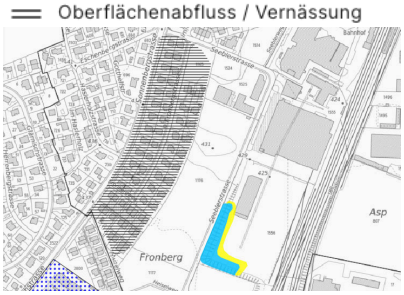


Kommunaler Richtplan



Aufgrund der vorhandenen Erschliessung gelten für das Areal die Immissionsgrenzwerte.

Naturgefahren

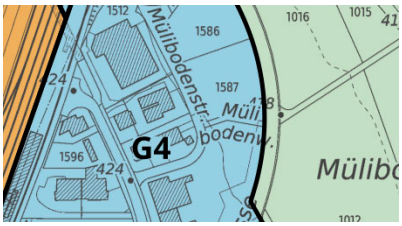


Naturgefahren, welche eine zusätzliche Erschliessung bedingen würden, bestehen nicht. Im für eine Umzonung vorgesehenen Gebiet sind keine Naturgefahren verzeichnet. Im nahegelegenen Gebiet Fronberg sind allerdings Hinweise auf Oberflächenabfluss/Vernässung eingetragen. Die Gestaltungsplanpflichten des Areals Seeblerstrasse werden daher mit einem entsprechenden Zweck versehen: Sofern erforderlich, sind im Areal Seeblerstrasse im Rahmen des Gestaltungsplans Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren (Oberflächenabfluss/Vernässung) vorzusehen.

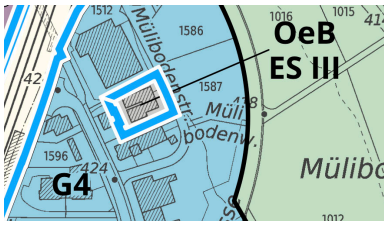
Müliboden

Die Gemeinde ist verpflichtet, Notunterkünfte anzubieten. Das gemeindeeigene Gebäude an der Mülibodenstrasse wurde dazu hergerichtet. Für eine längerfristige Lösung muss das Grundstück Kat. Nr. 1642 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, um die Unterkünfte zu sichern.

Bestehend: G4



Neu: OeB



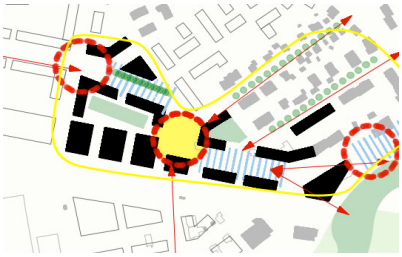
Bahnhofareal

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen und entsprechend der Überlegungen im Vorfeld des kommunalen Richtplans (Masterplan ONN), wird das Areal Bahnhof in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Das gesamte Gleisareal wird der Verkehrsfläche zugewiesen.

Modell Bahnhof, Masterplan ONN



Schema Richtplan

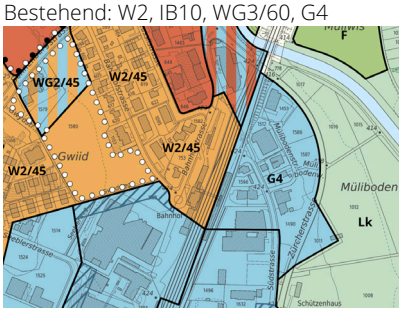


Weiterführende Überlegungen

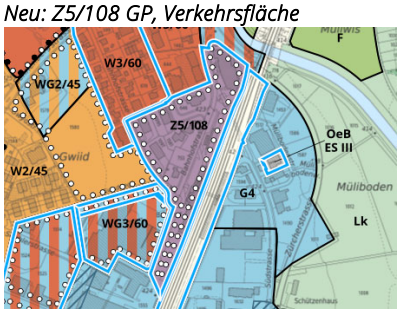




Bestehend: W2, IB10, WG3/60, G4



Neu: Z5/108 GP, Verkehrsfläche



Bahnhofumfeld

Ebenfalls im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen im Bahnhofumfeld wird das Gebiet zwischen Reusslistrasse und Gwiid in eine dichtere Wohnzone W3/60 aufgezont.



Bestehend: W2/45



Neu: W3/60

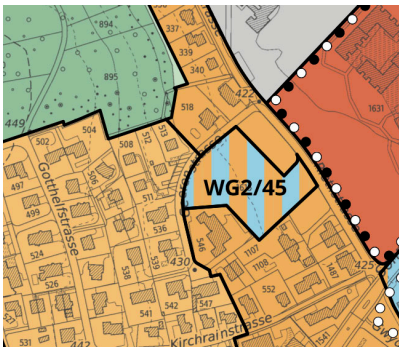


Geeren

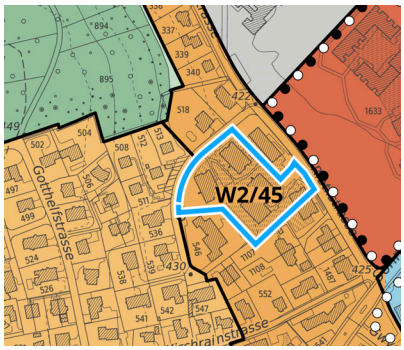
Das Areal Geeren wurde kürzlich mit Wohnbauten überbaut. Aufgrund der Nutzung (Wohnen) und in Anbetracht der Lage im Wohngebiet wird die kleine Zone WG2/45 im Sinne einer technischen Korrektur der umliegenden Zone W2/45 zugewiesen. Damit ändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III zu ES II was der realisierten Bebauung und Nutzung entspricht.



Bestehend: WG2/45



Neu: W2/45



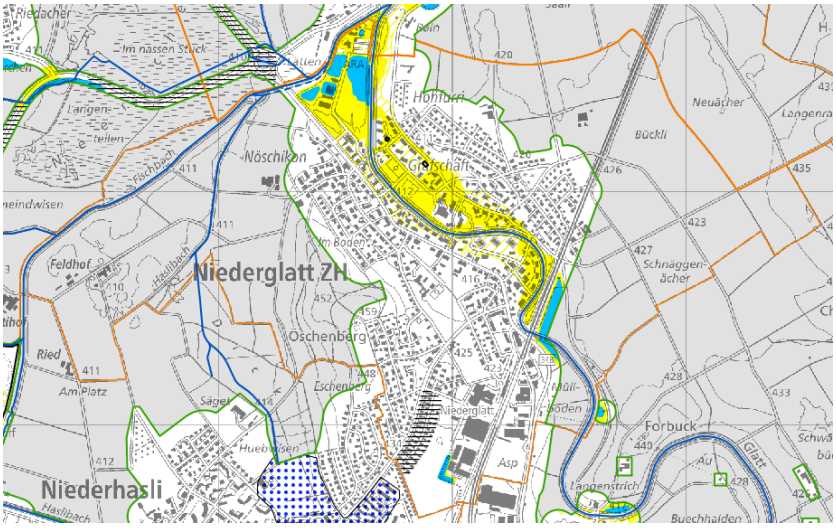
9 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

«Rote» Bereiche

Es bestehen keine roten Bereiche.

«Blaue» Bereiche und weitere Gefahren

Oberflächenabfluss / Vernässung

Es bestehen Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen).

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil der Gefährdungen durch die Glatt verursacht ist, die nur durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen lösbar sind, was beides nicht in der Nutzungsplanung realisiert werden kann.

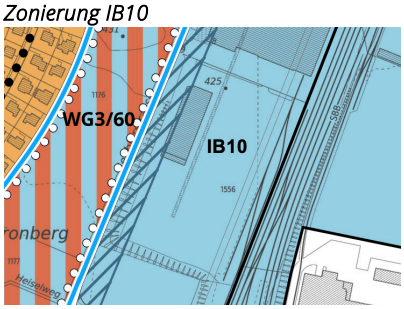
Industriegebiet Seeblerstrasse

Im Industriegebiet östlich der Seeblerstrasse liegt lokal eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Massenbewegungen vor (blauer bzw. gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 2292 vom 1.12. 2012).

Bestehend: W2, W3/60



Zonierung IB10



Der Bereich ist von keiner Anpassung der Zonierung betroffen. Im Rahmen einer Bebauung muss der Bereich gesichert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung ein Aushub erfolgt, wodurch die Terraingestaltung angepasst wird und die Gefährdung durch Massenbewegungen behoben werden kann.

10 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Mehrheit der Umzonungen kommt es kaum zu einer Veränderung der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität.

Von Bedeutung ist hingegen die Umzonung an der Seeblerstrasse, wo durch die Umzonung von Gewerbe in eine Mischzone ein wesentliches neues Potenzial für Einwohner geschaffen werden kann.

Zusammenfassung Einwohner

Einwohner total 2023		5325 EW
Bestehende Reserven im gültigen Zonenplan (siehe Kap. 4)		1155 EW
Umzonung Selig	I10 – WG3/60 GP	90–120 EW
Umzonung Seeblerstrasse	G3 – WG3/60 GP	400–500 EW
Bahnhofareal	Diverse – Z5/108	40–60 EW
Bahnhofumfeld	W2 – W3	ca. 10 EW
Total neue Kapazitäten:		**530–690 EW**
Reserven im neuen Zonenplan		**1680–1840 EW**
Gesamte Einwohnerkapazität neu		**ca. 7000–7165 EW**

Die Einwohnerkapazität steigt gegenüber heute um ca. 9 %.

Zusammenfassung Arbeitsplätze

Arbeitsplätze total 2022		1775 AP
Bestehende Reserven im gültigen Zonenplan (siehe Kap. 4)		2160 AP
Umzonung Selig	I10 – WG3/60 GP	- 150 AP
Umzonung Seeblerstrasse	G3 – WG3/60 GP	- 170 AP
Bahnhofareal / Bahnhofumfeld	Diverse – Z5/108	40 AP
Total neue Kapazitäten:		**- 280 AP**
Reserven im neuen Zonenplan		**1880 AP**
Gesamte Arbeitsplatzkapazität neu		**ca. 3655 AP**

Die Arbeitsplatzkapazität sinkt gegenüber heute um ca. 7 %.

Bei der Arbeitsplatzkapazität bestehen jedoch grosse Unsicherheiten, da die Arbeitsplatzzahl wesentlich von der erforderlichen Geschossfläche pro Arbeitsplatz und damit wesentlich von der Art des Betriebs abhängig ist.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neuen dichteren Zonen im Zentrum um den Bahnhof sowie die angestrebte Entwicklung an der Seeblerstrasse können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem durch die Gestaltungsplanpflichten wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen zur Verbesserung des Ortsklimas dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen um den Bahnhof, an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen und der anvisierten Dichte wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen werden nicht vorgenommen.

Landschaftsschutzobjekt Riedlandschaft bei Neerach

Das Landschaftsschutzobjekt ist von den Anpassungen an der Nutzungsplanung nicht betroffen. Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche den Schutzzielen widersprechen würden.

10.3 Umweltschutz, Ökologie und Klima

Ökologie & Klima

Mit den neuen Bestimmungen soll die Siedlungsökologie gefördert werden. Zudem werden mit den Begrünungsanforderungen und Bepflanzungsbestrebungen sowie dem angedachten Baumerhalt und der Baumförderung Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas getroffen. Die Teilrevision wird dementsprechend hinsichtlich Ökologie und Klima positiv gewertet.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

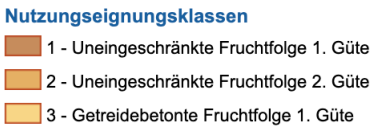
Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen. Die Grenzwerte sind einzuhalten, was insbesondere entlang der Bahnlinie zu beachten ist.

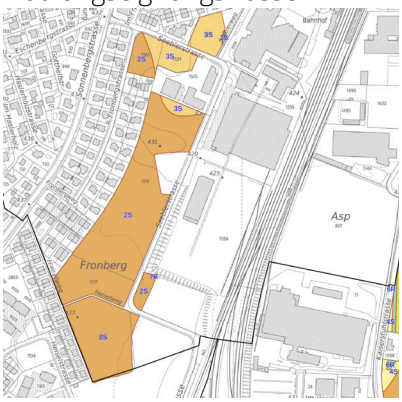
Boden/Fruchtfolgeflächen

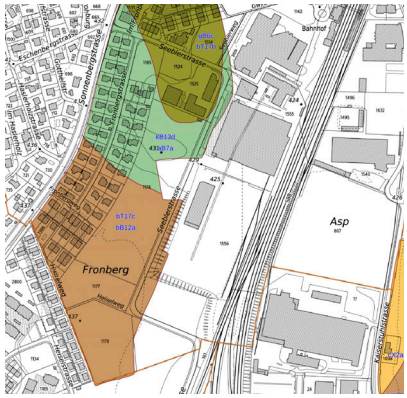
Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Es sind keine Böden ausserhalb der heutigen Bauzonen betroffen. Die Böden im Bereich der Seeblerstrasse sind heute landwirtschaftlich nutzbar. Es handelt sich um landwirtschaftlich gut nutzbare Böden.

