



Siedlungsplanung

Mutation zum ZP/ZR Siedlung und TZP Brüglinger Ebene
Zone mit Quartierplanpflicht (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV)

Beschluss Gemeinderat 20. August 2013

Inhalt

1.	Ausgangslage.....	1
1.1	Absichten	1
1.2	Lage der beiden benachbarten Areale.....	1
1.3	Zonenplanerische Ausgangslage.....	2
1.4	Planerische Umsetzung.....	2
1.5	Vorgehensweise.....	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Organisation und Ablauf.....	3
3.1	Beteiligte	3
3.2	Planungsablauf.....	3
4.	Zielsetzungen	4
5.	Bestandteile der Planungsmassnahme.....	4
5.1	Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene.....	4
5.2	Orientierende Dokumente.....	4
6.	Erläuterung der Planungsmassnahme.....	4
6.1	Mutation zum Zonenreglement Siedlung.....	4
6.2	Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Teilzonenplan Brüglinger Ebene	5
6.3	Zweckmässigkeit der Zonenzuweisung.....	5
7.	Verhältnis zu anderen Planungsfestlegungen.....	6
7.1	Kantonale Richtplanung.....	6
7.2	Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Münchenstein	6
7.3	Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenstein	8
7.4	Grundwasserschutz.....	8
8.	Auswirkungen	9
8.1	Baugebietsabgrenzung.....	9
8.2	Gebietsstruktur	9
8.3	Verkehrsaufkommen	10
9.	Erkenntnisse aus dem Studienauftrag	10
10.	Interessenabwägung	11
11.	Kantonale Vorprüfung	12
12.	Mitwirkungsverfahren	12
13.	Beschlussfassungsverfahren	12
14.	Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen	12
15.	Genehmigungsantrag.....	12

Anhang:

- Anhang 1: Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2011 betr. Läcklerli Huus – Nutzung nach Aufgabe des Fabrikationsbetriebs
- Anhang 2: Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 24. Juli 2012 betr. Läcklerli Huus – Umnutzung unter Einbezug der Nachbarparzelle Nr. 4678, Argumentarium

Beilagen:

- Beilage 1: Bericht Erweiterung Bauzone im Gebiet "Neue Welt", Eignungsbeurteilung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, 23. April 2013
- Beilage 2: Folienbericht Standort- und Marktanalyse "Dreispitz", Basel/Münchenstein, Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung, Zürich, 25. Januar 2013

1. Ausgangslage

1.1 Absichten

Die Parzellen Nr. 3230 und 3233 (blaue Fläche) sowie der nordöstliche Teil der Parzelle Nr. 4678 (rote Fläche) sollen städtebaulich entwickelt werden und einer künftigen Wohnnutzung zugeführt werden. Ausgelöst wurden diese Entwicklungsabsichten durch die geplante Verlegung des Produktionsstandortes der Firma Läcklerli Huus AG. Die Firma hat ihren Standort heute auf dem Areal der Parzellen Nr. 3230 und 3233 und ist zugleich Eigentümerin dieser beiden Parzellen. Der heutige Betriebsstandort wird nach dessen Verlegung nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt. Die Läcklerli Huus AG beabsichtigt das Areal, nach erfolgter Betriebsverlegung, baulich einer neuen Nutzung mit Wohnen zuzuführen.

In Kenntnis dieser Absichten erkannte die Gemeinde Münchenstein mit dem östlich angrenzenden unbebauten Areal auf der Parzelle Nr. 4678 die Chance einer grösseren und gesamtheitlichen städtebaulichen Arealentwicklung im Gebiet "Neue Welt" bzw. "Dychrain". Auf Anfrage der Gemeinde Münchenstein konnte die Christoph Merian Stiftung, als Eigentümerin der Parzelle Nr. 4678, vom Entwicklungspotential dieses Standorts und den Chancen einer gemeinsamen Arealentwicklung überzeugt werden. Durch diese Ausgangslage wurde eine erhebliche "innerörtliche" Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Münchenstein geschaffen.



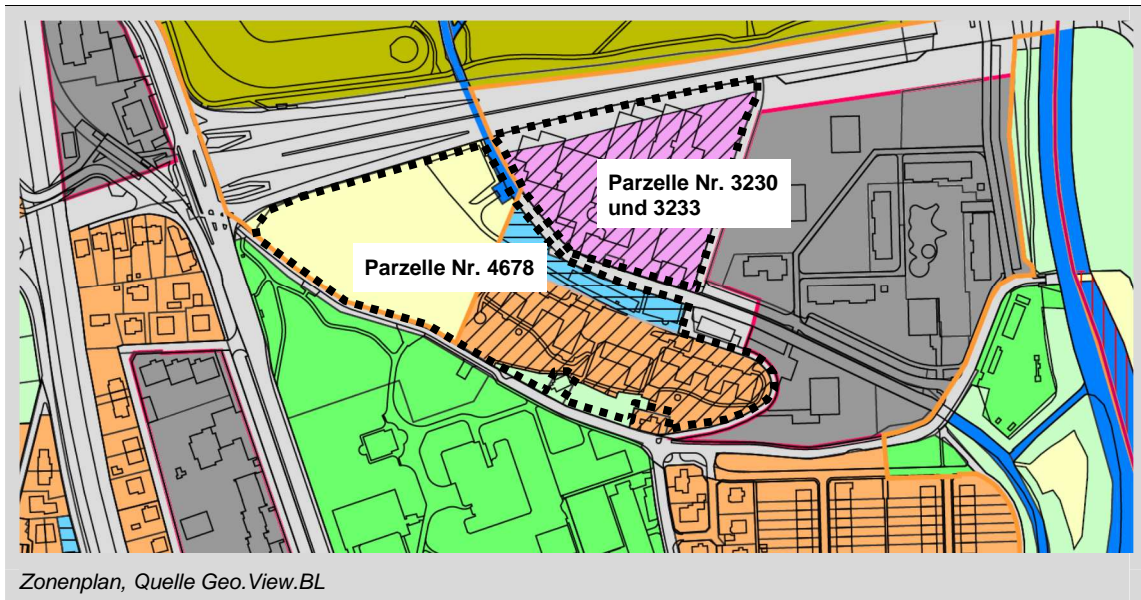
Areal der CMS (rot) und Areal der Läcklerli Huus AG (blau), Quelle: Google Maps

