



Bau- und Strassenlinienplan

Parzellen 827 & 833

Stand:

- Beschlussfassung
Einwohnergemeindeversammlung**

20. Juni 2017

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
zu Handen der regierungsrätlichen Genehmigung

Inhalt

	Planungsbericht	3
1	Ausgangslage	3
2	Grundlagen	4
3	Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 & 833	4
3.1	Zonenplanung Siedlung	4
3.1.1	Aktuell geltender Zonenplan Siedlung	4
3.1.2	Noch nicht rechtskräftiger Zonenplan Siedlung	5
3.2	Bestehende Bau- und Strassenlinien	5
3.3	Strassennetzplan	5
3.4	Parzellenmutation (vorgesehen)	6
3.5	Planungsziel	6
3.6	Neue Gestaltungsbaulinien	7
4	Planungsablauf	9
5	Mitwirkungsverfahren	9
6	Kantonale Vorprüfung	9
7	Beschluss- und Genehmigungsverfahren	12

Version	erstellt	Datum	Inhalt / Anpassungen
1.0	sd/ml	12.04.2017	Planungsbericht, Stand MiWi/Vorprüfung
2.0	sd/ml	19.06.2017	Planungsbericht, Stand Beschlussfassung EGV

Planungsbericht

1 Ausgangslage

Am 16. Dezember 2016 hat die Gemeinde Münchenstein die beiden unbebauten Parzellen Nr. 827 und Nr. 833 an der Schützenmattstrasse im inneren Gstad erworben. Zweck dieses Kaufes ist es, auch weiterhin Einfluss auf die Entwicklungen im inneren Gstad nehmen zu können. Genauer gesagt sollen die beiden Parzellen im Rahmen der Arealentwicklung vanBaerle weiter verkauft werden. Vorgängig soll aber eine Gestaltungsbaulinie entlang der Schützenmattstrasse, Mittleren Gstadstrasse und Blauenstrasse gezogen werden. Durch die Gestaltungsbaulinien kann somit die zukünftige Bebauungsweise gesteuert werden.



Abb. 1: Aktuelle Situation

2 Grundlagen

- Zonenvorschriften Siedlung (Plan 43/ZP/01/00 inkl. Mutationen, Reglement 43/ZR/01/00 inkl. Mutationen, 21.03.1967)
- Zonenvorschriften Siedlung geplant (Revision Nutzungsplanung in Genehmigungsverfahren)
- Strassennetzplan (Teil Ost 43/SP/00/00, 16.10.1979; Reglement 43/SR/01/00, 25.09.2007)
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft geplant (Revision Nutzungsplanung in Genehmigungsverfahren)
- Daten der amtlichen Vermessung