Nutzungseignungsklassen



Bodenkarte





Die Fläche ist heute der Gewerbezone zugewiesen. Dadurch kann der Boden in diesem Bereich unabhängig von der vorliegenden Teilrevision jederzeit bebaut werden und damit verloren gehen. Durch die Umzonung wird zumindest im Bereich der Umgebung gefordert, dass Grünflächen und ökologische Flächen sowie Bäume erhalten bzw. angepflanzt werden. Bezüglich Boden muss jedoch nach wie vor mit einem Verlust gerechnet werden.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wurde im Bereich der Bauzonen von Niederglatt bereits festgelegt.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Niederglatt befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A_U, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Die Veränderung der Nutzung an der Seeblerstrasse kann zu einer veränderten Situation betreffend Siedlungsentwässerung führen. Gegebenenfalls ist eine Anpassung des GEP erforderlich.

Abstimmung Siedlung und Verkehr
Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen, insbesondere an der Seeblerstrasse, und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Allerdings wird dies relativiert, da bisher mit Gewerbezufahrten gerechnet hätte werden müssen.

Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofes Niederglatt mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin.

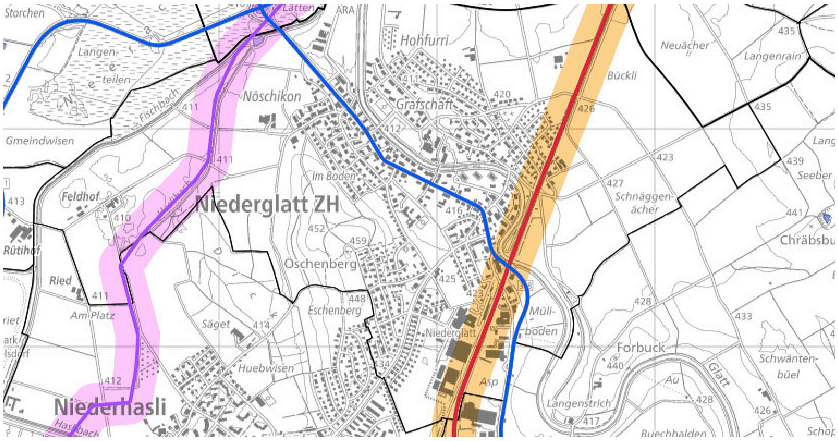
Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

Störfall

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Die Areale entlang der Eisenbahnlinie liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie «Zürich-Bülach», die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt sind.

Konsultationsbereich Eisenbahnen
Konsultationsbereich Erdgasleitungen



Erläuterung

Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)

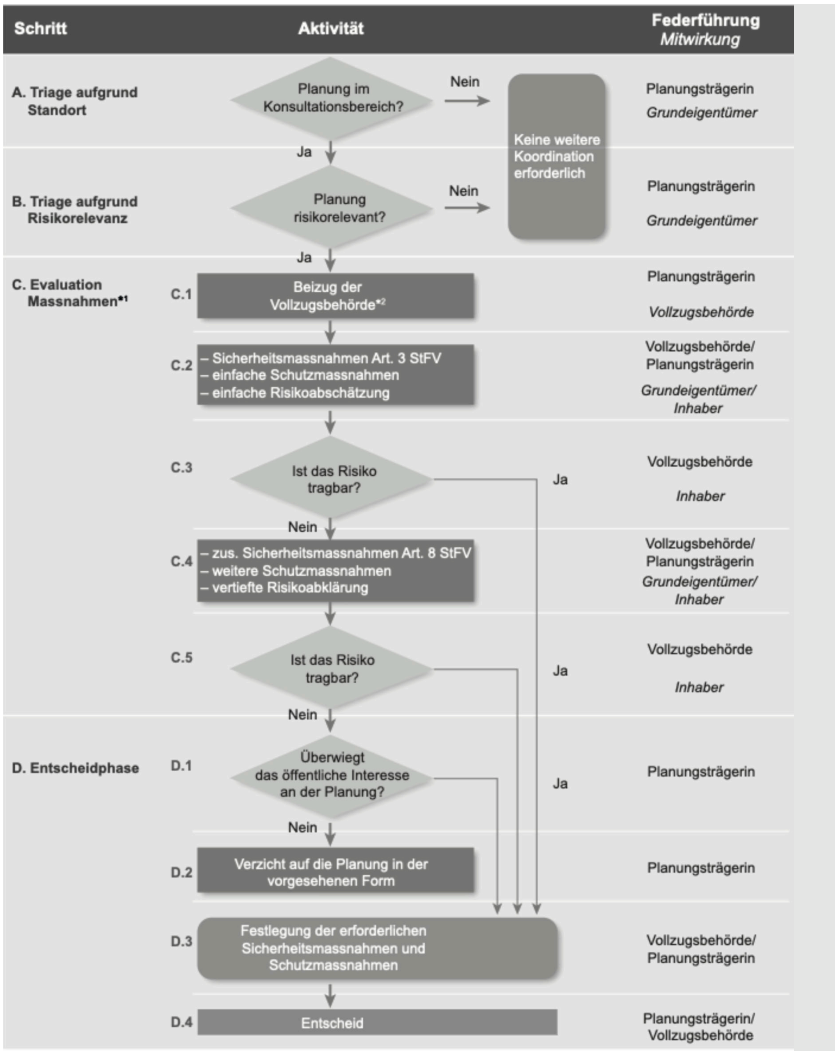
Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Störfallvorsorge

In der vorliegenden Teilrevision Paket 2 ist eine Risikoerhöhung durch die Aufzonung des Bahnhofareals in die Zone Z und die Umzonung des Areals Selig zu erwarten.

Gemäss Art. 11 a der Störfallverordnung und dem Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge (Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE CH, 2022)

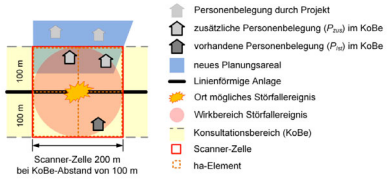


Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dazu wird der Konsultationsbereich in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten wurde die heutige Anzahl Personen (EW+AP) pro Scannerzelle ermittelt (schwarze Zahlen).

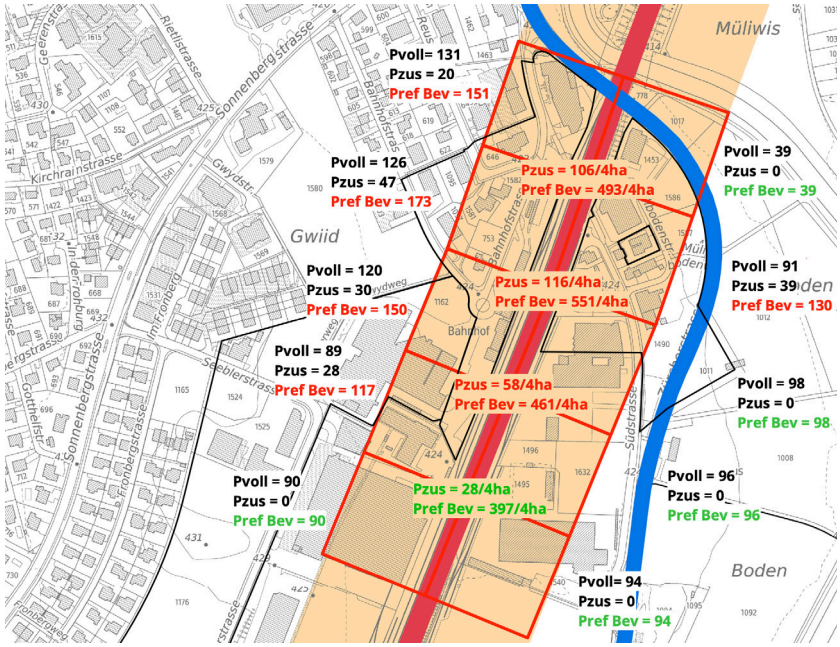
Scannerzellen 100 x 100 m im Konsultationsbereich Eisenbahnlinie (rot)

Rote Zahlen: Maximale Anzahl Einwohnende + Arbeitsplätze (EW+AP) pro ha bei vollständiger Ausnutzung der Teilflächen innerhalb der Scannerzelle.



Ref Bev: Referenzwert Risikorelevanz Bevölkerung (Anzahl Personen) gemäss GIS ZH: 400 Personen (EW+AP)

Referenzfläche Risikorelevanz im Konsultationsbereich [m²]: 400'000
d.h. Ref Bev pro 4ha Zelle ≤ 400 ist nicht risikorelevant



Fläche pro EW: 50m^2

Pist

Pist – die heute effektiv vorhandene Personenzahl EW+AP – kann gemäss GIS ZH Quartieranalyse ermittelt werden. Diese Anzahl ist jedoch irrelevant, da sie sich jederzeit verändern kann.

Pvoll

Es wird mit einem «Pvoll» gerechnet, welches der Vollausnutzung der Gebiete mit der heutigen Zonierung entspricht.

Pzus

«Pzus» ist die geschätzte Anzahl EW+AP, die zusätzlich zur heute maximal möglichen Anzahl «Pvoll» aufgrund der Auf- und Umzonungen möglich ist.

Störfallgutachten (siehe Anhang)
Zusammenfassung Gutachten vom 31.3.2025 / Basler & Hofmann AG

Die Störfallsituation wurde durch Basler & Hofmann AG im Gutachten vom 31.3.2025 beurteilt:

Störfallrelevanz

«Die Störfallrelevanz des Projektes ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung gegeben und die Risiken wurden mittels Screening Methodik ermittelt.»

Risikobeurteilung

«Das Risiko liegt aktuell und zukünftig im akzeptablen Bereich. Die Risikosummenkurve wird vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Baubereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie befinden sich im Wirkbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.»

Massnahmen

Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen:*

- *Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z.B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlageseitig anordnen.*
- *Sicherstellen von vor direkter Hitzeeinwirkung möglichst gut geschützten Fluchtwegen. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.*

	_ *Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.* _ *Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.* _ *Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.* _ *Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.*
Empfindliche Nutzung	*Empfindliche Einrichtungen, werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe* nicht empfohlen.*
Bauliche Schutzmassnahmen	*In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV** zu berücksichtigen.*

Beurteilung der Zonierung:

Evakuierbarkeit	Die Evakuierbarkeit ist gegeben. Es handelt sich nicht um Zonen, in welchen besonders empfindliche Nutzungen vorzusehen sind (keine Schulen, Spital, Sportstadien etc.).
Planerische Massnahmen zur Risikominderung	Die Massnahmen gemäss Störfallgutachten können nicht direkt in die Bauordnung aufgenommen werden, sondern müssen am konkreten Vorhaben angewendet werden. Für die betroffenen Areale nordwestlich der Bahnlinie wird jeweils eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In dieser wird die Minimierung der Störfallrisiken als Zielsetzung aufgenommen. Damit kann gewährleistet werden, dass die Massnahmen gemäss Störfallgutachten zweckmässig umgesetzt werden, so dass die zusätzlichen Personen bestmöglich vor einem Störfallrisiko geschützt werden. Für die zusätzlich rund 40 Personen im Bereich östlich der Eisenbahnlinie ist keine planerische Massnahme vorgesehen, um das Risiko zu minimieren. Es handelt sich jedoch nur um eine geringe Risikozunahme und das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.
Störfallrisiko Kantonsstrasse	Die Strassenachse Zürcherstrasse-Kaiserstuhlstrasse ist ebenfalls der Störfallverordnung unterstellt, weist jedoch keinen Konsultationsbereich auf. Daher sind Festlegungen entlang der Strasse nicht störfallrelevant.

* Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al. 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern.
** Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Leitfaden Partenariat Störfallvorsorge, Sept. 2020.

10.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Keine Einzonungen vorgesehen

Es sind keine Ein- und Umzonungen vorgesehen, die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen.

10.5 Kommunaler Mehrwertausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich – Auf- und Umzonungen

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig. Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (2000 m^2) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind in folgenden Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen:

- Seeblerstrasse
- Bahnhofumfeld
- Geeren

Mehrwerte

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden.