1.2 Lage der beiden benachbarten Areale

Das Areal der Läcklerli Huus AG mit den beiden Parzellen Nr. 3230 und 3233 befindet sich zwischen dem Kanal des St. Alban-Teiches und der östlich angrenzenden Siedlung Teichweg sowie der im Norden angrenzenden Bruderholzstrasse. Die Fläche dieses Areals beträgt 12'788 m². Auf der gegenüberliegenden Seite des St. Alban-Kanals befindet sich die Parzelle Nr. 4678. Sie liegt zwischen dem Kanal und der Muttenzerstrasse und erstreckt sich von der Bruderholzstrasse bis zum einzelnen Punkt-Hochhaus der Siedlung Teichweg auf der südlichen Seite des Kanals.

Der in die Arealentwicklung einbezogene Teil dieser Parzelle umfasst den in der Landwirtschaftszone und auch den in der Gewerbezone liegenden Bereich mit einer Fläche von gesamthaft 11'448 m².

1.3 Zonenplanerische Ausganglage



Die beiden Parzellen Nr. 3230 und 3233 (Läckerli Huus) sind der Industriezone J3 zugewiesen.

Die Parzelle Nr. 4678 (Christoph Merian Stiftung) ist drei unterschiedlichen Nutzungszonen zugewiesen. Das Beschäftigungs- und Wohnheim "Dychrain" ist der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugeteilt. Das denkmalgeschützte Gebäude "Hammerschmiede" sowie der Bereich zwischen dem Kanal und dem Heim befindet sich in der Gewerbezone G2. Diese beiden Bereiche befinden sich innerhalb des Baugebietes. Der nordwestliche Teil, mit einer Fläche von 11'448 m², liegt hingegen ausserhalb des Baugebiets und ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die zonenrechtliche Festsetzung für diesen Teil der Parzelle erfolgt in den Teilzonenvorschriften "Brüglinger Ebene".

1.4 Planerische Umsetzung

Die bauliche Realisierung einer Wohnüberbauung soll für beide Areale auf der Grundlage von Quartierplan-Vorschriften vorgenommen werden. Zur Sicherstellung der Planung und im Einverständnis mit den beiden Grundeigentümern soll das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 RBG zugewiesen werden.

Da in den Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein die Zone mit Quartierplan-Pflicht nicht vorhanden ist, bedarf es auch einer entsprechenden Anpassung im Zonenreglement. Die Mutation setzt sich somit aus einer Mutation zum Zonenplan Siedlung bzw. aus einer Mutation zum Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene sowie einer Mutation zum Zonenreglement Siedlung zusammen.

1.5 Vorgehensweise

Die Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften soll auf der Grundlage eines Arealentwicklungsprozesses stattfinden, in welchem für eine gesamtheitliche Entwicklung beide Areale einbezogen worden sind. In diesem Arealentwicklungsprozess waren neben den beiden Grundeigentümern und mögliche Investoren auch die Gemeinde sowie externe Fachleute einbezogen. Unter den Beteiligten wurde in Beachtung der Absichten und der arealspezifischen Ausgangslage für den Arealentwicklungsprozess das Instrument des Studienauftrages angewendet. Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag bilden die Grundlage für die Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften.

Die planerischen und städtebaulichen Erkenntnisse aus dem Studienauftrag wurden in einer Synthese aufgearbeitet und zusammengefasst (siehe Kapitel 10).

2. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998;
- Kantonaler Richtplan Basel- Landschaft, 26. März 2009
- Rahmenbedingungen zur Einzonung, Amt für Raumplanung, 22. August 2013
- Zonenvorschriften Siedlung vom 21. März 1967, nachgeführt bis 14. Dezember 2011;
- Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene, Gemeinde Münchenstein, 16. Januar 2007
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein, 30. August 2011
- Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein, April 2013
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2011 betr. Läcklerli Huus – Nutzung nach Aufgabe des Fabrikationsbetriebs;
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 24. Juli 2012 betr. Läcklerli Huus – Umnutzung unter Einbezug der Nachbarparzelle Nr. 4678, Argumentarium;
- Ergebnis des Studienauftrages "Arealentwicklung Dychrain"
- Weitere Grundlagen, welche im Bericht Eignungsbeurteilung aufgeführt sind.

3. Organisation und Ablauf

3.1 Beteiligte

Bearbeitung Mutation:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Fachkommission Gemeinde:	Bauausschuss Münchenstein
Behörden Gemeinde:	Gemeinderat Münchenstein
Fachstelle Kanton:	Amt für Raumplanung

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheid-Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

Verabschiedung Mutationsentwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	30. April 2013
Kantonale Vorprüfung:	6. Mai bis 15. Juni 2013
Durchführung Mitwirkungsverfahren:	16. Mai bis 15. Juni 2013
Beschlussfassung durch den Gemeinderat:	30. Juli 2013
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung: <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist: <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren: <i>ausstehend</i>

4. Zielsetzungen

In Beachtung der Ausgangslage und den Absichten sowie den Zielen zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Münchenstein ist für die beiden Areale die Sicherstellung einer Arealentwicklungsplanung mit anschliessender Quartierplanung vorzunehmen.

5. Bestandteile der Planungsmassnahme

5.1 Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung: Ergänzungsbestimmung Nr. 32 "Zone mit Quartierplanpflicht"
- Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Teilzonenplan Brüglinger Ebene: Zone mit Quartierplanpflicht (Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678)

5.2 Orientierende Dokumente

- Vorliegender Planungsbericht
- Bericht Erweiterung Bauzone im Gebiet "Neue Welt", Eignungsbeurteilung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, 23. April 2013

6. Erläuterung der Planungsmassnahme

6.1 Mutation zum Zonenreglement Siedlung

Die Zone mit Quartierplanpflicht ist in § 25 RBG definiert. Die Gemeinden können im Zonenplan nur Zonentypen ausscheiden, welche sie in ihren Bestimmungen aufgeführt haben.