3 Bau- und Strassenlinienplan Parzellen 827 & 833

3.1 Zonenplanung Siedlung

3.1.1 Aktuell geltender Zonenplan Siedlung

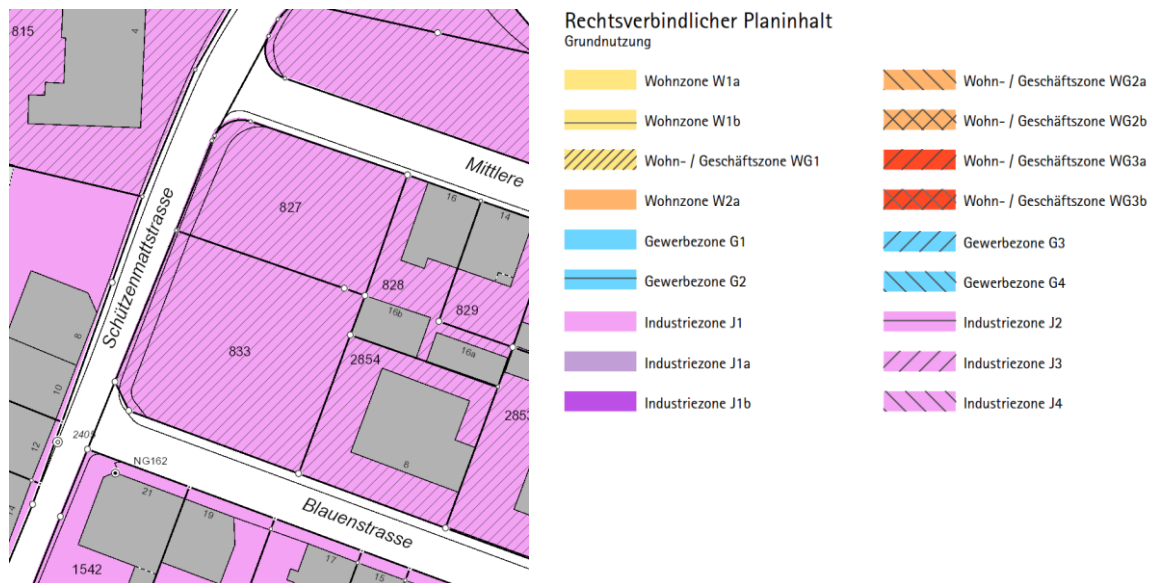


Abb. 2: Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Siedlung und Legende

Die beiden Parzellen Nr. 827 und Nr. 833 liegen in einer Industriezone J3. Allerdings befinden sich auf den angrenzenden Parzellen Wohngebäude.

3.1.2 Noch nicht rechtskräftiger Zonenplan Siedlung

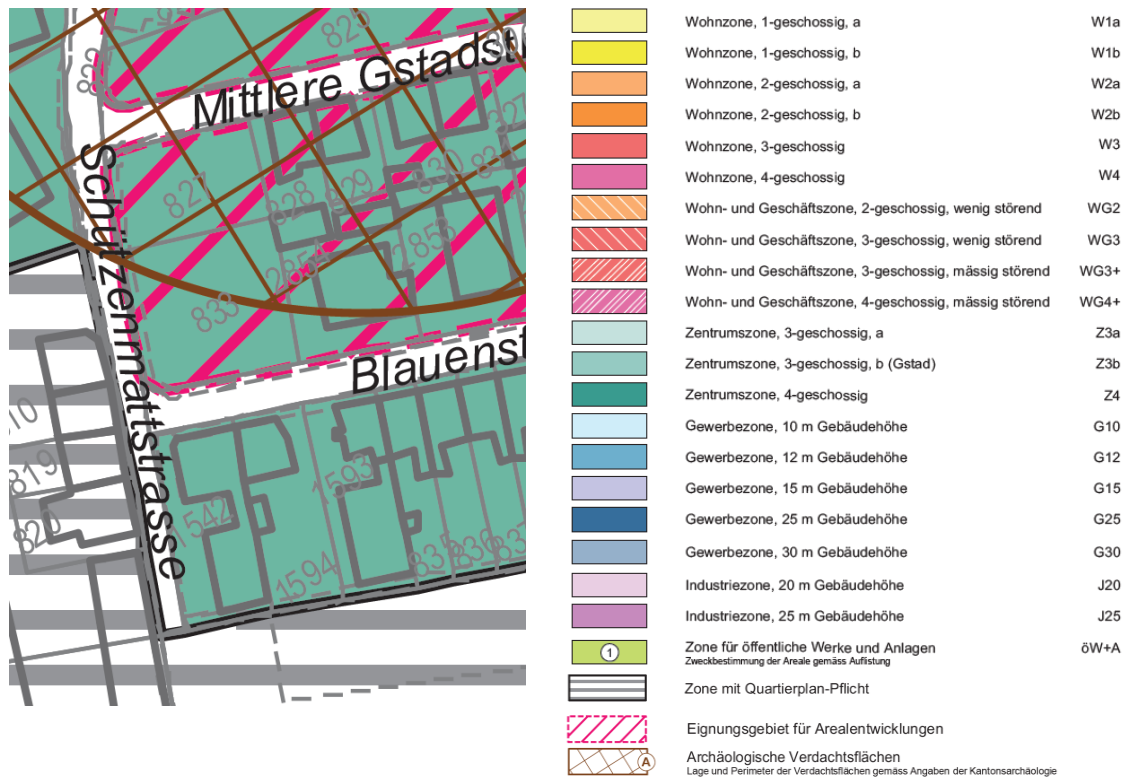


Abb. 3: Ausschnitt aus dem noch nicht rechtskräftigen Zonenplan Siedlung und Legende