Prognose kommunaler Mehrwert

Die Prognose des kommunalen Mehrwertes wurde mit dem kantonalen Landpreismodell ermittelt. Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

Kommunaler Mehrwert gesamt rund Fr. 35 Mio.	**Fr. 35'312’483**

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

10.6 Mehrwertprogose

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

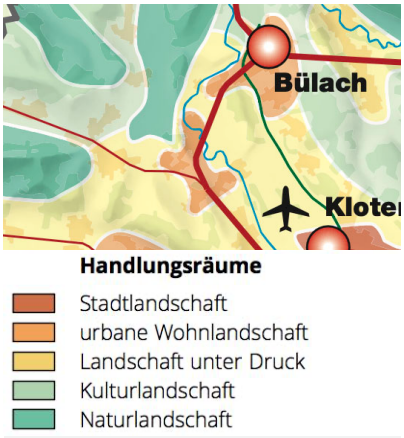
Kommunaler Mehrwert	Fr.	35 Mio.
Kantonaler Mehrwert	Fr.	0
Mehrwertprognose	Fr.	35 Mio.

10.7 Fazit

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



Niederglatt ist neu dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet.

- Mit der Anpassung der Bauordnung im Bereich von Arealüberbauungen und weiterer Inhalte sollen Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt werden.
- Die Potenziale im Bahnhofsumfeld werden aktiviert und erhöht.
- Durch die Siedlungsrandbestimmungen und durch die Abstufung am Siedlungsrand werden klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen beim Bahnhof wird ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen. Mit den Gestaltungsplanpflichten wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen.

Die aktuell theoretisch mögliche Nutzungsdichte von rund 81 EW+AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen auf rund 85 EW+AP/ha ansteigen. Es wird dementsprechend mit einer Zunahme der Nutzungsdichte von ca. 4 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektare gerechnet.

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

Mit dem Masterplan ONN und der nachfolgenden umfassenden Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN wurde eine Gesamtschau gemacht, die auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

11 MITWIRKUNG

11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung (Gesamtvorlage) ab 24.9.2021 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Öffentliche Auflage und Gemeindeversammlung 2024 zu Paket 1
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung Paket 2 ab 26.9.2025 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung am 24.9.2025
- Gemeindeversammlung

11.2 1. kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 20.12.2021

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 5. August 2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2021 Auskunft.

Im Vorprüfungsbericht wird erläutert, dass diverse Revisionsinhalte nicht genehmigungsfähig seien, weil die Anpassung des Raumordnungskonzeptes des Kantons Zürich (ROK) gemäss Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans noch nicht vorliege und somit die Gemeinde Niederglatt noch dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» und nicht dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugewiesen ist.

Besprechung mit dem ARE

Diese Aussage steht im Widerspruch zur protokollierten Aussage des Kantons im Rahmen der Masterplanung ONN und im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN, dass die rechtskräftige Zuweisung zur «urbanen Wohnlandschaft» keine Genehmigungsvoraussetzung sei. Aus diesem Grund wurde mit dem ARE das Gespräch gesucht. Das ARE hat Verständnis für das Unverständnis der Gemeinde für den Vorprüfungsbericht gezeigt, konnte jedoch von seiner formal korrekten Beurteilung nicht abweichen. Der Gemeinderat beschloss daraufhin im Mai 2022 und Ende Oktober 2022, dass die Vorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt werden muss.

Paket 1

Das Paket 1 wurde in der Folge ausgearbeitet, erneut öffentlich aufgelegt und erneut vorgeprüft. Die bereinigte Fassung wurde schliesslich am 5. Juni 2024 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 18. Oktober 2024 durch den Kanton genehmigt.

Vorprüfungsinhalte zum Paket 2

Aufgrund der Vorprüfung 2021 wurden zudem am Revisionspaket 2 gegenüber der Gesamtvorlage folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung der Gestaltungsplanpflicht Seeblerstrasse bezüglich Störfallrisiken für das teilweise im Konsultationsbereich gelegene Gebiet Selig
- Das künftige Personenaufkommen entlang der Bahnlinie im Konsultationsbereich der Bahn bei maximaler Kapazitätsausschöpfung wurde abgeschätzt und die zugehörige Ermittlung von Störfallrisiken wurde vorgenommen.
- Der Erschliessungsstand des Areals Seeblerstrasse wurde dargelegt. Das Gebiet ist erschlossen. In den Gestaltungsplanpflichten sind bezüglich Lärmschutzverordnung keine zusätzlichen Anforderungen erforderlich.
- Im Bereich Seeblerstrasse wurde die Bestimmung zur Baumpflanzung in die Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.
- Für den Bereich Seeblerstrasse IB10 wurden Hinweise zur Gefahrenkarte im Bericht aufgenommen.
- Auf die Umzonung der Wohnzonen im Bahnhofumfeld in WG-Zonen wurde verzichtet. Es ist somit kein Mindestgewerbeanteil von 20 % erforderlich.

Es wurden folglich alle Auflagen gemäss Vorprüfung berücksichtigt.

11.3 1. öffentliche Auflage

Einwendungen 2021

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 5. August 2021 wurde ab dem 24. September 2021 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen, welche Inhalte des Paket 1 betreffen, wurden im Rahmen der Vorlage Paket 1 behandelt. Aufgrund der Einwendungen aus der Auflage 2021 zum Paket 2 wurden folgende Änderungen an der Gesamtvorlage in Bezug auf das Paket 2 vorgenommen:

- Die Zonierung an der Seeblerstrasse wurde auf die Parzellengrenze angepasst.
- Die Möglichkeit der Aufteilung der Gestaltungsplanpflichten in 2 Gestaltungspläne wurde bereits in Paket 1 umgesetzt.
- Die Eisenbahnlinie wurde weitgehend entsprechend der Einwendung der Verkehrsfläche zugewiesen.

11.4 1. Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage 2021 fand eine erste Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Gesamtvorlage vom 5. August 2021 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen.

PZU Stellungnahme 2021

Die Region PZU hat zur Gesamtvorlage Stellung genommen. Es wird festgestellt, dass aus Sicht der PZU mit den vorgesehenen Zonierungen das Zielbild zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan ausreichend berücksichtigt wird.

Folgende Anliegen wurden in Paket 1 aufgenommen:

- Anpassung der Formulierung zur Valetparkierung
- Aufnahme der Unterteilungsmöglichkeit von Gestaltungsplanpflichtgebieten in zwei Gestaltungspläne unter Voraussetzungen

In Paket 2 wurde folgendes Thema aufgenommen:

- Ergänzung der Gestaltungsplanpflichten mit Zielsetzungen zur Mobilität

Auf das Verlangen «fortschrittlicher Energieversorgungssysteme» in den Gestaltungsplanpflichten wurde verzichtet. Mit dem neuen Energiegesetz bestehen hier bereits hohe Anforderungen.

Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung (Anhang)

Die PZU hat im Rahmen der Anhörung im Sinne der Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung Stellung genommen (siehe Anhang).

Aufgrund der Stellungnahme wurde das Gebiet Brunnenwiesen, das gemäss kommunaler Richtplanung als Mischzone vorgesehen war, überprüft. Das Gebiet wurde für eine Umzonung vorgesehen, weil davon ausgegangen wurde, dass ein Grossteil Wohnnutzungen vorhanden ist. Bei der Überprüfung und Konkretisierung im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wurde festgestellt, dass es sich beim Grossteil der vorhandenen Nutzungen um weitgehend reine Gewerbebetriebe handelt.

Heutige Situation





Durch eine Umzonung würde hier Druck auf die Betriebe entstehen und das Konfliktpotenzial (Lärm etc./Wohnen) würde erhöht. Im vorliegenden Bereich wird daher im Rahmen des Anordnungsspielraums vom kommunalen Richtplan abgewichen und auf eine Mischzone verzichtet.

11.5 2. kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
xy.xy.20xx
(noch offen)

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Paket 2 mit Datum vom 21.8.2025 wird dem ARE erneut zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom xy.xy.20xx Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- ....
- ....
- ....
- ....

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- ....
- ....
- ....
- ....
- ....
- ....

11.6 2. öffentliche Auflage (offen)

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Paket 2 mit Datum vom 21.8.2025 wird ab dem 26.9.2025 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen werden folgende Änderungen an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- ....
- ....

11.7 2. Anhörung (offen)

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Teilrevisionsvorlage Paket 2 vom 21.8.2025 wird von den Nachbargemeinden und der Region PZU zur Kenntnis genommen. Es wurden keine / xx Einwände vorgebracht.

11.8 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage am xx.xx.202x unverändert / mit folgenden Änderungen festgesetzt.

11.9 Genehmigung

Genehmigung durch den Kanton Zürich

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

12 SCHLUSSBEMERKUNG

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision Paket 2 zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG 1
AUSZUG MEHRWERTPROGNOSE

Datenexport

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederglatt
Mutationsnummer	0089-NP-0009
Projektname	BZO 2. Paket
Datum (Export)	25.08.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen

Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	55
- kommunaler Mehrwertausgleich	55
- kantonaler Mehrwertausgleich	0

Anzahl Fälle (abgeschlossen)	55
- kommunaler Mehrwertausgleich	55
- kantonaler Mehrwertausgleich	0

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederglatt
Mutationsnummer	0089-NP-0009
Projektname	BZO 2. Paket
Datum (Export)	25.08.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen

Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	55
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	55
Mehrwert in Fr.	35’312’483

Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Hinweis:
Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

ANHANG 2
ARBEITSPLATZZONEN-BEWIRTSCHAFTUNG

Auszug Stellungnahme PZU vom 23.11.2021
(Anhörung zur Gesamtvorlage welche die Umzonung des Gewerbegebietes vorsah)

Regionales Arbeitsplatzgebiet

Im regionalen Richtplan wird am Bahnhof Niederglatt ein regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Das regionale Arbeitsplatzgebiet wurde mit der Teilrevision ONN verkleinert zugunsten eines Mischgebiets rund um den Bahnhof. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die vorgesehene Entwicklung hin zu einem Mischgebiet grundeigentümerverbindlich gesichert.

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Im Rahmen der Teilrevision ONN wurde bereits ausführlich Stellung zur Anpassung des regionalen Arbeitsplatzgebiets in Niederglatt genommen (vgl. Planungsbericht zur Teilrevision ONN). Diese Überlegungen gelten nach wie vor. Entsprechend kann auf eine erneute Einschätzung gemäss den Vorgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung verzichtet werden.

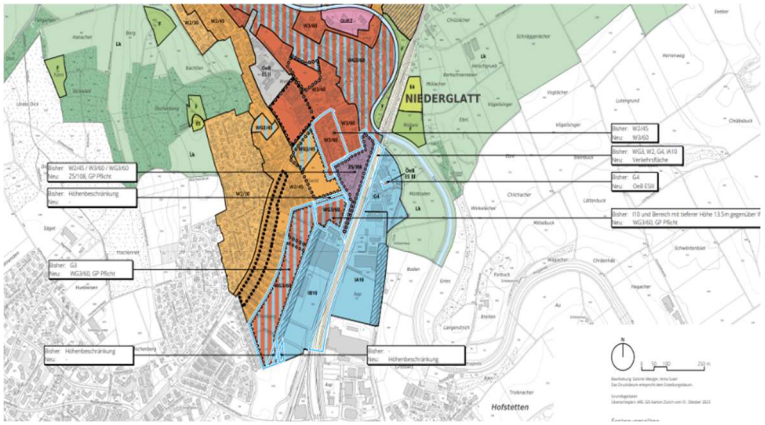
ANHANG 3
STÖRFALLGUTACHTEN & STELLUNGNAHME BAV

Teilrevision der Nutzungsplanung und geplante Aufzonung am Bahnhof Niederglatt

Störfallgutachten (Screening Bahn)

Kunde
Gemeinde Niederglatt

31. März 2025



Impressum

Datum
31.März 2025

07059.048

Verfasst von
Winfried Rendler,
Martin Schmidlin

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1
Postfach
CH-8133 Esslingen
T +41 44 387 15 22
F +41 44 387 15 00

Verteiler

Anita Suter, SUTER • VON KÄNEL • WILD

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **1**

1. Ausgangslage **2**

2. Teilrevision des Nutzungsplan **3**

3. Störfallbeurteilung **4**
3.1 Plausibilisierung der Störfallrelevanz 4
3.1.1 Methodik 4
3.1.2 Bahnlinie 4
3.1.3 Durchgangsstrasse 5
3.2 Screening Bahn 6
3.2.1 Methodik 6
3.2.2 Verwendete Daten 7
3.2.3 Personenaufkommen 7
3.2.4 Geförderte Gefahrgutmenge 8
3.3 Risikosummenkurve 8

4. Schutzmassnahmen **11**

5. Referenzen und Grundlagen **13**

Anhang 1

Anhang 2

Anhang 3

Zusammenfassung

Ausgangslage

In der Gemeinde Niederglatt soll im Bereich des Bahnhofs eine Zentrumszone geschaffen werden, um die Urbanisierung gezielt zu fördern. Auf Grundlage des Richtprojekts wurde hierzu die Teilrevision der Nutzungsplanung – Paket 2 – erarbeitet. Ziel ist eine verdichtete Nutzung des Areals.