§ 25 RBG

¹ Zone mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

² Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten.

In der Gemeinde Münchenstein ist in den Zonenvorschriften Siedlung die Zone mit Quartierplanpflicht nicht vorhanden. Mit einer entsprechenden Ergänzungsbestimmung zum Zonenreglement

wird die Zone mit Quartierplanpflicht ins "Zonen-Set" der Gemeinde Münchenstein aufgenommen und entsprechende Areale können dieser Zone zugewiesen werden.

In § 25 Abs. 2 RBG wird ermöglicht, dass die Zonenvorschriften für Areale mit Quartierplanpflicht Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung enthalten können. Auf die Definition von konkreten Vorgaben in den Zonenvorschriften wurde bewusst verzichtet, da zum Zeitpunkt der Zuweisung von Arealen in eine Zone mit Quartierplan-Pflicht nicht alle Rahmenbedingungen bekannt sind und/oder diese auch ändern können.

Nach Ansicht der Gemeinde ist die Festlegung von Rahmenbedingungen aus raumplanerischer Sicht sowie für die Durchsetzung der Siedlungsentwicklungsziele der Gemeinde jedoch unerlässlich. Daher wurde im Inhalt der Ergänzungsbestimmung definiert, dass der Gemeinderat, auf Antrag der Grundeigentümerschaft zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften, entsprechende arealspezifische Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der kommunalen Raumordnung festlegen kann. Die Festlegung von Rahmenbedingungen erfolgt somit nicht mit der Ausscheidung von Arealen mit Quartierplanpflicht, sondern zum Zeitpunkt an welchem die Entwicklungsabsichten der jeweiligen Areale angegangen werden.

6.2 Mutation zum Zonenplan Siedlung und zum Teilzonenplan Brüglinger Ebene

Mit der Zuweisung der Parzellen Nr. 3230, 3233 und 4678 (Teil) in eine Zone mit Quartierplanpflicht werden die beiden Areale der Planungspflicht unterstellt. Eine künftige bauliche Nutzung des Areals kann nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung realisiert werden.

Mit dem Einbezug des in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 4678 wird diese Fläche neu im Zonenplan Siedlung festgelegt und nicht mehr im Teilzonenplan Brüglinger Ebene (siehe Kapitel 6.1).

6.3 Zweckmässigkeit der Zonenzuweisung

Nachfolgend wird in Beachtung der Absichten und der planerischen Ziele eine Beurteilung der Zonenzuweisung für die beiden Areale vorgenommen. Damit soll die Zweckmässigkeit der vorgesehenen Zonenzuweisung begründet werden. In der Beurteilung werden die bestehenden Zonen, die Wohnzone, die Zentrumszone und die Zone mit Quartierplan-Pflicht gegenübergestellt.

	Parzelle Nr. 3230 und 3233			
	Industriezone (bisher)	Wohnzone	Zentrumszone	Zone mit Quartierplanpflicht
Umnutzung für Wohnen	x	✓	✓	✓
Verdichtung	x	(✓)	✓	✓
Städtebauliche Entwicklung	x	(✓)	(✓)	✓
Planungspflicht	x	x	x	✓

	Teil Parzelle Nr. 4678			
	Landwirtschaftszone / Gewerbezone (bis- her)	Wohnzone	Zentrumszone	Zone mit Quartierplanpflicht
Umnutzung für Wohnen	x	✓	✓	✓
Verdichtung	x	(✓)	✓	✓
Städtebauliche Entwicklung	x	(✓)	(✓)	✓
Planungspflicht	x	x	x	✓

Aufgrund dieser einfachen Beurteilungsmatrix lässt sich erkennen, dass sich nur mit der Zone mit Quartierplanpflicht die angestrebten Absichten und Zielsetzungen sicherstellen und durchsetzen lassen.

7. Verhältnis zu anderen Planungsfestlegungen

7.1 Kantonale Richtplanung

Parzellen Nr. 3230 und 3233

Die Parzellen Nr. 3230 und 3233 sind in der Richtplan-Gesamtkarte als Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen. Mit dem Wegzug der heute dort ansässigen Firma (Läckerli Huus AG) bzw. der Verlegung des Betriebsstandortes nach Frenkendorf wird das Areal nicht mehr für industrielle Zwecke benötigt. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Aufrechterhaltung einer Industrienutzung an diesem Standort aufgrund der Lage, der Grösse, der Umgebung sowie der Erschliessung des Areals raumplanerisch sowie aufgrund der kommunalen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung nicht zweckmässig.