Nach neuem Zonenplan Siedlung werden die beiden Parzellen Nr. 827 und Nr. 833 neu der Zentrumszone Z3b (Gstad) zugeordnet sein und nicht mehr der Industriezone J3. Diese Zentrumszone bildet die bereits bestehende Nutzung mit Wohnhäusern, kleineren Geschäften und Büros besser ab. Hinzu kommt, dass die beiden Parzellen als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen eingestuft sind. Überdies befinden sie sich – Parzelle Nr. 827 ganz und Nr. 833 teilweise – auf einer archäologischen Verdachtsfläche.

3.2 Bestehende Bau- und Strassenlinien

Aktuell gelten die gesetzlichen Abstände nach §95 RBG.

3.3 Strassennetzplan

Die Parzelle Nr. 827 liegt an der Mittleren Gstadtstrasse und Schützenmattstrasse, die Parzelle Nr. 833 an der Schützenmattstrasse und Blauenstrasse. Alle drei Strassen sind der Kategorie Erschliessungsstrasse zugeordnet.

Demnach sind beide Grundstücke verkehrstechnisch erschlossen.

Zudem soll im Rahmen der Arealentwicklung vanBaerle ein Verkehrskonzept ausgearbeitet werden, wobei auch dieser Bereich miteinbezogen werden dürfte.

