



Siedlungsplanung

Mutation zum ZP/ZR Siedlung und TZP Brüglinger Ebene

Zone mit Quartierplan-Pflicht (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 2 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Beschluss Gemeinderat 20. August 2013

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen / Andreas Berger

Datei-Name EinzonungDychrain_Mitwirkungsbericht_20130815.doc

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.....	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens.....	1
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	1
2.1	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung.....	1
2.2	Durchführung des Verfahrens.....	1
2.3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	2
3	Bekanntmachung.....	4

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

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 zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Vorschläge zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen.

Im Weiteren müssen die Gemeinden eine Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, vornehmen (§ 2 RBV BL). Der Bericht (= vorliegender Mitwirkungsbericht) ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2.1 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Entwurf zu folgenden Mutationen der Zonenvorschriften Siedlung sowie der Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene:

- Mutation Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Brüglinger Ebene: Zone mit Quartierplanpflicht
 - Mutation Zonenreglement Siedlung: Ergänzungsbestimmung "Zone mit Quartierplanpflicht"
- Zudem war der dazugehörige Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV) einsehbar.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Nach den gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte die Gemeinde Münchenstein für die oben aufgeführte Mutation das Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	<ul style="list-style-type: none"> – kantonales Amtsblatt Nr. 20 vom 16. Mai 2013 – Wochenblatt vom 16. Mai 2013 – Homepage Gemeinde Münchenstein
Mitwirkungsfrist:	vom 16. Mai bis zum 15. Juni 2013
Mitwirkungseingaben:	2 Eingaben, wovon eine Sammeleingabe mit insgesamt 61 Mitunterzeichnenden

2.3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
1	<i>Paula Pakery Blumenstrasse 11 4142 Münchenstein</i>	Freistellung des Areals zur Nutzung als Bepflanzungsgarten und/oder Kleintierpark. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Nutzung für Münchensteiner Schulen und Gymnasium ▪ Ersatz für nicht realisierter Pflanzgarten der Siedlung Wasserhaus 	<p>Beim Areal der Läcklerli Huus AG (Parzellen 3230 und 3233) handelt es sich bereits um Baugebiet, welches infolge der Betriebsverlegung einer Nachnutzung in Form einer Wohnüberbauung zugeführt werden soll. Aus raumplanerischer Sicht, im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Baugebiets, ist eine Neubebauung des Areals in jedem Fall anzustreben.</p> <p>Eine Reduktion der bestehenden und heute bereits genutzten Baugebietsflächen (Areal der Läcklerli Huus AG) käme einer Auszonung mit den entsprechenden finanziellen Folgen gleich. Diese sind für die Gemeinde nicht tragbar.</p> <p>Die Lage des Areals der Christoph Merian Stiftung (Teil der Parzelle Nr. 4678) eignet sich aufgrund der Lage und der öV-Erschliessung als Baugebiet. Die Einzonung der Parzelle Nr. 4678 ist raumplanerisch sinnvoll da damit zusätzlicher Wohnraum in unmittelbarer Nähe von Arbeitsgebieten geschaffen werden kann. Die Zusammenführung von Wohn- und Arbeitsgebieten ist sinnvoll, da durch die kurzen Arbeitswege die Beanspruchung der öffentlichen Infrastruktur möglichst gering ausfällt.</p>
2.1	<i>M. u. B Kolter-Portmann M. Kolter u. T. Morath P. u. V Kolter-Furre Hardstrasse 30 / 30b 4142 Münchenstein</i> <i>Sammeleingabe mit insgesamt 61 Mitunterzeichnende</i>	Verkehrsaufkommen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unzufrieden mit dem Verkehrsaufkommen auf der Hardstrasse, welches durch die vergangene Verkehrsplanung generiert wurde (gemäss Aufführung verschiedener Gründe). ▪ Wunsch nach vernünftiger Verkehrsplanung, welche die jetzigen Fehler behebt und die Anwohner der Hardstrasse entlastet. ▪ Der einzige Weg für zum Areal Dychrain und für das gesamte Wasserhaus-Areal führt über die Hardstrasse ▪ Verkehrsaufkommen durch die Läcklerli Huus AG ist auf den ganzen Tag verteilt und nicht störend. Eine Neubebauung würde den Verkehr erheblich erhöhen. ▪ Nicht einverstanden mit Annahme, dass Verkehrsaufkommen mit Neubebauung gegenüber heutiger Situation reduziert wird. ▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen mindert die Wohnqualität und entwertet die Liegenschaften. ▪ Mit Bau des Gebäudes Wasserhausweg 18 wurde Entlastungsmöglichkeit für Wohnüberbauung Wasserhaus verunmöglicht. 	<p>Aus diesen Gründen kann diese Eingabe nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die aktuelle Situation lässt sich wie folgt beschreiben: Die Hardstrasse ist gemäss Strassenetzplan als Sammelstrasse klassiert. Dies ist insofern richtig, dass die Hardstrasse die einzige Erschliessung für dieses Gebiet darstellt. Mit der Hardstrasse, als Sammelstrasse, erfolgt die Anbindung des Gebiets an den übergeordneten Strassenverkehrsträger (Baselstrasse). Der vorhandene Ausbaustandard der Hardstrasse entspricht den massgebenden Normen für eine Sammelstrasse. Da es sich aber dennoch um eine siedlungsorientierte Strasse handelt wurde, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine Tempo-30-Zone eingeführt.</p> <p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass trotz der beschriebenen Situation für die Anwohner der Hardstrasse ein allfälliger Mehrverkehr aus der neuen Überbauung spürbar sein wird, wenn keine Alternativen gefunden werden können. Zusammen mit den Projektanten wird zurzeit nach Lösungen gesucht, um diesen Mehrverkehr zu eliminieren respektive zu minimieren. So laufen Diskussionen über allfällige alternative Erschliessungsvarianten von Norden her. Zudem prüfen die Eigentümer Modelle mit verkehrsreduziertem Wohnen. In anderen Gebieten der Schweiz werden diese bereits angewandt. Ziel ist es, dass ein Grossteil der Bewohner auf die Benutzung des Autos verzichtet. Dies insbesondere bei der vorliegenden ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.</p> <p>Die Vorlage verlangt in den entsprechenden Gebieten eine Quartierplanungspflicht. Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, sich aktiv in den Planungsprozess einzubinden. Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass der noch auszuarbeitende Quartierplan Aussagen über eine alternative Erschliessung und/oder über eine Regelung</p>