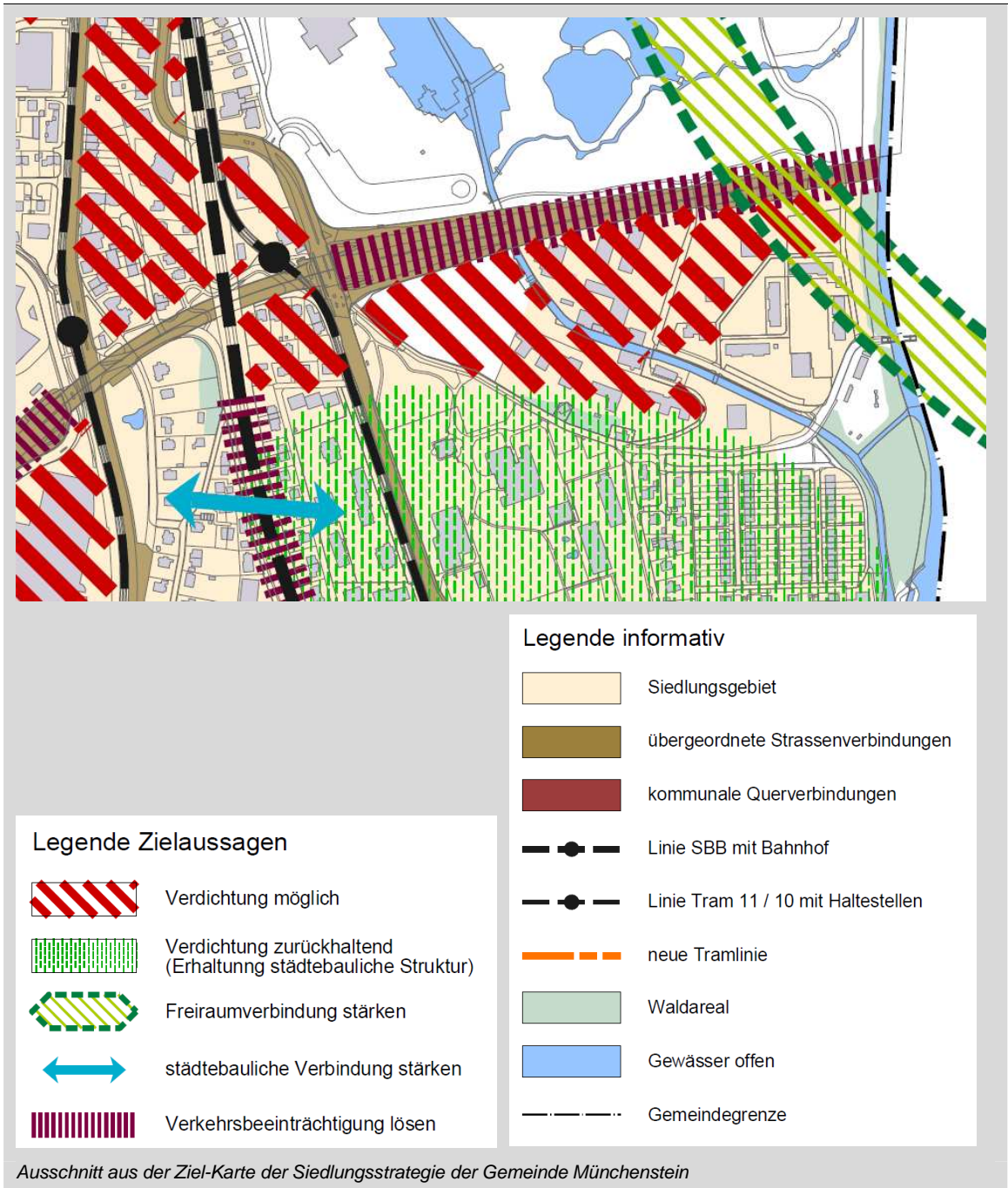
In der Richtplan-Gesamtkarte ist deshalb im Sinne einer Fortschreibung für das Areal der Parzellen Nr. 3230 und 3233 die Festsetzung von "Arbeitsplatzgebiet" in "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" abzuändern.

Parzelle Nr. 4678

Die Parzelle Nr. 4678 ist in der Richtplan-Gesamtkarte bereits vollständig als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen.

7.2 Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Münchenstein

Die Gemeinde Münchenstein verfügt über zwei strategische Grundlegendokumente, welche die Richtung der räumlichen Entwicklung aufzeigen. Das räumliche Entwicklungskonzept wurde als Grundlage und als abgestütztes Ergebnis für die aktuelle Revision der Siedlungsplanung erarbeitet. Die Hauptaussagen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept wurden in die Siedlungsstrategie aufgenommen. Diese wurde unter Beachtung von neuen Kenntnissen zur räumlichen Entwicklung laufend ergänzt und angepasst. Zudem sind in der Siedlungsstrategie die grobräumlichen Aussagen der Verdichtungsstudie Basellandschaft auf die spezifischen Verhältnisse der Gemeinde Münchenstein verifiziert worden und hatten eine Präzisierung in der räumlichen Verortung erfahren.



Die beiden zu entwickelnden Areale befinden sich im Einzugsbereich des öV-Knotens Neue Welt (Tram und Bus). Zudem grenzt der östliche Teil der Parzellen Nr. 4678 an den Knoten Baselstrasse-Bruderholzstrasse an. In der Siedlungsstrategie sind das direkte Umfeld sowie der südliche Bereich entlang der Bruderholzstrasse als Gebiete ausgewiesen, in welchen eine bauliche Verdichtung möglich ist. In den Zielaussagen des räumlichen Entwicklungskonzeptes wird u.a. auch von einer baulichen Verdichtung entlang von den Achsen des öffentlichen Verkehrs gesprochen. Die Baselstrasse mit Tram und Bus ist eine der Hauptachsen des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Münchenstein.

Eine bauliche Verdichtung der beiden Areale entspricht somit den Aussagen der Siedlungsstrategie und den Zielaussagen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept.

7.3 Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenstein

Mit Ausscheidung einer Zone mit Quartierplanpflicht auf den Parzellen Nr. 3320, 3233 und 4678 (Teil) werden die Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene tangiert. Dies betrifft jedoch nur den Teilzonenplan bzw. den in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle Nr. 4678.

Die Mutation hat zur Folge, dass für diesen Parzellenteil neu die nutzungsplanerische Zonenzuweisung mit den Zonenvorschriften Siedlung vorgenommen wird. Mit der Inkraftsetzung der vorliegenden Mutation ergibt sich am Teilzonenplan der Brüglinger Ebene eine "redaktionelle" Bereinigung. In dieser Bereinigung ist der betreffende Teil der Parzelle Nr. 4678 nicht mehr Gegenstand der Teilzonenplanung Brüglinger Ebene. Dies hat auch zur Folge, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilzonenplanes neu durchgehend auf der der nördlichen Seite der Bruderholzstrasse verläuft.

7.4 Grundwasserschutz

Parzelle Nr. 4678

Die Parzelle Nr. 4678 befindet sich in der Grundwasserschutzzone IIA des Pumpwerks Ehinger. Das Pumpwerk befindet sich auf dem Areal des Gymnasiums Münchenstein. Der landwirtschaftlich genutzte Teil der Parzelle Nr. 4678 befindet sich ausserhalb des Zuströmbereichs für das Pumpwerk. Eine bauliche Nutzung sollte daher nicht zu einer Veränderung des Zuströmbereichs bzw. einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Grundwassers führen. Im Zusammenhang mit der aktueller Überprüfung der Grundwasserschutzzone für das Pumpwerk Ehinger ist davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. 4678 künftig nicht mehr der Grundwasserschutzzone IIA zugewiesen wird.