Das Vorhaben befindet sich im Konsultationsbereich der Bahnlinie, weshalb eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist.

Störfallrelevanz

Die Störfallrelevanz des Projektes ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung gegeben und die Risiken wurden mittels Screening Methodik ermittelt.

Risikobeurteilung

Das Risiko liegt aktuell und zukünftig im akzeptablen Bereich. Die Risikosummenkurve wird vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Baubereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie befinden sich im Wirkbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.

Massnahmen

Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe [4] - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen:

_ Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlageseitig anordnen.
_ Sicherstellen von vor direkter Hitzeeinwirkung möglichst gut geschützten Fluchtwegen. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.
_ Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
_ Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.
_ Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.
_ Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.

Empfindliche Nutzung

Empfindliche Einrichtungen, werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe [4] nicht empfohlen.

Bauliche Schutzmassnahmen

In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV [5] zu berücksichtigen.

1. Ausgangslage

Situation

Im Rahmen der Teilrevision des Nutzungsplans (Paket 2) der Gemeinde Niederglatt soll im Umfeld des Bahnhofs eine neue Zentrumszone (Aufzonung) geschaffen werden, um die Urbanisierung gezielt zu fördern. Mit dieser Massnahme wird eine Verdichtung des betroffenen Areals angestrebt.

Einige der von der Teilrevision betroffenen Bereiche liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich–Bülach. Die Planung ist daher unter Berücksichtigung der Vorgaben der Störfallvorsorge entsprechend zu koordinieren.
Die Firma SUTER • VON KÄNEL • WILD (SKW) hat mittels der Scannerzellen-Methode gemäss [4] die Risikorelevanz der Planung geprüft. Ergänzend dazu ist eine detaillierte Risikoabschätzung nach den Vorgaben der Planungshilfe [4] erforderlich.
Zudem ist eine Stellungnahme des Bundesamts für Verkehr (BAV) hinsichtlich der Tragbarkeit der Störfallrisiken einzuholen.

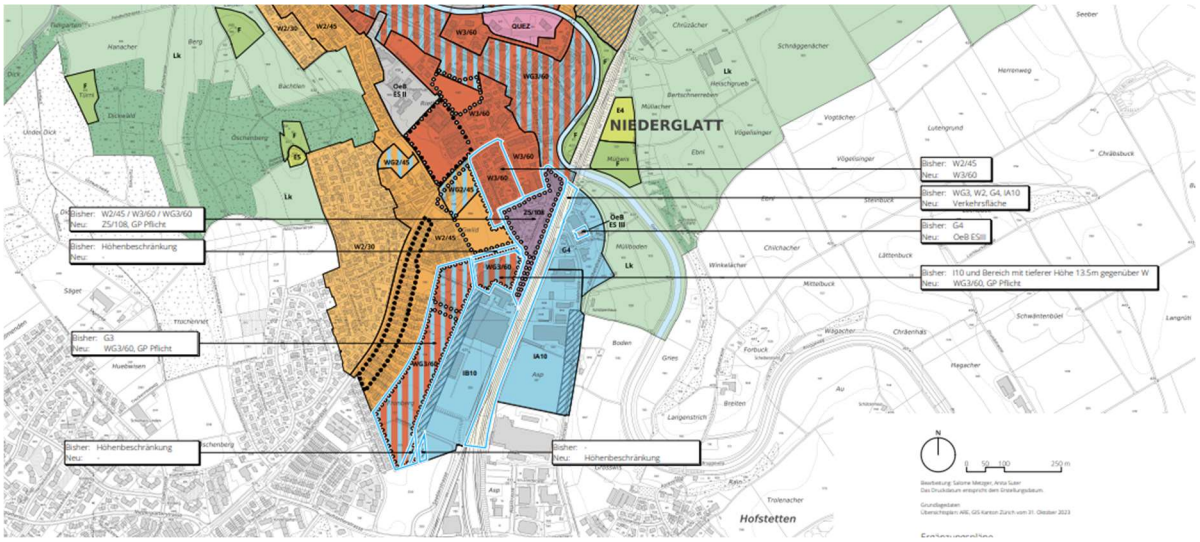


Abb. 1 Zonenplan der Teilrevision Nutzungsplanung -Paket 2

Konsultationsbereiche Bahn und Strasse

Die Teilrevision des Nutzungsplan befindet sich teilweise im Konsultationsbereich der Bahnlinie und eine Koordination mit der Störfallvorsorge ist angezeigt (Art. 11a, StFV). Weiterhin kreuzt die Zürcherstrasse (Durchgangsstrasse ohne Konsultationsbereich) im nördlichen Bereich die Planung (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Konsultationsbereiche Störfallverordnung
Die Entwicklungsgebiete liegen grösstenteils im Konsultationsbereich der Bahn (rot / orange) Quelle GIS-Kt. ZH. Zudem kreuzt die Zürcherstrasse (Durchgangsstrasse, blau) am nördlichen Ende die Planung.

Störfallgutachten Teilrevision des Nutzungsplan

Die Risikosituation beim betroffenen Standort wird im vorliegenden Bericht für die aktuelle und die zukünftige Situation unter Berücksichtigung der geplanten Arealentwicklung und des künftigen Gefahrgutaufkommens beurteilt. Dabei wird in einem ersten Schritt die bereits von SKW erstellte Prüfung der Störfallrelevanz plausibilisiert und anschliessend die Risikosituation mittels Screening-Methodik untersucht.
Das Gutachten beschränkt sich auf Untersuchungen zum Schadensindikator Personenschaden, da die Entwicklung des Standortes auf die Umweltrisiken (Grundwasser und Oberflächengewässer) keinen Einfluss hat.

2. Teilrevision des Nutzungsplan

Aufzonung der Areale

Für die in Abb. 1 dargestellten Areale soll eine Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Aufzonung der Areale durchgeführt werden. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Paket 2 soll im Sinne einer Urbanisierung im Bahnhofsumfeld eine neue Zentrumszone eingeführt werden. In der Zentrumszone soll eine durchmischte Nutzung und insbesondere in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte oder mindestens gewerbliche Nutzungen aufweisen. Die ausführliche Beschreibung der Anpassung des Zonenplans können dem Dokument [8] entnommen werden.
Aufgrund der Angaben in [8] wurde von SKW das aktuelle und zukünftige Bevölkerungsaufkommen im relevanten Bereich um die Bahnlinie ermittelt (vgl. Anhang 1).

3. Störfallbeurteilung

3.1 Plausibilisierung der Störfallrelevanz

3.1.1 Methodik

Scanner-Zelle

In einem ersten Schritt wird die Störfallrelevanz anhand der in der Planungshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung beschriebenen Methodik (vgl. Schritt 2 und Anhang 4 und 5 in [4]) überprüft. Die Beurteilung erfolgt durch Ermittlung des Bevölkerungsaufkommens im Einflussbereich der Gefahrenquellen (Scanner-Zelle, vgl. [4], Anhang 5).

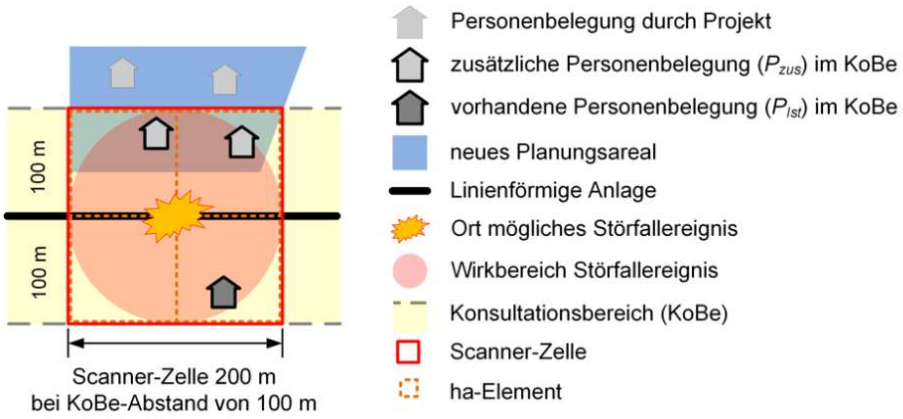


Abb. 3 Scannerzelle bei linienförmigen Anlagen
Anwendung der 4 x 1 ha Scanner-Zelle bei linienförmigen Anlagen mit Konsultationsbereich-Abstand von 100 m (Abbildung 10 in [4])

Das aktuelle und das zukünftige Bevölkerungsaufkommen wird addiert und mit dem Referenzwert gemäss Anhang 1 in der Planungshilfe [4] verglichen. Bei einer Überschreitung der Referenzwerte wird das Projekt als störfallrelevant betrachtet.

3.1.2 Bahnlinie

Relevanz Bahnlinie

Ein Teil der Planungsareale befindet sich im Einflussbereich der Bahnlinie (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**1 und 2). Der Referenzwert von 400 Personen (vgl. Anhang 1 in [4]) wird unter Berücksichtigung der geplanten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Anhang 1) überschritten, und die Entwicklung ist somit störfallrelevant.



Abb. 4 Hektarraster im Einflussbereich der Bahnlinie
Die rot umrandeten Zellen entsprechen dem Hektarraster; jeweils vier Hektarzellen bilden zusammen eine Scannerzelle.
Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung, Niederglatt – Paket 2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Scanner-Zelle	Aktuelles Bevölkerungsaufkommen	Zukünftiges Bevölkerungsaufkommen	Zusätzliches Bevölkerungsaufkommen	Referenzwert Risikorelevanz Bevölkerung (Anzahl Personen)*	Störfallrelevant
A	387	493	106	400	ja
B	435	551	116	400	ja
C	403	461	58	400	ja
D	369	397	28	400	nein

Tab. 1 Aktuelles und zukünftiges Bevölkerungsaufkommen innerhalb der Scanner – Zellen (4 ha), *Quelle: Anhang 1 in [4]

Die Risikorelevanz ist bei drei der vier Scanner - Zellen gegeben. Bei den Scanner-Zellen B und C ist schon heute der Referenzwert überschritten. Durch die in der Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehene Aufzonung wird auch die Scanner-Zelle A risikorelevant.

3.1.3 Durchgangsstrasse

Relevanz Durchgangsstrasse

Die vorliegende Teilrevision Paket 2 kreuzt im nördlichen Teil die Zürcherstrasse. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) dieser Durchgangsstrasse liegt bei 7'645 Fahrzeugen (vgl. Anhang 2). Somit liegt für die Arealentwicklungen kein Referenzwert gemäss [4] vor. Die Strasse als Gefahrenquelle wird nachfolgend nicht weiter untersucht.

3.2 Screening Bahn

3.2.1 Methodik

Screening-Applikation TgG

Das Störfallgutachten wird anhand der geltenden und anerkannten Screening Methodik für Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn durchgeführt [1]. Für die Ermittlung der Summenkurve hinsichtlich der Personenrisiken wird die Screening-Applikation zum Transport gefährlicher Güter auf dem Eisenbahnnetz (TgG) verwendet [2]. Damit werden das Ausmass (A) (Anzahl Todesopfer) infolge eines Gefahrgutunfalles auf der Schiene anhand der drei Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor und die Wahrscheinlichkeit (W) eines entsprechenden Ereignisses ermittelt. Die ermittelten Daten werden als Gesamtrisikosummenkurve im W/A-Diagramm dargestellt (siehe Abb. 55).

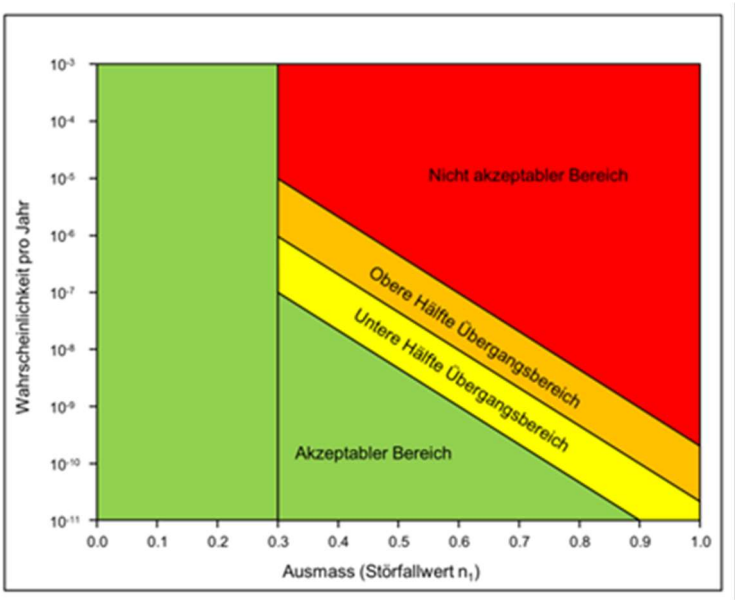


Abb. 5 W/A-Diagramm
Das W/A Diagramm zeigt die vier Risikobereiche, die die Risikotragbarkeit definieren.