3.4 Parzellenmutation

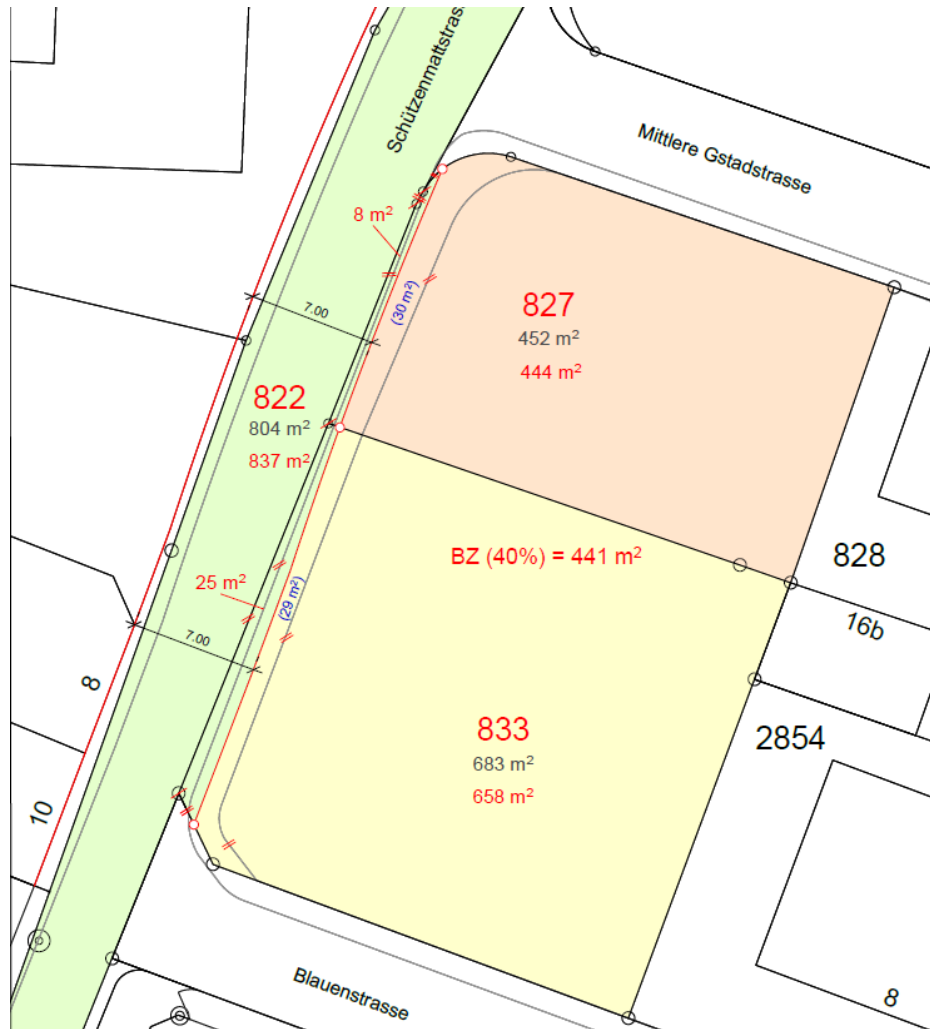


Abb. 4: Übersicht Parzellenmutation; grau = aktuelle m², rot = zukünftige m²

Bevor die Gestaltungsbaulinie gesetzt wird, wurde eine kleine Parzellenmutation vorgenommen. Dabei wurden den Parzellen Nr. 827 und 833 wenige Quadratmeter abgezogen und dafür der Parzelle 822 (Schützenmattstrasse), welche auch im Eigentum der Einwohnergemeinde ist, angerechnet. Insgesamt wurden so 35m² umverteilt. Die neuen Parzellengrenzen verlaufen nun parallel zum bestehenden westlichen Strassenrand. Dadurch wird eine einheitliche Breite der Schützenmattstrasse von 7m gesichert. Die Mutation war hauptsächlich für die zukünftige Erschliessung des vanBaerle-Areals nötig. Zudem wurde auf den Parzellen 827 und 833 ein bestehender Kompetenzstreifen aufgelöst, da mit der Sicherung des Strassenraumes, dieser nicht mehr privat-rechtlich gesichert werden muss. Mit der Mutation wurde dieses Problem ebenfalls behoben.

3.5 Planungsziel

Die Gemeinde möchte die beiden unbebauten Grundstücke weiterverkaufen. Zur Optimierung der Planungsbedingungen soll deshalb vorgängig eine Gestaltungsbaulinie gezogen werden. Mit dieser Gestaltungsbaulinie möchte die Gemeinde klare

städtebauliche Vorgaben für eine zukünftige Bebauung erwirken. Denn durch die Gestaltungsbaulinie müssen die Gebäudefluchten zwingend auf dieser Linie zu stehen kommen (§97 Abs. 2 RBG). Der Raum der Schützenmatt-, der Mittleren Gstad- und der Blauenstrasse erhalten eine städtebauliche Vorgabe.

Des Weiteren wird mit der Gestaltungsbaulinie, in Kombination mit der Parzellenmutation, eine Freihaltung des Strassenraumes, welcher eine zukünftige Erschliessungsfunktion des vanBaerle-Areals einnehmen wird, sichergestellt. Mit einer durchgängigen Breite von sieben Metern kann nebst der Fahrbahn ein breiteres Trottoir als dies heute der Fall ist, errichtet werden.

Überdies soll mit der Gestaltungsbaulinie auf die BIB-Gebäude (BIB: Bauinventar Kanton Basellandschaft) an der Mittleren Gstadstrasse (Nr. 10-16) Rücksicht genommen werden. Durch die Gestaltungsbaulinie wird eine einheitliche Fassadenflucht garantiert, welche die BIB-Gebäude durch die Wahrnehmung als Zeilenbebauung bewusst stärkt. Gerade hinsichtlich eines möglichen Gstadtplatz (nördlich der mittleren Gstadstrasse) würden die BIB-Gebäude einen schönen Abschluss im Süden des Platzes bilden.

