



Stadt Laufen

Planungsbericht

Teilzonenvorschriften Güterbahnhof

Gesamtrevision

Stand:

Beschluss EGV

(Kursiv gedruckte Passagen sind als Platzhalter zu ignorieren)

Projekt: 105.05.710

15. November 2016

Erstellt: VME, Geprüft: PJAE, Freigabe: VME
S:\105\05\0710\PB TZV Güterbahnhof.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Zielsetzungen	4
3. Organisation der Planung	5
3.1 Beteiligte	5
3.2 Planungsablauf	5
4. Inhalt der Planungsvorlage	6
4.1 Teilzonenplan	6
4.1.1 Gewerbebezonen	6
4.1.2 Spezialzone Silo	7
4.1.3 Uferschutzzonen, Bepflanzungsgürtel	8
4.1.4 Gefahrenzone Überschwemmung	8
4.1.5 Archäologische Schutzzone	8
4.1.6 Geschützte Gebäude	8
4.2 Teilzonenreglement	8
5. Planungsinstrumente	10
6. Vorprüfung	10
7. Information und Mitwirkung	12
7.1 Ablauf	12
7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	12
8. Beschluss- und Auflageverfahren	12

8.1	Beschlussfassung	12
8.2	Planaufgabe	13
8.3	Einsprachenbehandlung	13
8.4	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	13

1. Ausgangslage

Die Stadt Laufen besitzt Teilzonenvorschriften für das Güterbahnhofsareal aus dem Jahr 1997. Aufgrund der zwischenzeitlichen Revision der Ortsplanung, dem Interesse an einer Nutzungsintensivierung sowie der nicht mehr zeitgemässen Bestimmungen hat sich die Stadt entschieden, die Teilzonenvorschriften zu revidieren und den Perimeter anzupassen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültige Teilzonenvorschriften SBB-Areal Güterbahnhof (RRB Nr. 1804 vom 2.12.1997)
- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 577 vom 12.04.2005)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 577 vom 12.04.2005)
- Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft
- ISOS für die Gemeinde Laufen, 04.2003
- Musterbestimmungen zum Teilzonereglement Siedlung Ortskern, 2016
- Vorabklärung BIT zum Neu- bzw. Umbau Landi
- TBA/Gemeinde Laufen, Hochwasserschutz Birs, Abschnitt 8: Wahlenbach, Baulinienplan, Entwurf 29.01.2016
- TBA/Gemeinde Laufen, Hochwasserschutz Birs, Abschnitt 6: Ziegelschürbächli, Baulinienplan, Entwurf 29.01.2016
- Merkblatt "Zuordnung Lärm-Empfindlichkeitsstufen", ARP BL, Juni 2015

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Anpassung der Teilzonenvorschriften an die gültigen Gesetze und Vorschriften
- Sicherung des Areals vor Überschwemmungen
- Erweiterung der gewerblichen Nutzfläche
- Ermöglichen von Nachverdichtung sowie Veränderungen in der Gewerbestruktur

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

- Stadt Laufen: Bauverwaltung, Jan Pfister
- Planer: Arbeitsgemeinschaft Peter Jäckle AG / Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Projektleitung: Volker Meier
- Zuständige Kreisplanerin (ARP): Verena Hanselmann

3.2 Planungsablauf

Juni 2015	Auftragserteilung
07.2015 – 08.2015	Vorabklärung Quartierplanpflicht (BIT)
09.2015 – 02.2016	Entwurfsarbeiten
20.05.2016	Einleitung Vorprüfung beim ARP
29.07.2016	Vorprüfungsbericht ARP
09.06.2016 – 11.07.2016	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
Sep 2016	Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung Stadtrat Beschlussfassung EGV Planauflage Einsprachenbehandlung Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Teilzonenplan

Im Teilzonenplan werden die folgenden Nutzungs- und Schutzzonen ausgeschieden:

- Gewerbezone G1 und G2
- Spezialzone Silo
- Uferschutzzone
- Bepflanzungsgürtel
- Gefahrenzone Überschwemmung
- Archäologische Schutzzone

In den nachfolgenden Absätzen wird auf die einzelnen Ausscheidungen eingegangen und erläutert, auf welchen Gründen die gewählte Abgrenzung erfolgte.

4.1.1 Gewerbezone

Das Areal der Fenaco/Landi liegt heute zwar im Perimeter des Teilzonenplans, die Nutzungsvorschriften zur Industriezone sind jedoch im Zonenreglement Siedlung festgelegt. Die Einheit von Zonenplan und Zonenreglement ist daher nicht vollumfänglich gegeben. Mit der Gesamtrevision der Teilzonenvorschriften wird das Areal, von einer Uferschutzzone entlang des Ziegelschürbächlis abgesehen, der Gewerbezone G2 zugewiesen. Industrielle Nutzungen sind somit zukünftig nicht mehr zulässig. Aus planerischer Sicht ist es sinnvoll, das verhältnismässig kleine Areal, welches heute ausschliesslich gewerblichen Zwecken dient und nahe dem Stadtkern liegt, in eine weniger störende Gewerbezone zu mutieren. Ferner wird durch die Umzonung die Vereinheitlichung von Parzellen- und Zonengrenze gefördert. Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs sind somit zukünftig keine industriellen Nutzungen mehr zulässig.