Nr.	Eingebende	Eingabethema	Stellungnahme bzw. Beschluss Gemeinderat
2.2		Umweltschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Annahme zur Verbauung einer weiteren Grünfläche mit Zerstörung der darauf stehenden Baumbestände. 	<p>zur Verkehrsreduktion aufnimmt. Insofern bietet das eingeschlagene Vorgehen mit der Postulierung einer Zone mit Quartierplanungspflicht als erster Schritt für die Anwohner und für die Gesamtgemeinde die Möglichkeit, entsprechende Randbedingungen für den zweiten Schritt - dem eigentlichen Quartierplan - zu formulieren. Auch dieser Quartierplan ist gemäss Raumplanungsrecht einer Mitwirkung der Bevölkerung und dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vorzulegen.</p> <p>Mit diesem Vorgehen möchte der Gemeinderat eine hohe Transparenz schaffen. So werden die Planungsabsichten frühzeitig der Bevölkerung unterbreitet. Abgesehen von der Verkehrsbelastung der Hardstrasse bietet die Überbauung des Gebietes die Möglichkeit, neuen Wohnraum für neue Steuerzahler zu schaffen. Dies kommt wiederum der Gesamtgemeinde zugute.</p> <p>Parallel zu dieser Vorlage soll über die Einführung der Mehrwertabgabe abgestimmt werden. Mit dieser Abgabe werden raumplanerische Mehrwerte zwischen den Landeigentümerschaft und der Gemeinde aufgeteilt. Die Gemeinde profitiert also von der Überbauung und kann so allenfalls alternative Erschliessungsprojekte umsetzen.</p> <p>In der vorliegenden Mutation ist der heute in der Landwirtschaftszone liegende Teil der Parzelle Nr. 4678 (Dychrain) davon betroffen. Das heutige Areal der Läckeralhuus AG weist nur unbedeutende Grünflächen auf. Das Bebauungskonzept sieht vor, in beiden Gebieten je einen öffentlich nutzbaren Park von mehr als 5'000m² einzurichten. Die beiden Parkteile werden vom Wasserlauf des Dalbedych durchflossen. Heute ist dieser für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit der Umgestaltung entsteht ein wertvolles Angebot, welches von allen Bewohnern genutzt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit der Überbauung neue und wertvolle Grün- und Freiräume entstehen, welche die heutige Situation verbessern.</p>
2.3		Grundwasserschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedenken zur möglichen Entlassung der Parzelle Nr. 4678 aus der Grundwasserschutzzone IIA 	<p>Eine mögliche Entlassung der Parzelle Nr. 4678 aus der Grundwasserschutzzone IIA erfolgt aufgrund neuer Erkenntnisse zum Verlauf des Grundwasserstromes in diesem Gebiet, welche sich im Rahmen einer parallel in Bearbeitung stehenden Überprüfung der Grundwasserschutzzone aufzeigt.</p> <p>Eine Entlassung aus der Schutzzone IIA bedeutet nicht automatisch eine vollständige Entlassung aus dem Grundwasserschutz. Je nach Beurteilung kann das betreffende Gebiet einer Schutzzone S3 zugewiesen werden. Auch in der S3 gibt es Auflagen zum Schutze des Grundwassers.</p> <p>Der Gemeinderat möchte weiterhin am Pumpwerk Ehinger festhalten. Hydrogeologische Untersuchungen vom Juni 2013 haben gezeigt, dass eine Bebauung des Dychraines und des Läckeralhuus-Areals möglich ist. Qualitative und quantitative Beeinflussungen können mit geeigneten Massnahmen verhindert werden. So besteht die Auflage, dass keine Bauteile in den Grundwasserstrom ragen dürfen und die Abwasserleitungen sind entsprechend abzusichern.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass ausreichende Massnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen wurden.</p>

3 Bekanntmachung

Zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wird der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), auf der Bauverwaltung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu wird der Mitwirkungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und die Internetaufschaltung des Mitwirkungsberichtes werden vorgängig im Wochenblatt publiziert. Den Mitwirkenden wird der dieser Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Münchenstein,

GEMEINDERAT MÜNCHENSTEIN

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter

Giorgio Lüthi

Stefan Friedli