Mit der Gestaltungsbaulinie in der Blauenstrasse kann die Wahrnehmung des Strassenraumes von Fassade zu Fassade gesichert werden und eine einheitliche Raumwirkung erzielen¹.

3.6 Neue Gestaltungsbaulinien¹

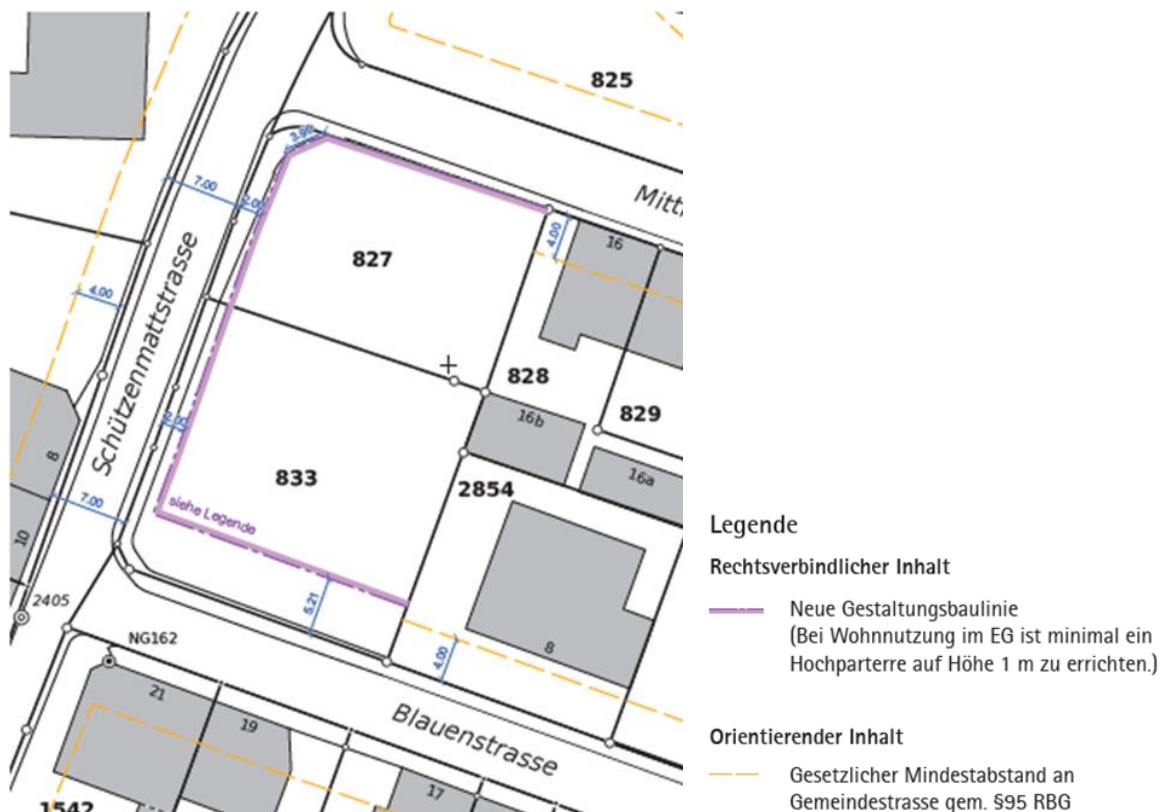


Abb. 5: Neue Situation und Legende

Die neue Gestaltungsbaulinie wird entlang der Schützenmattstrasse in einem Abstand von zwei Metern zu den neuen Parzellengrenzen gezogen. An der Ecke

¹ Anpassung gemäss Kantonale Vorprüfung vom 9. Juni 2017. Erläuterungen dazu finden sich unter Kapitel 6.