Risikobeurteilung

Aufgrund des Verlaufs der berechneten Risikokurven kann die Tragbarkeit des Risikos beurteilt werden. Im grünen Bereich wird das Risiko als akzeptabel beurteilt. Der gelbe und der orange Bereich bilden zusammen den Übergangsbereich, in welchem für die Risikobeurteilung seitens der Vollzugsbehörde eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Im roten Bereich wird das Risiko als nicht tragbar beurteilt und es sind zwingend Massnahmen zur Risikoreduktion umzusetzen.

Für das Screening wird das gesamte Eisenbahnnetz in Abschnitte von je 100 m Länge eingeteilt. Diese werden als Subelemente bezeichnet. Für jedes Subelement wird jeweils an einem Punkt das Risiko ermittelt. In der Screening-Applikation werden jeweils um die Punkte die vier Abstandsbereiche von 0 – 50 m, 50 – 250 m, 250 – 500 m und 500 – 2'500 m gebildet, in welchen das Personenaufkommen erfasst wird. In den Standarddaten der Screening-Applikation sind die punktgenauen Daten des Bundesamtes für Statistik für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinterlegt [2].

3.2.2 Verwendete Daten

Eingabedaten

Alle verwendeten Eingabewerte sind im Anhang 3 ersichtlich. Mit Ausnahme des Personenaufkommens (Kapitel 3.2.3) und der beförderten Gefahrgutmenge (Kapitel 3.2.4) wurden keine Eingabewerte in der Screening-Applikation verändert.

3.2.3 Personenaufkommen

Segmente S211- S212

Subelemente 76000412 bis 76000622

Für die Risikoabschätzung der Ist-Situation wurden die bestehenden Daten der Segmente S211 und S212, Subelemente 76000412 bis 76000622 verwendet (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Für die Areale im betrachteten Bereich ohne Veränderung wurden die von SKW ermittelten Personendaten (vgl. Anhang 1) im Sinnen einer konservativen Abschätzung verwendet. Für die Situation nach Entwicklung des Standortes gemäss Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2 wurde das zusätzliche Personenaufkommen berücksichtigt.

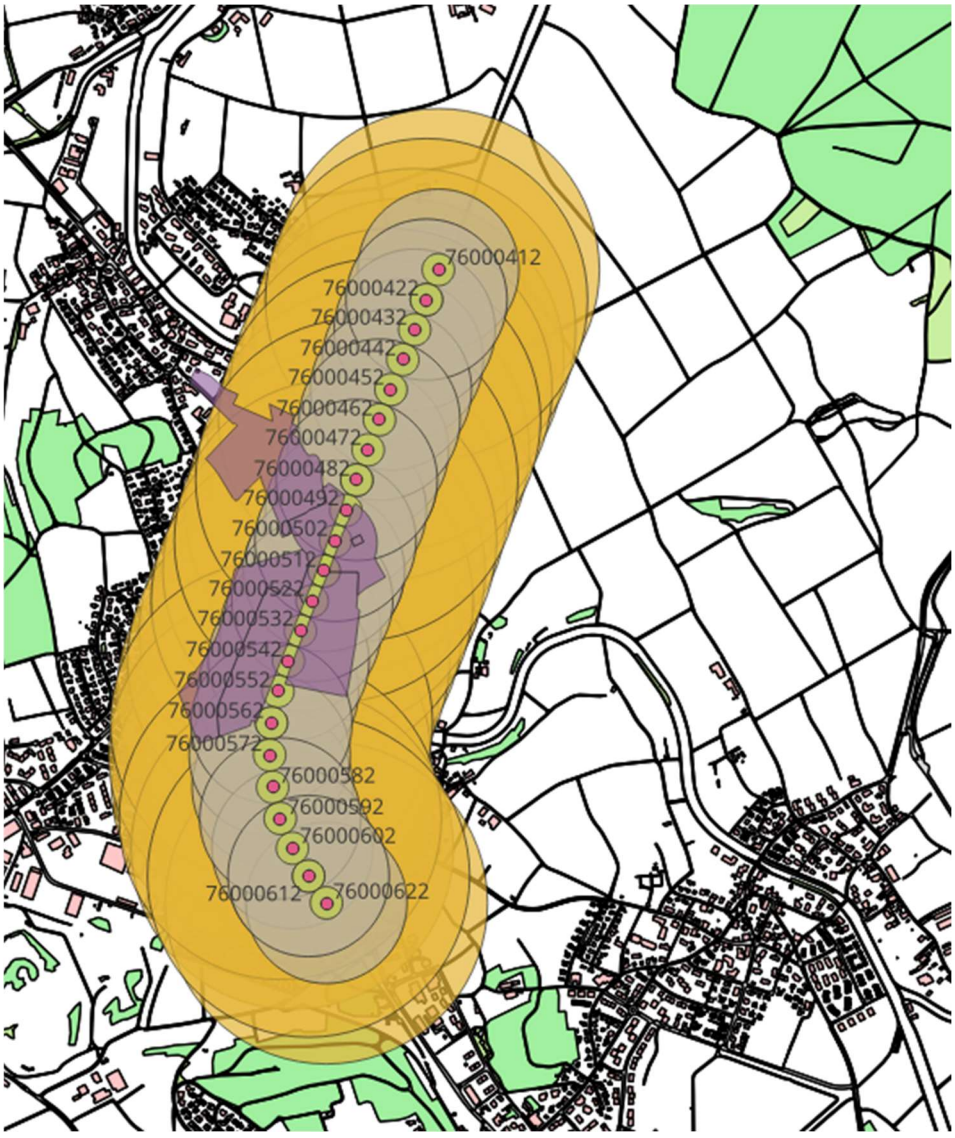


Abb. 6 Abstandbereiche von 0–50 m, 50–250 m sowie 250–500 m um die Subelemente 76000412 bis 76000622.
Violett dargestellt sind jene Areale, die entwickelt werden sollen und innerhalb des Abstandsbereichs von 0–500 m liegen.

Personenaufkommen Projektareal

Die Anwohner- und Arbeitsplatzdichten wurden für die Abstandsbereiche 0–50 m, 50–250 m sowie 250–500 m zur Störfallanlage ermittelt[1]. Grundlage hierfür bildeten die Angaben von SKW (vgl. Anhang 1), welche auf die Flächen der zu entwickelnden Areale umgerechnet wurden. Die daraus resultierenden Bevölkerungsdichten (Wohn- und Arbeitsbevölkerung, jeweils in Personen pro km²) wurden mithilfe eines Geoinformationssystems den jeweiligen Abstandsbereichen der Subelemente zugeordnet.

Das aktuelle und das ermittelte zukünftige Personenaufkommen pro Subelement kann Anhang 3, entnommen werden.

Risikoberechnung

Die vorliegenden Risikoberechnungen wurden anhand der Subelemente 7600412 bis 7600622 durchgeführt, welche die relevanten Gefährdungsbereiche von Benzin und Propan bis maximal 500°m abdecken.

3.2.4 Geförderte Gefahrgutmenge

Gefahrgutmenge Segmente S211 – S212

Für das Störfallgutachten der Ist-Situation wurden die bestehenden Daten verwendet. Für die zukünftige Situation wurde eine mögliche Steigerung des Gefahrgutaufkommens um 20 % bei gleichbleibender Verteilung der Leitstoffe berücksichtigt[2].

3.3 Risikosummenkurve

Die Summenkurven für die Ist-Situation und für die Situation nach Entwicklung der Areale sind in den Abb. 88 bis Abb. 10 dargestellt. Die Summenkurve wurde über den gesamten Streckenabschnitt (ca.2 km) ermittelt. Die verwendeten Eingabewerte sind im Anhang 3 ersichtlich. Da alle Subelemente aktuell und zukünftig Risiken im akzeptablen Bereich aufweisen (vgl. Abb. 7), wurde darauf verzichtet, die Summenkurve für kleiner Abschnitte zu untersuchen.
Aus Abb. 11 lassen sich das aktuelle Risiko, das Risiko nach Arealentwicklung sowie das Risiko nach Arealentwicklung und einer Zunahme der Gefahrguttransporte ablesen (jeweils für alle Leitstoffe).

[1] Gemäss Bahnscreening wird Chlor nicht in relevanten Mengen auf dieser Strecke transportiert und die entsprechenden Risiken sind deutlich im akzeptablen Bereich (vgl. Abb. 8). Dementsprechend sind schädliche Auswirkungen in grösseren Distanzen nicht zu erwarten. Zudem sind aufgrund der grossen Wirkdistanzen von Chlor gemäss [4] die Risiken primär durch Sicherheitsmassnahmen an der Quelle zu reduzieren. Entsprechend wurde auf eine Anpassung der Bevölkerungswerte im Abstandsbereich 500 - 2500 m verzichtet.
[2] Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge 1.2

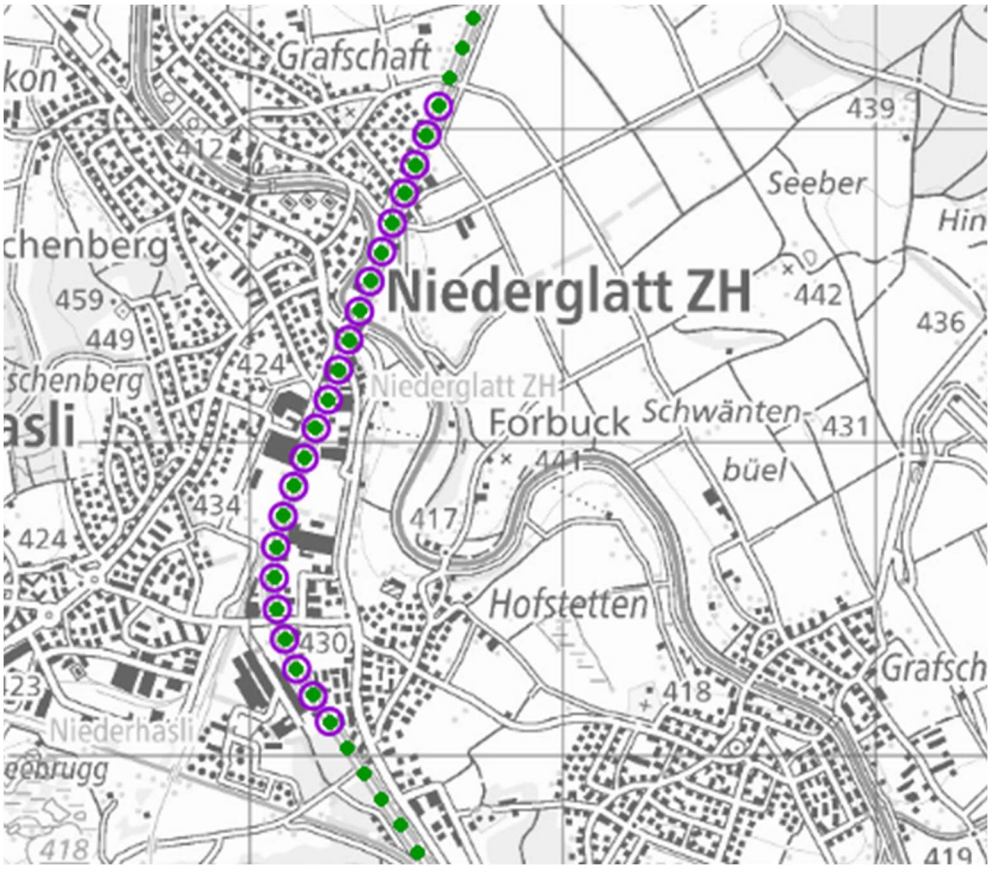


Abb. 7 Ampelwerte der betrachteten Subelemente
Es sind die ausgewählten Subelemente der zukünftigen Situation ersichtlich. Die grüne Einfärbung der Punkte zeigt an, dass das Risiko als akzeptabel beurteilt wird.