Parzellen Nr. 3230 und 3233

Die Parzellen Nr. 3230 und 3233 befinden sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Nördlich der Bruderholzstrasse im Park im Grünen sind 3 Pumpwerke vorhanden, welche von der Gemeinde Birsfelden genutzt werden. Der nordwestliche Bereich der Parzelle Nr. 3230 liegt im Zuströmbereich des Pumpwerks Grosse Allee, St. Jakobstrasse B3. Aufgrund der aktuellen Überprüfung der Grundwasserschutzzone ist damit zu rechnen, dass die Parzelle Nr. 3230 teilweise einer Grundwasserschutzzone II zugewiesen werden könnte.

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im Studienauftrag Dychrain wurde als Rahmbedingung zum Grundwasserschutz definiert, dass keine Bauten und Bauteile in den Grundwasserbereich gestellt werden dürfen und dass für beide Areale betreffend Bebauung und Nutzung die Vorgaben der Schutzzone IIA einzuhalten sind. Die eingereichten Bebauungsvorschläge wurden auch betreffend Einhaltung dieser Rahmenbedingung geprüft.

8. Auswirkungen

Allgemein lässt sich zur Einführung der Zone mit Quartierplanpflicht feststellen, dass die Gemeinde damit neu über eine Zone verfügt, mit welcher sie auf der Stufe der Nutzungsplanung entsprechende Areale einer Planungspflicht unterstellen kann. Da eine Quartierplanung vom Gemeinderat und anschliessend von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss, hat die Gemeinde ein Mitspracherecht und kann ihrerseits auch Einfluss auf die Erarbeitung von Quartierplan-Vorschriften nehmen. In dem die Gemeinde bei Beginn zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften die arealspezifischen Rahmenbedingungen formuliert, kann sie die von der Gemeinde angestrebten Ziele zur Siedlungsentwicklung sichern und durchsetzen. Auf der anderen Seite können damit auch nicht gewünschte Entwicklungen verhindert werden.

Nachfolgend wird eine allgemeine Beurteilung der Auswirkungen für die beiden Areale (Parzellen Nr. 3230 und 3233 sowie Teil der Parzelle Nr. 4678) vorgenommen. Die konkreten Auswirkungen und die erforderliche Beurteilung der einzelnen raumplanerischen Sachthemen, wie Lärmschutz etc., sind im Rahmen der Quartierplanung mit der damit verbundenen Nutzung bzw. dem darauf basierenden Siedlungskonzept vorzunehmen.

8.1 Baugebietsabgrenzung

Mit Einbezug des bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 4678 als Zone mit Quartierplanpflicht ergibt sich eine Erweiterung des Baugebietes. Die Baugebietserweiterung umfasst eine Fläche von 11'448 m² (1.15) ha. Im Verhältnis zur vorhandenen Bauzonenfläche der Gemeinde Münchenstein von 312.9 ha (gemäss Bauzonenstatistik 2010) entspricht dies einer Erweiterung von 0.37 %

Im Bericht "Eignungsbeurteilung" wird eine umfassende Beurteilung der Baugebietserweiterung vorgenommen.

8.2 Gebietsstruktur

Die heutige Arealstruktur mit Industrienutzung auf dem Areal der Parzellen Nr. 3230 und 3233 (Läckerli Huus AG) sowie mit der Landwirtschaftsnutzung auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 4678 wird sich durch eine künftige Wohnüberbauung ändern. Diese Veränderung ist anzustreben und kann insbesondere auch zur Klärung der gesamten Gebietsstruktur beitragen. Insbesondere kann damit auch ein Beitrag zur Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete (Siedlung Teichweg) geleistet werden. Im Weiteren wird mit dem unbebauten Areal der Parzelle Nr. 4678 die Chance wahrgenommen, den Knoten Bruderholzstrasse – Baselstrasse als städtebaulichen Eintrittsort zu gestalten.

Die künftige Arealstruktur ergibt sich aus den Erkenntnissen des durchgeführten Studienauftrages zur Arealentwicklung "Dychrain" (siehe Kapitel 9).