Schützenmattstrasse/Mittlere Gstadtstrasse wird die Gestaltungsbaulinie abgescrägt, sodass sie auf beiden Seiten den gleichen Winkel aufweist. Dadurch wird das Merkmal von umliegenden Gebäude übernommen und verleiht so dem Quartier einen einheitlichen Charakter.

Durch die westliche Gestaltungsbaulinie rückt die Bebauungsstruktur näher zur Schützenmattstrasse, was wiederum im östlichen Teil der Parzellen mehr (Frei-)Raum gegenüber der Nachbarsparzellen in der Mittleren Gstadtstrasse resp. Blauenstrasse schafft.

Auf der nordöstlichen Seite der Parzelle Nr. 827 kommt die Gestaltungsbaulinie auf der Parzellengrenze zu liegen und wird bis zur Parzelle Nr. 828 gezogen. Entlang der Blauenstrasse wird auf dem Grundstück Nr. 833 die Gestaltungsbaulinie als Fortsetzung der Fassadenflucht vom Gebäude (Blauenstrasse Nr. 8) gezogen.

Um eine gute Wohnsituation zu schaffen, ist entlang der Schützenmattstrasse ein Hochparterre zwingend. Dies ist eine übliche Praxis, welche eine gewisse Trennung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum gewährleistet. Sollten die Erdgeschosse jedoch nicht für Wohnungen genutzt werden, kann auf die Ausbildung des Hochparterres verzichtet werden.

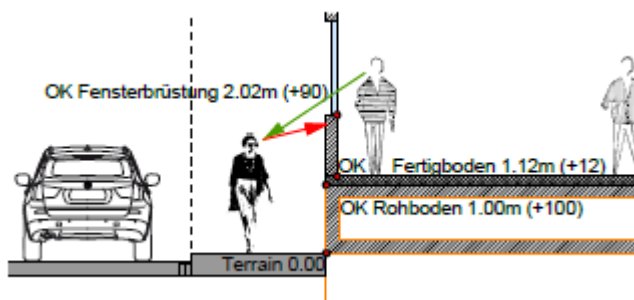


Abb. 6: Skizze Hochparterre im Schnitt

4 Planungsablauf

Phase 1:	Organisation und Grundlagenbeschaffung	<i>erfolgt</i>
Phase 2:	Planentwürfe	<i>aktuell</i>
	Erstellung des Planungsberichtes	<i>aktuell</i>
Phase 3:	Gemeinderatsbeschluss: Freigabe Mitwirkung und Vorprüfung	25.04.2017
Phase 4:	Mitwirkungsverfahren	04.05.2017 – 01.06.2017
Phase 4:	Kantonale Vorprüfung	bis Juni 2017
Phase 5:	Gemeinderatsbeschluss: Freigabe Beschlussfassung EGV	27.06.2017
Phase 6:	Beschluss Gemeindeversammlung	13.09.2017
Phase 7:	Planauflage	xxxx
Phase 8:	Verständigung mit Einsprechern	xxxx
Phase 9:	Gemeinderatsbeschluss: Genehmigungsantrag Kanton	xxxx
Phase 10:	Genehmigung durch Kanton	

5 Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch entsprechende Mutationen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann im Rahmen dieses Verfahrens zu den Entwürfen Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu eruieren bzw. zu erkennen. Damit können berechtigte Anliegen ohne die Notwendigkeit der Ergreifung von Rechtsmitteln bereits in der Entwurfsphase der Planung behandelt werden. Dabei schätzt die Gemeinde Münchenstein einen offenen und direkten Dialog mit ihrer Einwohnerschaft.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren für den Baulinienplan „Parzellen 827 und 833“ wurde vom **4. Mai 2017 bis zum 1. Juni 2017** durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 4. Mai 2017 wie auch auf der Webseite der Gemeinde Münchenstein.

Während der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben zum Baulinienplan „Parzellen 827 und 833“ eingegangen. Der Gemeinderat interpretiert dies als grundsätzliche Zustimmung zur Planung.