Risiko-Summenkurven
Ist-Situation

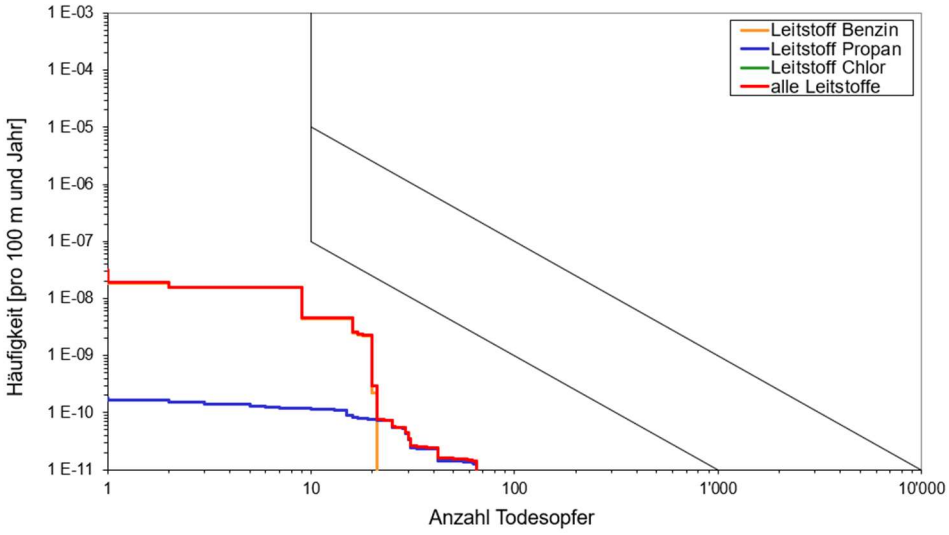


Abb. 8 Summenkurve Personenrisiken Ist-Situation
Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

Wie aus Abb. 8 ersichtlich ist, verläuft die Risikosummenkurve für die aktuelle Situation vollständig im akzeptablen Bereich. Bei einer Entwicklung des Areals gemäss Teilrevision Nutzungsplanung erhöht sich das Personenrisiko (Abb. 9) bleibt aber selbst unter konservativen Annahmen (Gefahrguttransporte plus 20 %, Abb. 10) im akzeptablen Bereich.

Risiko-Summenkurven mit Arealentwicklung

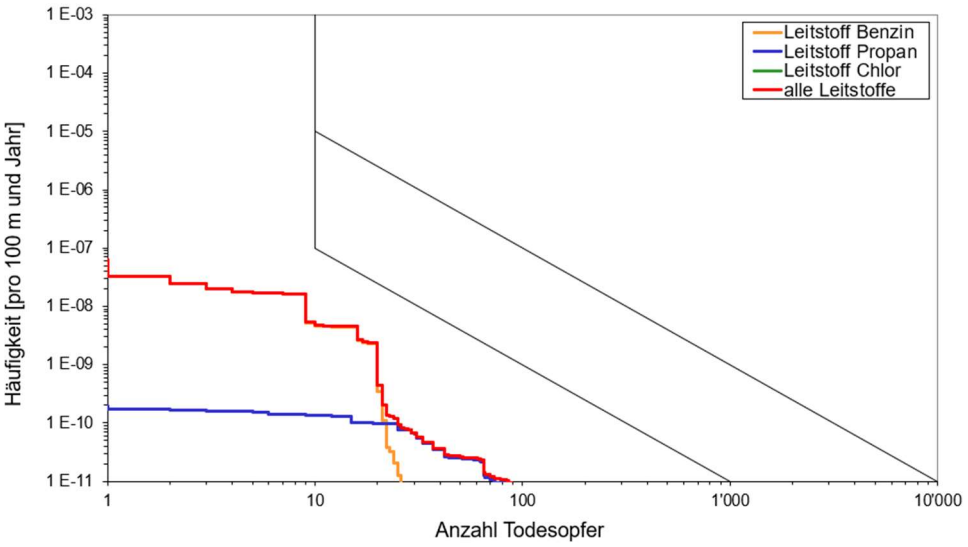


Abb. 9 Summenkurve Personenrisiken Situation gemäss Arealentwicklung Teilrevision der Nutzungsplanung Niederglatt
Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

Risiko-Summenkurven mit Arealentwicklung und Zunahme Gefahrgut

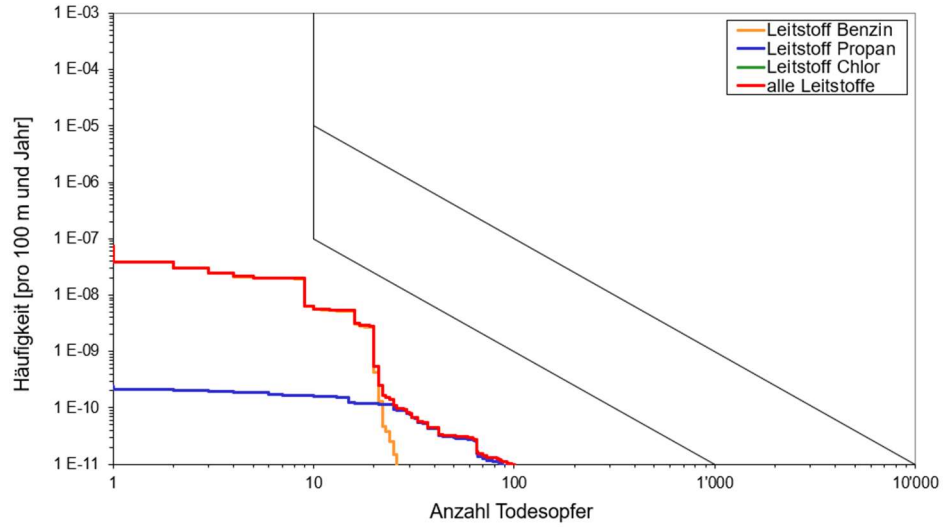


Abb. 10 Summenkurve Personenrisiken Situation gemäss Arealentwicklung Teilrevision der Nutzungsplanung Niederglatt plus 20% Gefahrgutaufkommen
Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

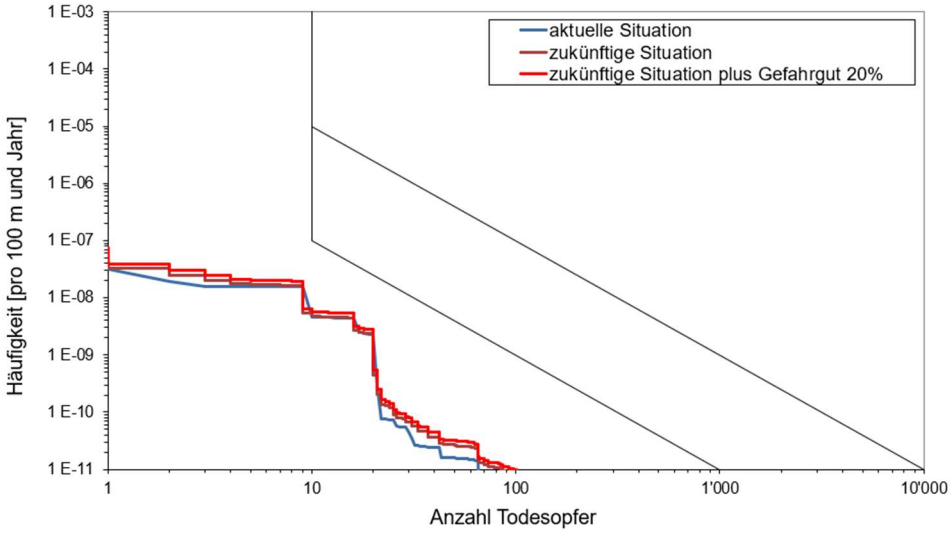


Abb. 11 Entwicklung der Summenkurven für das Gesamtrisiko (alle Leitstoffe)
Es ist die Entwicklung des Gesamtrisikos im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) im W/A-Diagramm abgebildet.

Risikobeurteilung

Das Risiko wird aktuell und zukünftig vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Projektbereiche die unmittelbar an die Bahnlinie angrenzen (siehe Abb. 1) befinden sich im Wirkbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.
Durch die Umsetzung der Teilrevision des Nutzungsplanes Niederglatt erhöht sich das Risiko bleibt aber im akzeptablen Bereich und die durch die Aufzonung verursachte Risikoerhöhung kann als akzeptabel beurteilt werden.

4. Schutzmassnahmen

Da der Standort die Teilrevision des Nutzungsplanes Niederglatt teilweise im Konsultationsbereich der Bahn liegt, ist gemäss Art. 11a StFV eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich. Die Risiken nach der Realisierung des Nutzungsplans bewegen sich im akzeptablen Bereich. Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe [4] - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen, um das Risiko zu reduzieren:

_ Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlageseitig anordnen.
_ Sicherstellen von Fluchtwegen möglichst gut geschützt vor direkter Hitzeeinwirkung. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.

_ Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
_ Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.
_ Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.
_ Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.

Empfindliche Einrichtungen, Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung (aufgrund reduzierter Mobilität der Bevölkerung oder grossen Personenansammlungen) werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe [4] nicht empfohlen.

In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV [5] zu berücksichtigen.

5. Referenzen und Grundlagen

[1] Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn – Methodik & Datenaufbereitung Screening Personenrisiken 2014, Bundesamt für Verkehr (BAV), Februar 2015.
[2] Screening-Applikation zum Transport gefährlicher Güter auf dem Eisenbahnnetz (TgG, Version Applikation 3.0.0, Version Datenbank 2.1.1.1, Standarddaten 26.06.2023), Bundesamt für Verkehr.
[3] Aktualisierung Screening Personen- und Umweltrisiken 2018, Dokumentation Parameteraktualisierung, BAV, 13.03.2020.
[4] Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al. 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern.
[5] Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Leitfaden Partenariat Störfallvorsorge, September 2020.
[6] Eisenbahnanlagen, Ein Modul des Handbuchs zur Störfallverordnung (StFV), Umwelt-Vollzug, Störfallvorsorge, BAFU, 2018.
[7] Erfassung der Bevölkerungsdaten für die Störfallvorsorge (Kurzversion zur Parameterstudie Bevölkerungsdaten), 12. Dezember 2016, Partenariat Störfallvorsorge
[8] 20250131_Niederglatt_Auszug_Bericht_Störfall.
[9] 20250131_Niederglatt_Auszug_BZO_Störfall.
[10] 20250131_Niederglatt_Teilrevision_Nutzungsplanung_Zonenplan_5000_ Paket2_Entwurf

Anhang 1

Ermittlung des Bevölkerungsaufkommens SUTER • VON KÄNEL • WILD

Kapatzitätsschätzung Konsultationsbereich Störfall (SKW)

Fläche pro AP I:	150 m2
Fläche pro EW:	50 m2

Fläche pro AP G:	90 m2

heutige Zonierung

Nr.	Zonenfläche in Zelle	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP	Pvoll
1	3956	G4		4	15824	4.5 Gewerbe	3516	39	39
2	9170	G4		4	36680	4.5 Gewerbe	8151	91	91
3	3777	G4		4	15108	4.5 Gewerbe	3357	37	98
	5504	IA10		10	55040	6 Industrie	9173	61	
4	8623	IA10		10	86230	6 Industrie	14372	96	96
5	8502	IA10		10	85020	6 Industrie	14170	94	94
6	8079	IB10		10	80790	6 Industrie	13465	90	90
7	8005	IB10		10	80050	6 Industrie	13342	89	89
8	5773	IB10		10	57730	6 Industrie	9622	64	120

Zonenfläche in Zelle	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP
4394	W2/45	45%	2	1977	791	2768	55

9	Zonenfläche in Zelle	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	
	9507	W2/45	45%	2	4278	1711	5989	120	126
	437	W3/60	60%	3	262	70	332	7	

10	Zonenfläche in Zelle	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	
	727	W2/45	45%	2	327	131	458	9	131
	2790	W3/60	60%	3	1674	446	2120	42	
	5219	WG3/60	60%	3	3131	835	3966	79	

neue Zonierung

Zonenfläche in Zelle	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP	Pref Bev (voll neu)	Pzus
3956	G4		4	15824	4.5 Gewerbe	3516	39	39	0
8432	G4		4	33728	4.5 Gewerbe	7495	83	130	39
738	OEB			4092	3.5 Notunterkunft	1169	47		
3777	G4		4	15108	4.5 Gewerbe	3357	37	98	0
5504	IA10		10	55040	6 Industrie	9173	61		
8623	IA10		10	86230	6 Industrie	14372	96	96	0
8502	IA10		10	85020	6 Industrie	14170	94	94	0
8079	IB10		10	80790	6 Industrie	13465	90	90	0
3796	IB10		10	37960	6 Industrie	6327	42	117	28