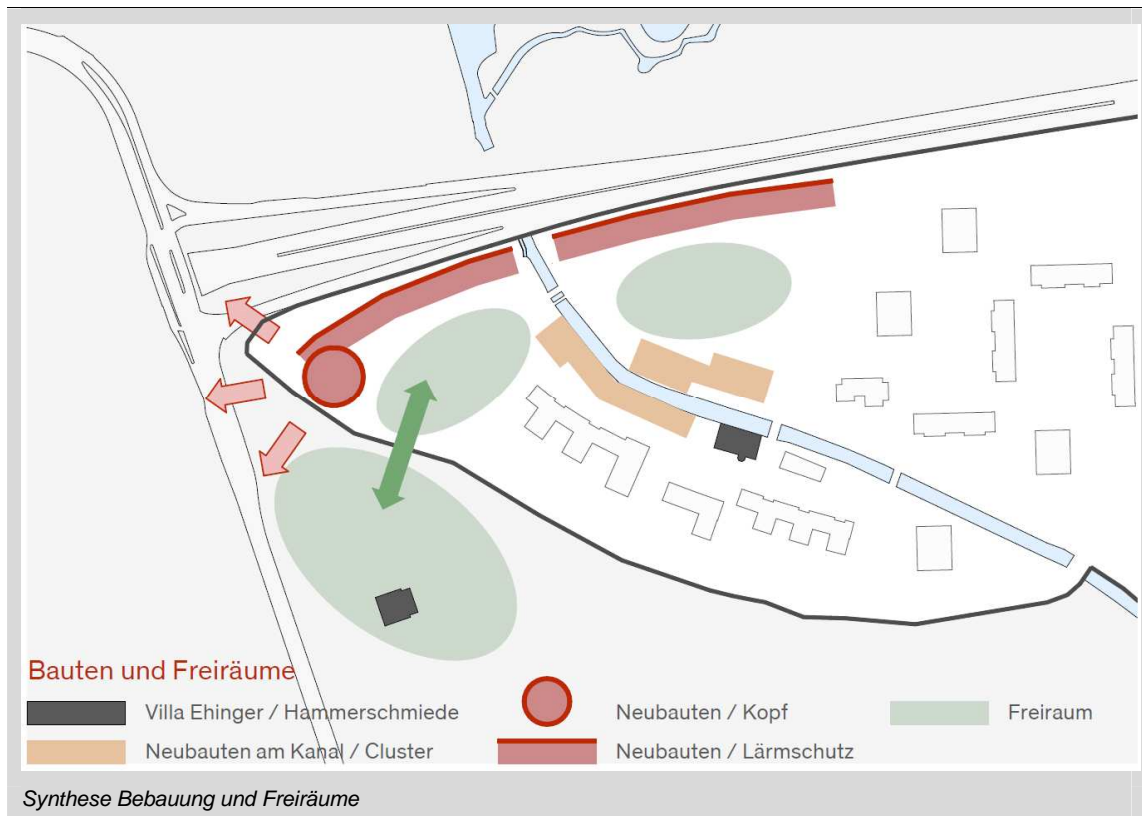
8.3 Verkehrsaufkommen

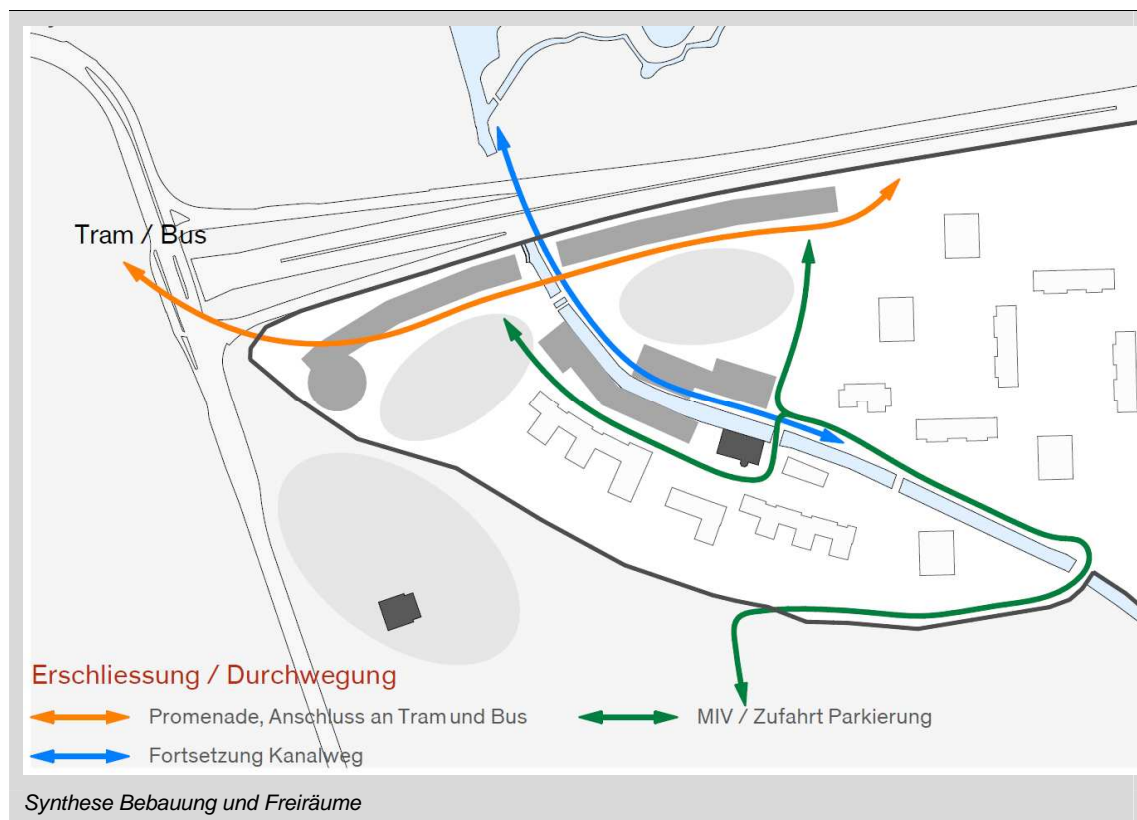
Durch die heutige Industrienutzung und der vorhandenen Erschliessung über die Hardstrasse bzw. Muttenzerstrasse sind die daran angrenzenden Wohngebiete sowie der angrenzende Schul- und Kindergartenstandort entsprechendem Verkehrsaufkommen (An- und Auslieferverkehr, Mitarbeiter- und Kundenverkehr) ausgesetzt. Mit dem Wegzug der industriellen Nutzung entfällt dieses nutzungsspezifische Verkehrsaufkommen vollständig.

Durch eine künftige Wohnüberbauung wird in Abhängigkeit der baulichen Dichte neues Verkehrsaufkommen generiert. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll jedoch eine Minimierung des Verkehrsaufkommens angestrebt werden und entsprechende Massnahmen umgesetzt werden (bspw. Reduktion Bedarf an Autostellplätzen). Der neue Wohnverkehr ist zudem gegenüber den bestehenden Wohngebietslagen als besser verträglich zu beurteilen, als das bisherige Verkehrsaufkommen, welches durch die industrielle Nutzung generiert worden ist.

9. Erkenntnisse aus dem Studienauftrag

Der durchgeführte Studienauftrag zeigte verschiedene Bebauungsmuster für die beiden Areale auf. In Beachtung der Zielsetzungen sowie den lagespezifischen Rahmenbedingungen (Lärmschutz, Grundwasser, Freiraumbildung, Durchwegung etc.) konnte aus den Bebauungsmustern eine Synthese abgeleitet werden. Die Synthese macht Aussagen zur Anordnung der Bauten und der Freiräume sowie zur Erschliessung und zur Durchwegung.