6 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungshinweise kursiv

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 9. Juni 2017 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Münchenstein mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden Bauverwaltung mit dem Planer (Jermann Ingenieure + Geometer AG) sowie dem zuständigen Kreisplaner G. Stebler besprochen.

Bestehende und künftige Erschliessungssituation

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass insbesondere im Hinblick auf die Entwicklungen des vanBaerle-Areals eine Prüfung der Strassenkategorie und –breite der Strassenparzelle Nr. 822 durchgeführt werden sollte, da diese sich gegen Süden auf 4.1m verjüngt.

Die Gemeinde Münchenstein verweist bezüglich der Prüfung der Strassenkategorie und –breite der Strassenparzelle Nr. 822, auf die Genehmigung der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung inkl. der Anpassung des Strassennetzplanes. Im Zuge der Anpassungen fand eine vollständige Überprüfung der Dimensionierung statt, welche den Ansprüchen, auch einer zukünftigen Entwicklung auf dem vanBaerle-Areal, gerecht wird. Zudem wird eine Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne angestrebt. Demnach werden sämtliche kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne überprüft, allenfalls bereinigt oder wo keine vorhanden sind, neue Baulinien erstellt. Dies gilt auch für Gebiete mit sensiblem Ortsbild. Gerade die Bau- und Strassenlinienpläne können entscheidende Rahmenbedingungen für den Ortsbildschutz und dessen Aufgaben darstellen. Zudem wird mit dem Quartierplan auf dem vanBaerle-Areal auf die Thematik der Erschliessung eingegangen. Es ist vorgesehen, dass das vanBaerle-Areal sowohl von der Tramstrasse wie von der Schützenmattstrasse her erschlossen wird. Damit kann sichergestellt werden, dass die Schützenmattstrasse auch mit den neuen Entwicklungen die Erschliessungsanforderungen erfüllt und eine optimale Erschliessung des Areals gewährleistet wird.

Die im Vorprüfungsbericht angemerkte Breite von 4.1m bezieht sich auf die Höhe der Liegenschaft Schützenmattstrasse 16. Diese Messweise umfasst lediglich die Strassenparzelle. Inklusiv der vorhandenen Kompetenzstreifen beträgt dort die Breite 6.1m. Diese soll im Rahmen der Entwicklung des vanBaerle- Areals erweitert werden. Auf der Höhe der Parzellen 827 / 833 beträgt die Strassenbreite durchgehend 7m, was verkehrstechnisch ausreichend ist.

Der Bau- und Strassenlinienplan soll demnach auf das ganze Gebiet Gstad ausgedehnt werden bzw. sind sinnvolle Abgrenzungen vorzunehmen.

Die Gemeinde zieht ausschliesslich die Behandlung der beiden Parzellen (Nr. 827 und 833) vor, damit der Strassenraum gesichert wird. Mit dem aktuellen Verfahren kann zudem aktiv und vor allem zeitnah auf die Anliegen der Ortsbildpflege Rücksicht genommen werden, denn ohne Baulinien gilt wie bisher der gesetzliche Mindestabstand nach RBG §95 von 4 Metern.

Plan

Das Amt für Raumplanung bringt zudem ein, dass die Bemassung der Schützenmattstrasse sowie die Darstellung des gesetzlichen Strassenabstandes nicht über die projektierte Parzellengrenze erfolgen darf, denn diese sind nicht für die gesetzlichen Abstände massgebend. Ausgangspunkt ist die rechtskräftige Parzellengrenze bzw. Strassenlinie. Die Bemassung sei deshalb zu korrigieren.

Dies wurde vorgenommen

Überdies soll der Bau- und Strassenlinienplan auf das ganze Gebiet Gstad ausgedehnt werden bzw. sind sinnvolle Abgrenzungen vorzunehmen.

In Bezug auf diese Vorgabe des Kantons gilt das gleiche Argument wie bei der Erschliessungssituation. Demnach werden die beiden Parzellen Nr. 827 und 833 vorgezogen behandelt, damit der Strassenraum gesichert und auf die Anliegen der Ortsbildpflege aktiv eingegangen werden kann.