Zonenfläche in Zelle	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP		
1696	Z5/108	108%	5	1832	0	1832	37		
2512	WG3/60	60%	3	1507	402	1909	38		
3426	WG3/60	60%	3	2056	548	2604	52	150	30
4440	Z5/108	108%	5	4795	0	4795	96		
131	W2/45	45%	2	59	24	83	2		
8008	Z5/108	108%	5	8649	0	8649	173	173	47
5847	Z5/108	108%	5	6315	0	6315	126	151	20
1609	W3/60	60%	3	965	257	1223	24		

Kapazitätsschätzung gesamte Zonen (SKW)

heutige Zonierung

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP
3970	WG3/60	60%	3	2382	635	3017	60
1686	W3/60	60%	3	1012	270	1281	26
14886	W2/45	45%	2	6699	2679	9378	188

Fläche	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP
3141	IB10	10	31410	6	Industrie	5235	35
23683							308

Zonenfläche	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP
738	G4	4	2952	4.5	Gewerbe	656	7

Fläche	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP
13682	IB10	10	136820	6	Industrie	22803	152
55174	G3	3	165522	4.5	Gewerbe	36783	409
68856							561

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP
18390	W2/45	45%	2	8276	3310	11586	232

neue Zonierung

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	Zunahme:
3970	Z5/108	108%	5	4288	0	4288	86	
1686	Z5/108	108%	5	1821	0	1821	36	
14886	Z5/108	108%	5	16077	0	16077	322	
3141	Z5/108	108%	5	3392	0	3392	68	
23683							512	203

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	
738	OEB		4092	3.5	Notunterkunft	1169	47	39

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	
13682	WG3/60	60%	3	8209	2189	10398	208	
55174	WG3/60	60%	3	33104	8828	41932	839	
68856							1047	486

Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP	
18390	W3/60	60%	3	11034	2942	13976	280	48

Unveränderte Zonen im Bahnumfeld

Fläche	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP	
58730	IB10	10	587300	6	Industrie	97883	653	0
57098	IA10	10	570980	6	Industrie	95163	634	0
23822	G4	4	95288	4.5	Gewerbe	21175	235	0

Gemeinde
Niederglatt

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 2

ZONENPLAN

1:5000

Paket 1 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024.
Paket 2 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ...
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident Der Schreiberin

Paket 1 von der Baudirektion genehmigt am 18.10.2024.
Für die Baudirektion BDV-Nr. VI-2674-1/A

Paket 2 von der Baudirektion genehmigt am ...
Für die Baudirektion BDV-Nr.

SUTER VON KÄNEL WILD
Raum und Architektur
Forchstrasse 32, 8032 Zürich
+41 44 515 1700, www.svw.ch

Stand: 30.1.2025

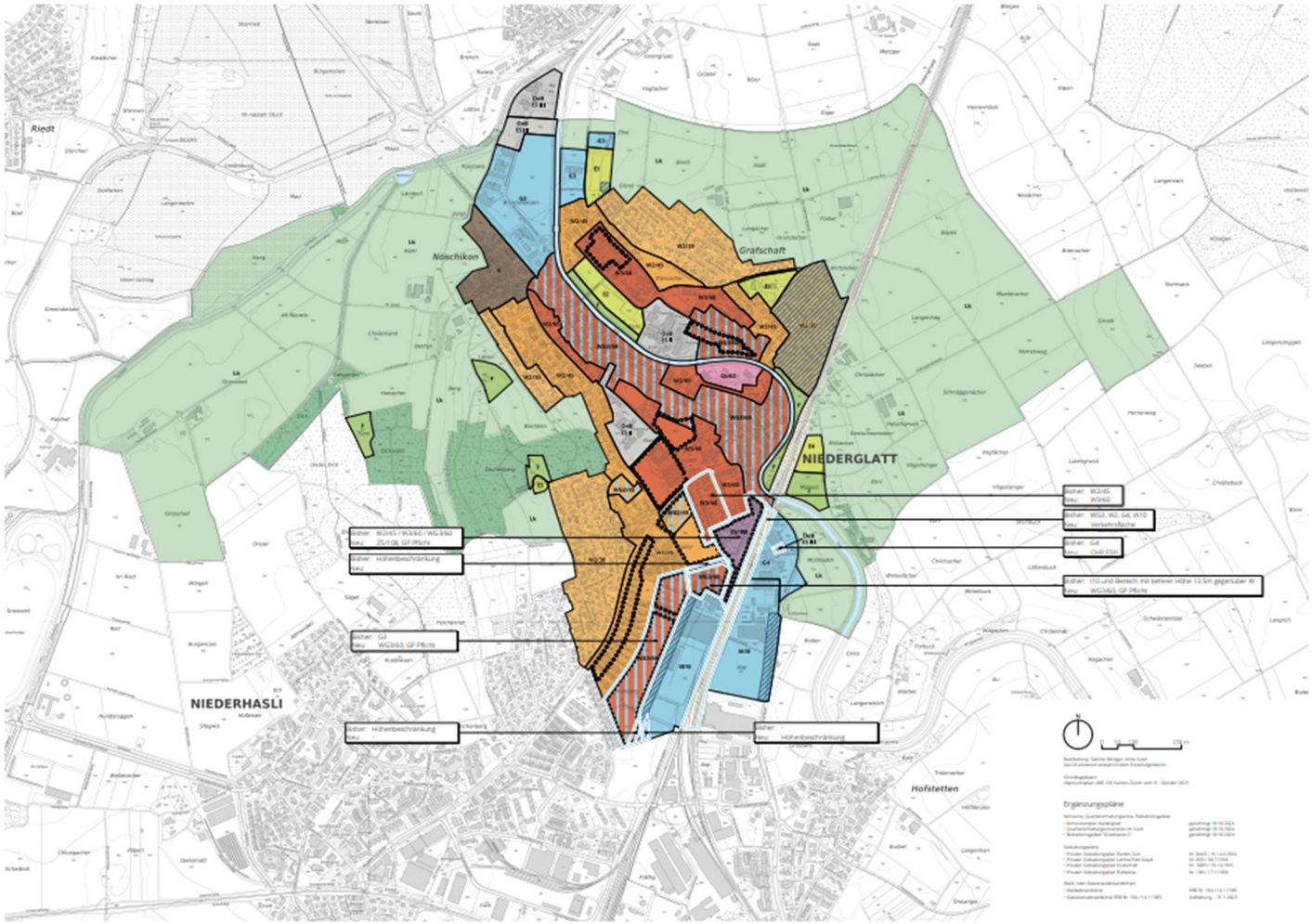
Festlegungen

		Eingeschränkt baubar (EB)
K	Kernzone	☐
WG/30	Wohnzone, 2 Geschosse / 30%	☐
WG/40	Wohnzone, 2 Geschosse / 40%	☐
WG/45	Wohnzone, 3 Geschosse / 40%	☐
QuWZ	Quartiererhaltungszone	☐
WG/45	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse / 45%	☐
WG 3/60	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse / 60%	☐
ZS/60	Zentrumszone	☐
GS/G4	Gewerbezonen GS Gewerbezone 3 G4 Gewerbezone 4	☐ ☐
IA1/IB/IB	Industriezonen IA1Q Industriezone A IB1Q Industriezone B	☐ ☐
Ov6	Zone für öffentliche Bauten	*
E	Erholungszone E1 - Familiengärten, E2 - Sportanlage, E3 - Friedhof E4 Erholung & Sport, E5 - Sport & Freizeit	*
F	kommunale Freihaltezone	
	Gebäudeabstandsreduktion (Nischenbonus) - Höhenbeschränkung nach Art. 28 BZO - offene Überbauung vorgeschrieben (WG/30) - keine Familiengartenhäuschen zulässig (E1)	
	Gebäudeplatzgestaltungspflicht	

* Differenzierung EL Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

- Gebäudeplatzgestaltungspflicht
- Gewässer
- kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone



Bearbeitung: Sabrina Metzger, Ursula Suter
Das Orientierungsnetz entspricht dem Fixpunktsystem.

Grundlagenplan
Übersichtsplan AMZ, GIS Kanton Zürich vom 31. Oktober 2023

Ergänzungspläne

Normierte Quartiererhaltungszone, Nutzungszone
- Schmiedmatten Niederglatt — genehmigt: 18.10.2024
- Quartiererhaltungszone Hofstetten Ost — genehmigt: 18.10.2024
- Reitanlage/gelbes Trainerhaus G7 — genehmigt: 18.10.2024

Gestaltungspläne
- Privater Gestaltungsplan Riedern Ost — Nr. 8165 / 16.1.4.0.2010
- Privater Gestaltungsplan Lamscher Süd — Nr. 8051 / 08.7.1958
- Privater Gestaltungsplan Grafschaft — Nr. 10801 / 18.12.0.1975
- Privater Gestaltungsplan Rotwiese — Nr. 1301 / 7.7.1.1958

Rechtskräftige Gebäudeabstandslinien
- Rechtskräftige Gebäudeabstandslinie — RRB Nr. 1162 / 16.7.1985 — Aufhebung: 31.1.2025
- Gewässerabstandslinie RRB Nr. 1162 / 16.7.1985

Anhang 2

Durchschnittlicher täglicher Verkehr Zürcherstrasse Niederglatt

Belastung (Fahrzeuge) des schweizerischen Strassennetzes nach Fahrzeugkategorien (Personen- und Güterverkehr) 2017 (Bundesamt für Raumentwicklung ARE)

Streckennummer	1177730
Alle Fahrzeuge, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	8943
Personenwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	8010
Lieferwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	604
Lastwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	244
Lastzug, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	86
alle Fahrzeuge, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	7645
Personenwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	6870
Lieferwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	524
Lastwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	188
Lastzug, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	63
alle Fahrzeuge, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	735
Personenwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	635
Lieferwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	66
Lastwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	25
Lastzug, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	9
alle Fahrzeuge, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	955
Personenwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	835
Lieferwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	85
Lastwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	25
Lastzug, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	9

Copyright & Datenschutzerklärung Drucken

Anhang 3

Eingabedaten

_ Eingabedaten aktuelle Situation
_ Eingabedaten zukünftige Situation ohne Verkehrszunahme
_ Eingabedaten zukünftige Situation mit Verkehrszunahme

Eingabedaten aktuelle Situation

Identifikation								Relevanzkriterium	Info Risikoaggregation		
Nr. Subelement	X-Koordinate (LV95)	Y-Koordinate (LV95)	H-Koordinate	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgutmenge total (ungewichtet)	Element	Segment	Cluster
Nr. Subelement	-	-	-	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgut total	Element	Segment	Cluster
-	-	-	-	-	km	-	-	t/Jahr	-	-	-
76000412	2680602	1261073	422	760	16.2	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000422	2680565	1260980	422	760	16.1	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000432	2680528	1260887	423	760	16.0	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000442	2680492	1260794	419	760	15.9	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000452	2680455	1260701	417	760	15.8	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000462	2680419	1260607	415	760	15.7	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000472	2680384	1260514	415	760	15.6	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000482	2680349	1260420	416	760	15.5	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000492	2680315	1260326	418	760	15.4	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000502	2680283	1260231	422	760	15.3	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000512	2680247	1260138	423	760	15.2	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000522	2680211	1260045	427	760	15.1	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000532	2680174	1259952	434	760	15.0	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000542	2680137	1259859	429	760	14.9	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000552	2680104	1259764	426	760	14.8	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000562	2680084	1259667	426	760	14.7	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000572	2680079	1259567	428	760	14.6	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000582	2680088	1259467	430	760	14.5	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000592	2680111	1259370	431	760	14.4	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000602	2680149	1259278	429	760	14.3	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000612	2680199	1259191	430	760	14.2	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000622	2680255	1259108	437	760	14.1	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	

Einflussgrössen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrgutmengen Personenrisiken				
inge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrgutmenge LS Benzin (gewichtet)	Gefahrgutmenge LS Propan	Gefahrgutmenge LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge
inge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00

Einflussgrössen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrgutmengen Personenrisiken				
Länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrgutmenge LS Benzin (gewichtet)	Gefahrgutmenge LS Propan	Gefahrgutmenge LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge
Länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00

Dichte zusätzliche Personen (Standardwerte >0: Personen im Bereich von Perrons; weitere Nutzer-spezifische Daten bei Bedarf für Berücksichtigung weiterer Personengruppen)