Diese Synthese aus dem Studienauftrag bildet die Grundlage für die weitere Arealentwicklung und macht folgende Hauptaussagen:

- Geschlossener Baukörper parallel zur Bruderholzstrasse als Lärmriegel und raumbildendes Element;
- Ausbildung eines Kopfbaus als städtebaulicher Akzent zum Knoten Baselstrasse-Bruderholzstrasse und Beitrag zur Gestaltung eines Eintrittsortes im Knotenbereich;
- Baucluster als Ensemble zusammen mit denkmalgeschütztem Gebäude Hammerschmiede entlang des Kanals;
- Zwei grosszügige Freiräume auf der lärmabgewandten Seite zum "Lärmriegel", welche untereinander verbunden sind;
- Erschliessung auf vorhandenem Erschliessungssystem der Gemeinde aufbauend;
- Einfache und arealübergreifende bzw. verknüpfende Durchwegungen für Fussgänger;
- Ausbildung einer Wegverbindung entlang des Kanals, mit Sicherstellung Option für zusätzlichen Zugang zum Park im Grünen;
- Sicherstellung Anbindung an öV-Knoten "Neue Welt"

10. Interessenabwägung

Nachfolgend wird eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) für das Areal der Parzellen Nr. 3230 und 3233 vorgenommen. Dies betrifft die Umzonung des Areals der Lackerli Huus AG von der Industriezone in die Zone mit Quartierplanpflicht.

Für die Baugebietserweiterung für den bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle Nr. 4678 wird eine Interessenabwägung im Bericht "Eignungsbeurteilung" vorgenommen.

Folgende raumplanerische und bauliche Hauptinteressen lassen sich für die beiden Areale mit vorgesehener Zuweisung in die Zone mit Quartierplanpflicht erkennen:

	Im Interesse von					Umsetzung mit Planungsmaßnahme
	Gemeinde	Eigentümer	Nachbarschaft Woh.	Kanton	Dritte	
Erhaltung Industriezone	Nein	Nein	Nein	(Nein)	-	✓
Verhinderung einer Industriebrache	Ja	Ja	Ja	Ja	-	✓
Bauliche Verdichtung	Ja	Ja	(Nein)	Ja	-	✓
Erhaltung erhaltenswerter Naturwerte	nicht vorhanden					
Erhaltung Kulturobjekte	nicht vorhanden bzw. nicht direkt betroffen					
Erhaltung Gewässer	nicht vorhanden (St. Alban-Teich = künstliches Gewässer)					
Erhaltung Zugänglichkeit zum Park im Grünen	Ja	Ja	Ja	Ja	-	✓
Reduktion Immissionen	Ja	Ja	Ja	Ja	-	✓
Vermeidung von Nutzungskonflikten	Ja	Ja	Ja	Ja	-	✓
Planungspflicht	Ja	(Ja)	-	Ja	-	✓
Erhaltung Mobilfunkstandort	Nein	Nein	Nein	-	Ja *	-

* Mobilfunknetzbetreiber

Ohne eine detaillierte Darlegung und Beurteilung der Interessen vorzunehmen, kann festgestellt werden, dass mit einer Umzonung des Areals der Parzellen Nr. 3230 und 3233 von der Industriezone in die Zone mit Quartierplanpflicht sich fast alle Hauptinteressen einbinden lassen. Die Umsetzung der Hauptinteressen ist auf jeden Fall vollständig möglich.

11. Kantonale Vorprüfung

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

12. Mitwirkungsverfahren

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

13. Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.




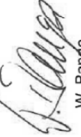

14. Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

15. Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1: Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2011 betr. Läckeri Huus – Nutzung nach Aufgabe des Fabrikationsbetriebs