Gestaltungsbaulinien

Des Weiteren wurden die Gestaltungsbaulinie südlich der Mittleren Gstadstrasse und die Strassenbaulinie nördlich der Blauenstrasse beanstandet. Grund für diese Beanstandung sind die räumliche Wahrnehmung des Strassenraumes und die Erhaltung der schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS Erhaltungsziel A) entlang beider Strassen. Das Amt für Raumplanung gibt deshalb vor, dass die Gestaltungsbaulinie entlang der Mittleren Gstadstrasse auf die Parzellengrenze verschoben wird und somit eine Fortführung der bereits bestehenden Gebäudefluchten, die in Form einer Zeilenbebauung erstellt wurden, darstellt.

Die ursprünglich angedachte Führung der Gestaltungsbaulinie südlich der mittleren Gstadstrasse wurde aus städtebaulichen Gründen (Kopfsituation, Gebäude nach Westen bringen) und aus Gründen der Verkehrssicherheit zurückversetzt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde mittels einer Konstruktion die Sichtverhältnisse am Knoten Schützenmattstrasse/mittlere Gstadstrasse überprüft. Die städtebauliche Situation wird auch nicht massgebend verschlechtert sondern passt sich an der bestehenden Struktur an. Der Verschiebung der Gestaltungsbaulinie Mittleren Gstadstrasse wird übernommen.

Im Bereich der Blauenstrasse hingegen soll nördlich keine Strassenbaulinie gesetzt werden, sondern auch eine Gestaltungsbaulinie, welche eine Verlängerung der bestehenden Fassadenfluchten fortführen soll.

Durch die Verschiebung gegen Norden und die Umwandlung in eine Gestaltungsbaulinie, wird die Fortsetzung der bestehenden Fassadenflucht (Blauenstrasse Nr. 8) garantiert und planerisch gesichert. Die Wahrnehmung des gesamten Strassenraumes ist somit von Fassade zu Fassade spürbar.

Gestaltungsbaulinie mit bedingtem Inhalt

Der Kanton erachtet es nicht als notwendig, die Gestaltungsbaulinie an die Bedingung zu knüpfen, dass bei Wohnungen im Erdgeschoss dieses als Hochparterre auszugestalten ist.

Die Gemeinde hält an der Auflage fest. Einerseits werden so gute wohnhygienische Grundvoraussetzungen geschaffen, ohne dass die Baufreiheit gross eingeschränkt wird. Dem Grundsatz, klare planerische Rahmenbedingungen für die zwei Parzellen zu schaffen, wird Sorge getragen. Die Auflage ist im Sinne der Gemeindeautonomie legitim.

Das Amt für Raumplanung stellt sich zudem die Frage ob mit dieser Auflage die Vorgaben von SIA 500 (Erschliessung) für ein behindertengerechtes Bauen umsetzbar sind.

Heute ist das barrierefreie Bauen, sprich behindertengerechtes Wohnen ein Standard und wird auch in dieser Planung berücksichtigt. Die Feinerschliessung im Gebäude funktioniert im Erdgeschoss gleich wie in einem Obergeschoss bzw. in einem Hochparterre.

Als letzter Punkt wurde im Vorprüfungsbericht die Klammerbezeichnung in der Legende beanstandet, weil diese nicht deutlich genug ist. Dafür kann das Wort „Gebäudeflucht“ weggelassen werden. Überdies muss auch auf dem Plan bei der Gestaltungsbaulinie selbst auf die Legende verwiesen werden und auch in digitaler Version klar ersichtlich sein.

Die Gemeinde wird auf diese Punkte eingehen und die entsprechenden Anpassungen auf dem Plan vornehmen.

7 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Folgt.

Münchenstein, den

Giorgio Lüthi

Der Gemeindepräsident

Stefan Friedli

Der Geschäftsleiter