Dichte Zusatzpersonen tags 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen tags 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen tags 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen tags 500 - 2500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 500 - 2500 m	Anteil Zusatzpersonen in Gebäuden
Zusätzl. Personen tags 0-50m	Zusätzl. Personen tags 50-250m	Zusätzl. Personen tags 250-500m	Zusätzl. Personen tags 500-2'500m	Zusätzl. Personen nachts 0-50m	Zusätzl. Personen nachts 50-250m	Zusätzl. Personen nachts 250-500m	Zusätzl. Personen nachts 500-2'500m	Anteil zusätzl. Personen Gebäude
Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	-
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	2	1	0	0	1	0	0.10
0	0	5	2	0	0	2	1	0.10
0	0	8	2	0	0	3	1	0.10
0	10	6	2	0	3	2	1	0.10
7	20	3	2	2	7	1	1	0.10
241	18	0	2	80	6	0	1	0.10
234	19	0	2	78	6	0	1	0.10
179	21	0	2	60	7	0	1	0.10
14	18	3	2	5	6	1	1	0.10
0	8	7	2	0	3	2	1	0.10
0	1	7	2	0	0	2	1	0.10
0	0	4	2	0	0	1	1	0.10
0	0	1	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10

Eingabedaten zukünftige Situation

Identifikation								Relevanzkriterium	Info Risikoaggregation		
Nr. Subelement	X-Koordinate (LV95)	Y-Koordinate (LV95)	H-Koordinate	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgutmenge total (ungewichtet)	Element	Segment	Cluster
Nr. Subelement	-	-	-	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgut total	Element	Segment	Cluster
-	-	-	-	-	km	-	-	t/Jahr	-	-	-
76000412	2680602	1261073	422	760	16.2	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000422	2680565	1260980	422	760	16.1	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000432	2680528	1260887	423	760	16.0	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000442	2680492	1260794	419	760	15.9	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000452	2680455	1260701	417	760	15.8	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000462	2680419	1260607	415	760	15.7	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000472	2680384	1260514	415	760	15.6	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000482	2680349	1260420	416	760	15.5	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000492	2680315	1260326	418	760	15.4	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000502	2680283	1260231	422	760	15.3	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000512	2680247	1260138	423	760	15.2	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000522	2680211	1260045	427	760	15.1	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000532	2680174	1259952	434	760	15.0	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000542	2680137	1259859	429	760	14.9	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000552	2680104	1259764	426	760	14.8	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000562	2680084	1259667	426	760	14.7	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000572	2680079	1259567	428	760	14.6	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000582	2680088	1259467	430	760	14.5	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000592	2680111	1259370	431	760	14.4	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000602	2680149	1259278	429	760	14.3	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000612	2680199	1259191	430	760	14.2	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000622	2680255	1259108	437	760	14.1	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	

Einflussgrössen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrgutmengen Personenrisiken				
Länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrgutmenge LS Benzin (gewichtet)	Gefahrgutmenge LS Propan	Gefahrgutmenge LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge
Länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00

Dichte Personen ausserhalb Bahnareal				Dichte Arbeitsplätze ausserhalb Bahnareal			
Anwohnerdichte 0 - 50 m	Anwohnerdichte 50 - 250 m	Anwohnerdichte 250 - 500 m	Anwohnerdichte 500 - 2500 m	Arbeitsplatz-dichte 0 - 50 m	Arbeitsplatz-dichte 50 - 250 m	Arbeitsplatz-dichte 250 - 500 m	Arbeitsplatz-dichte 500 - 2500 m
Anwohner 0-50m	Anwohner 50-250m	Anwohner 250-500m	Anwohner 500-2'500m	Arbeitsplätze 0-50m	Arbeitsplätze 50-250m	Arbeitsplätze 250-500m	Arbeitsplätze 500-2'500m
Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2
0	578	1'190	934	0	30	50	247
1'145	901	1'697	925	0	60	132	234
763	1'411	2'115	939	0	65	252	227
1'782	2'100	3'592	957	0	153	537	207
0	2'339	5'883	976	0	321	774	206
0	2'733	7'082	1'012	0	485	1'420	192
0	6'050	6'732	1'048	0	1'610	1'459	191
0	9'538	5'742	1'074	0	2'459	2'165	173
10'322	10'360	5'449	1'091	4'418	4'006	2'661	165
9'606	10'400	5'346	1'102	5'549	5'486	2'894	166
9'183	9'608	5'642	1'088	5'870	7'528	2'250	161
5'354	8'124	5'793	1'092	7'415	8'595	2'209	152
0	6'578	5'717	1'086	8'900	8'947	2'059	149
0	4'662	5'708	1'068	8'936	9'066	1'766	155
0	4'082	5'300	1'043	4'339	8'200	2'615	136
0	3'065	5'744	1'007	530	6'201	3'081	143
0	1'345	5'881	976	0	4'111	3'375	154
0	425	5'792	960	0	4'089	2'545	168
0	1'453	4'578	970	0	2'514	2'065	179
0	3'145	3'097	982	0	2'065	1'125	199
3'692	4'206	1'965	996	0	2'038	625	224
3'055	4'811	1'471	1'006	461	65	919	251

Dichte zusätzliche Personen (Standardwerte >0: Personen im Bereich von Perrons; weitere Nutzer-spezifische Daten bei Bedarf für Berücksichtigung weiterer Personengruppen)								
Dichte Zusatzpersonen tags 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen tags 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen tags 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen tags 500 - 2500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 500 - 2500 m	Anteil Zusatzpersonen in Gebäuden
Zusätzl. Personen tags 0-50m	Zusätzl. Personen tags 50-250m	Zusätzl. Personen tags 250-500m	Zusätzl. Personen tags 500-2'500m	Zusätzl. Personen nachts 0-50m	Zusätzl. Personen nachts 50-250m	Zusätzl. Personen nachts 250-500m	Zusätzl. Personen nachts 500-2'500m	Anteil zusätzl. Personen Gebäude
Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	-
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	2	1	0	0	1	0	0.10
0	0	5	2	0	0	2	1	0.10
0	0	8	2	0	0	3	1	0.10
0	10	6	2	0	3	2	1	0.10
7	20	3	2	2	7	1	1	0.10
241	18	0	2	80	6	0	1	0.10
234	19	0	2	78	6	0	1	0.10
179	21	0	2	60	7	0	1	0.10
14	18	3	2	5	6	1	1	0.10
0	8	7	2	0	3	2	1	0.10
0	1	7	2	0	0	2	1	0.10
0	0	4	2	0	0	1	1	0.10
0	0	1	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10

Eingabedaten zukünftige Situation plus 20% Gefahrgutaufkommen

Identifikation								Relevanzkriterium	Info Risikoaggregation		
Nr. Subelement	X-Koordinate (LV95)	Y-Koordinate (LV95)	H-Koordinate	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgutmenge total (ungewichtet)	Element	Segment	Cluster
Nr. Subelement	-	-	-	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgut total	Element	Segment	Cluster
-	-	-	-	-	km	-	-	t/Jahr	-	-	-
76000412	2680602	1261073	422	760	16.2	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000422	2680565	1260980	422	760	16.1	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000432	2680528	1260887	423	760	16.0	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000442	2680492	1260794	419	760	15.9	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000452	2680455	1260701	417	760	15.8	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000462	2680419	1260607	415	760	15.7	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000472	2680384	1260514	415	760	15.6	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000482	2680349	1260420	416	760	15.5	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1'246'916	S21202	S212	
76000492	2680315	1260326	418	760	15.4	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000502	2680283	1260231	422	760	15.3	Niederglatt	ZH	1'246'916	S21201	S212	
76000512	2680247	1260138	423	760	15.2	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000522	2680211	1260045	427	760	15.1	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000532	2680174	1259952	434	760	15.0	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000542	2680137	1259859	429	760	14.9	Niederglatt	ZH	1'535'744	S21201	S212	
76000552	2680104	1259764	426	760	14.8	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000562	2680084	1259667	426	760	14.7	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000572	2680079	1259567	428	760	14.6	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000582	2680088	1259467	430	760	14.5	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000592	2680111	1259370	431	760	14.4	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000602	2680149	1259278	429	760	14.3	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000612	2680199	1259191	430	760	14.2	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	
76000622	2680255	1259108	437	760	14.1	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1'535'744	S21101	S211	

Einflussgrössen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrgutmengen Personenrisiken				
Länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrgutmenge LS Benzin (gewichtet)	Gefahrgutmenge LS Propan	Gefahrgutmenge LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge
Länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.20

Dichte zusätzliche Personen (Standardwerte >0: Personen im Bereich von Perrons; weitere Nutzer-spezifische Daten bei Bedarf für Berücksichtigung weiterer Personengruppen)								
Dichte Zusatzpersonen tags 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen tags 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen tags 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen tags 500 - 2500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 0 - 50 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 50 - 250 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 250 - 500 m	Dichte Zusatzpersonen nachts 500 - 2500 m	Anteil Zusatzpersonen in Gebäuden
Zusätzl. Personen tags 0-50m	Zusätzl. Personen tags 50-250m	Zusätzl. Personen tags 250-500m	Zusätzl. Personen tags 500-2'500m	Zusätzl. Personen nachts 0-50m	Zusätzl. Personen nachts 50-250m	Zusätzl. Personen nachts 250-500m	Zusätzl. Personen nachts 500-2'500m	Anteil zusätzl. Personen Gebäude
Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	Pers./km2	-
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	0	1	0	0	0	0	0.10
0	0	2	1	0	0	1	0	0.10
0	0	5	2	0	0	2	1	0.10
0	0	8	2	0	0	3	1	0.10
0	10	6	2	0	3	2	1	0.10
7	20	3	2	2	7	1	1	0.10
241	18	0	2	80	6	0	1	0.10
234	19	0	2	78	6	0	1	0.10
179	21	0	2	60	7	0	1	0.10
14	18	3	2	5	6	1	1	0.10
0	8	7	2	0	3	2	1	0.10
0	1	7	2	0	0	2	1	0.10
0	0	4	2	0	0	1	1	0.10
0	0	1	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10
0	0	0	2	0	0	0	1	0.10

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Verkehr BAV
Abteilung Sicherheit

CH-3003 Bern BAV; POST CH AG

Versand als Anhang
Gemeinde Niederglatt
Corinne Winkler
Grafschaftsstrasse 55
8172 Niederglatt

Aktenzeichen: BAV-522.12-116
Geschäftsfall:
Ihr Zeichen: hus
Ittigen, 15. Juli 2025

Teilrevision Nutzungsplanung Niederglatt ZH - Stellungnahme BAV Art. 11a StFV

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit ihrer Anfrage per E-Mail vom 02.07.25 baten Sie uns um eine Stellungnahme nach Art. 11a StFV im oben genannten Geschäft. Mit diesem Schreiben kommen wir ihrer Bitte nach.

Mit dem Störfallgutachten der Basler & Hofmann AG vom 31.3.2025 werden die Bevölkerungsrisiken aufgrund der geplanten Entwicklungen im Bereich des Bahnhofs Niederglatt ZH untersucht. Neben dem Ist-Zustand werden auch die zukünftigen Risiken aufgrund der Bevölkerungszunahme und der Zunahme der transportieren Gefahrgutmengen um 20 % betrachtet. In allen Fällen liegen die Risiken im akzeptablen Bereich. Diese Ergebnisse sind für uns nachvollziehbar und plausibel. Da die Risiken im akzeptablen Bereich liegen, sind sie per se auch tragbar.

Im Störfallgutachten werden einfache Schutzmassnahmen diskutiert, die sich auf Stufe Planung einfach umsetzen lassen. Im Erläuterungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2 vom 26.6.2025 wird im Abschnitt Störfall darauf hingewiesen, dass die im Störfallgutachten diskutierten Schutzmassnahmen nicht direkt in die Bauordnung aufgenommen werden können. Stattdessen wird für die betroffenen Areale eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der Bau- und Zonenordnung wird dies im Art. 43 (Bahnhof) und Art. 44 (Seeblerstrasse Nord und Süd) so umgesetzt. Wir gehen deshalb davon aus, dass die einfachen Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan zu diesen beiden Arealen eigentümerverbindlich festgeschrieben werden.

Bundesamt für Verkehr BAV
Stephan Husen
3003 Bern
Standort: Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen
Tel. +41 58 463 03 68
stephan.husen@bav.admin.ch
https://www.bav.admin.ch/

Aufgrund der Tragbarkeit der Risiken und der Festlegung von einfachen Schutzmassnahmen in den entsprechenden Gestaltungsplänen haben wir keine weiteren Vorbehalte oder Bemerkungen zu der geplanten Teilrevision.

Freundliche Grüsse

Bundesamt für Verkehr

Markus Ammann
Sektionschef Umwelt

Stephan Husen
Sektion Umwelt