<div style="text-align: center;">  <p>Eingang S+R 15. Dez. 2011</p> </div> <p style="text-align: center;">Sierli + Ruggli Ralph Christen Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen</p> <hr/> <p>AUSZUG AUS DEM GEMEINDERATSPROTOKOLL</p> <p>Aktenzeichen: 4/9 Geschäfts-Nr.: 718 Sitzung vom: 13. Dezember 2011 Versand: 15. Dezember 2011</p> <p>Läckeri Huus AG Nutzung nach Aufgabe des Fabrikationsbetriebs</p> <p>Sachverhalt Vorliegende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planausschnitt 1:2'000 - Brief Sierli + Ruggli an den Gemeinderat vom 11. November 2011 - Brief Sierli + Ruggli an das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) vom 10. November 2011 <p>Die Läckeri Huus AG möchte ihren Produktionsstandort von Münchenstein nach Frenken- dorf verschieben. Am 14. September 2011 fand eine Besprechung zwischen den Vertretern der Firma (Norman Humm, Leiter Finance & Controlling, Peter Glaser, Immobilienconsulting als Berater der Firma) und der Gemeinde (Gemeindepräsident W. Banga, Geschäftsführer S. Friedli, Projektleiter Raum und Umwelt A. Berger) statt.</p> <p>Der Wegzweitscheid wurde aufgrund einer Nutzwertanalyse zwischen fünf Standorten vor- genommen. Der bestehende Standort wurde ebenfalls geprüft. Ein Neubau würde dort rund sechs Millionen Franken teurer zu stehen, kommen als an einem noch un bebauten Areal (Umbau unter Betrieb). Zudem ist die Erschliessung via Hardstrasse schlecht.</p> <p>Der neue Produktionsstandort soll ca. 2013 in Betrieb genommen werden. Im Jahr darauf werden die bestehenden Anlagen abgebaut. Die Firma Läckeri Huus AG möchte das beste- hende Areal (Parzelle 3230 Fläche 12'775 m²) einer neuen Nutzung zuführen. Erste Ideen gehen Richtung Wohnen. Dazu soll ein gestalterischer Wettbewerb durchgeführt werden. Die anwesenden Vertreter der Gemeinde unterstützen dieses Vorgehen. Eine Umnutzung zieht eine Änderung des Zonenplans mit sich. Für das aktuelle Vorhaben ist die Formulierung eines Quartierplans wahrscheinlich das richtige Instrument. Eine von der Grundbesitzerin angeregte Voruntersuchung soll die Randbedingungen für den Wettbewerb definieren.</p> <p>Die Läckeri Huus AG hat die Firma Sierli + Ruggli, die den Gemeinderat nach den Rand- bedingungen für die Beplanung des Areals befragt, mit der Organisation und Durchführung des Wettbewerbs beauftragt. Eine entsprechende Anfrage wurde an das ARP gerichtet.</p> <p>Erwägungen</p> <p>Die Bauverwaltung prüfte das Vorhaben und empfiehlt dem Gemeinderat Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorgehen ist vorbildlich und die Wahl des Planers wird unterstützt. - Die aktuell bekannteren Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung sind: <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der bestehenden nachbarlichen Bebauung (Wohnüberbauung Teichweg, Wohnheim Dychrain) und denkmalgeschützten Objekte (Hammer- schmiede, Villa Ehinger) sowie des Dalbedachs und der Landwirtschaftsfläche - Optimierung Fussgänger- und MIV-Erschliessung 	<div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> - Antwort auf Beeinträchtigungen von der Bruderholzstrasse - Energetisch vorbildliche Lösung - Qualitätsvoller Aussenraum in Verbindung mit der Grün 80. - Weitere Kriterien aufgrund der Ergebnisse der noch durchzuführenden Vorunter- suchung - Erhebung einer Abgabe zuhanden der Gemeinde als Ausgleich für die durch die Planung existierenden Auswirkungen. Vorschlag Fr. 10.-- pro m² Quartierplanfläche, Regelung im Quartierplanvertrag. <p>Beschluss des Gemeinderates</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Arealentwicklungsvorhaben der Läckeri Huus AG wird unterstützt. 2. Als Rahmenbedingungen sind die Empfehlungen der Bauverwaltung aufzunehmen. 3. Im Quartierplanvertrag ist eine Abgabe von Fr. 10.-- pro Quadratmeter Quartierplan- fläche zugunsten der Gemeinde festzulegen. 4. Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Vorhaben förderlich zu betreuen. <p>Mitteilung mit Protokollauszug an</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läckeri Huus AG, Herr Norman Humm, Teichweg 9, 4142 Münchenstein - Peter Glaser Immobilienconsulting, Hauptstrasse 30G, 4112 Bättwil - Sierli + Ruggli, Ralph Christen, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen - Amt für Raumplanung, Georg Stiebler, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal - M. Schläpfer, Leiter Finanzen/Steuern <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Für den Gemeinderat Der Präsident:  W. Banga Der Geschäftsleiter:  S. Friedli</p> </div>
---	--


Anhang 2: Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 24. Juli 2012 betr. Läckeri Huus – Umnutzung unter Einbezug der Nachbarparzelle Nr. 4678, Argumentarium

AUSZUG AUS DEM GEMEINDERATSPROTOKOLL

Aktenzeichen: 4/9
 Geschäfts-Nr.: 430
 Sitzung vom: 24. Juli 2012
 Versand: 26. Juli 2012

Eingang S+R
 30. Juli 2012

Siterli und Ruggli Ingenieurbüro
 Ralph Christen
 Unterdorfstrasse 38
 4415 Lausen



Mitteilung mit Protokollauszug an

- Siterli + Ruggli, Ralph Christen, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Christoph Merian Stiftung, Felix Leuppi, St. Alban-Vorstadt 5, Postfach, 4002 Basel
- Amt für Raumplanung, Georg Stebler, Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal
- Gemeinderat L. Lauper
- E. Stutz (Intranet PRN)

Läckeri Huus - Umnutzung unter Einbezug der Nachbarparzelle Nr. 4678
Argumentarium


Sachverhalt:
 Vorliegende Unterlagen
 - GRB Nr. 718 vom 13. Dezember 2011
 - Argumentarium vom 6. Juli 2012

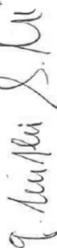
Der Gemeinderat hat am 13. Dezember 2011 das Arealentwicklungsvorhaben Läckeri Huus Parzelle 3230 unterstützt. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für einen Projektwettbewerb stellte sich die Frage der Nutzung der Nachbarparzelle Nr. 4678, die im Besitz der Christoph Merian Stiftung liegt und heute landwirtschaftlich genutzt wird. Das mit der Durchführung betraute Planungsbüro stellte ein Argumentarium für eine Umnutzung der betreffenden Parzelle zusammen.

Erwägungen:
 Die betreffende Parzelle liegt zurzeit gemäss Teilzonenplan Brüglinger Ebene in der Landwirtschaftszone, ist jedoch von der eigentlichen Brüglinger Ebene durch die Bruderholzstrasse abgetrennt. Das Areal liegt in der Grundwasserschutzzone II, des Grundwasserpumpwerks Ehinger. Der Zustrombereich (Ursprungsgebiet des Wassers) ist jedoch nicht davon betroffen. Die jetzige Hangkante als Aussichtszone entlang der Mutterzenstrasse und der ökologisch wertvolle Böschungsbereich sind besonders zu berücksichtigen.
 Die Bauverwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die Prüfung der Einzonung der betroffenen Parzelle durchführen zu lassen. Mit dem vorliegenden Argumentarium sollen beim Kanton Basel-Landschaft die Bedingungen einer allfälligen Einzonung nachgefragt werden.
 Kosten: Das Argumentarium wurde durch das Planungsbüro des Läckeri Huus in eigener Regie erstellt. Die Kosten für die Führung des Einzonungsnachweises können dem Nutzer, zusammen mit der fällig werdenden Quartierplanungsabgabe, überbunden werden. Somit fallen für die Gemeinde keine Kosten an.

Beschluss des Gemeinderates

1. Das Argumentarium wird vom Gemeinderat unterstützt.
2. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die kantonalen Bedingungen zur Einzonung des betreffenden Gebiets zu erfragen.
3. Nach Eingang der Antwort zu Ziffer 2 dieses Beschlusses wird das Geschäft dem Gemeinderat erneut unterbreitet.



Für den Gemeinderat
 Der Präsident: Der Geschäftsleiter:

 G. Lüthi S. Friedli