Die Gewerbezone GB wird im Grundsatz beibehalten. Im Gegensatz zum Status Quo werden die Bauvorschriften zukünftig aber abschliessend durch das Teilzonenreglement festgelegt. In diesem Zuge kann auch das eigentlich nicht mehr gültige Gemeindebaureglement endgültig aufgehoben werden. Seit der letzten Ortsplanungsrevision besass dieses nur noch für den Teilzonenplan seine Gültigkeit.

Die Gewerbezone für untergeordnete Bauten, Park- und Lagerplätze wird zugunsten einer klassischen Gewerbezone aufgehoben. Somit besteht zukünftig die Möglichkeit, auch in diesem Bereich mehrgeschossige Gewerbebauten (einschliesslich Bürogebäuden) zu errichten. Der Bereich der Gewerbezone für untergeordnete Bauten wird in erster Linie der neuen Gewerbezone G2 zugewiesen. Lediglich im Bereich des bisherigen Güterschuppens sowie entlang der Bahngleise wird eine G1 mit geringerer Gebäudehöhe ausgeschieden.

Im Norden des Areals befinden sich Flächen, die bis heute, aufgrund ihrer Lage auf SBB-Areal, keiner Nutzungszone zugewiesen wurden. Die SBB hat im Rahmen der Planung erkennen lassen, dass diese Flächen nicht mehr für den Bahnverkehr benötigt werden. Damit die entsprechenden

Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können, werden sie mit der vorliegenden Planung ebenfalls der Gewerbezone G1 zugewiesen.

Die an die Wahlenstrasse angrenzenden Flächen des SBB-Areals liegen bislang in einer zweigeschossigen Wohn-Geschäftszone. Da sich innerhalb dieser Fläche die (private) Zufahrt auf das Güterbahnhofsareal befindet, konnte im Bereich der WG-Zone nie eine zonenkonforme Bebauung realisiert werden. Die zwischenzeitliche Überlegung, zumindest auf einer Teilfläche erneut eine WG-Zone auszuscheiden, wurde im Laufe der Planung nicht weiterverfolgt. Die Lage wäre für die Errichtung neuer Wohnbauten unattraktiv. Bei einem Erhalt der bestehenden Zufahrt ist aufgrund der geringen Fläche eine Bebauung kaum möglich. Somit werden die Flächen nördlich der Zufahrt der Gewerbezone G2 zugewiesen. Die heutige Nutzung als Parkplatz des angrenzenden, in der WG2-Zone liegenden Restaurants ist zonenkonform. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Auf der Parzelle Nr. 1962 befindet sich eine erst vor kurzem errichtete gewerblich genutzte Immobilie. Die Grösse der unbebauten Parzelle (866 m²) liesse eine weitere Gewerbebaute zu, vor allem bei einer Parzellenmutation resp. Vereinigung mit der Parzelle Nr. 1962. Um Zonengrenzen innerhalb einer Parzelle zu vermeiden und eine Optimierung der Parzellenstruktur zu ermöglichen, werden beide Parzellen diesseits der Zufahrt zum Güterbahnhofsareal vollumfänglich der Gewerbezone G2 zugewiesen.

Die Eigentümer der an die neue Gewerbezone angrenzenden bebauten Parzelle Nr. 1583 haben Kenntnis vom aktuellen Planungsverfahren und haben ihre Zustimmung signalisiert. Da die Parzelle zudem im Eigentum der gleichen Familie steht, sind Konflikte zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Fenaco beabsichtigt in absehbarer Zeit den Neubau der Landi im Bereich des Güterbahnhofs. Zu diesem Zweck ist gemäss einer der Stadt Laufen vorliegenden Stellungnahme des Bauinspektors Basel-Landschaft ein Quartierplan auszuarbeiten (§ 51 RBG). Sofern die Quartierplanung nicht zum Abschluss gebracht werden kann, wird mit der nun festgelegten Gewerbezone G2 sowie der Spezialzone Silo die Zonenkonformität der bestehenden Landi bestätigt. Zudem werden Umbaumaassnahmen in begrenztem Umfang (§23 RBV) ermöglicht. Diese werden allerdings nur bei Scheitern einer Quartierplanung in Erwägung gezogen.

Im Vorprüfungsbericht vom 29.07.2016 wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich des heute eingedolten Ziegelschürbächlis die Ausscheidung einer Uferschutzzone geprüft werden soll. Sofern der bereits erwähnte Quartierplan an der EGV scheitern sollte, wird die Fenaco nicht in der Lage sein, auf dem Areal einen Neubau zu realisieren. Die Öffnung des Ziegelschürbächlis und die Ausscheidung einer Uferschutzzone wären mit einem allfälligen Umbauprojekt für die Landi nicht vereinbar. Die Öffnung des Bachlaufs und die Ausscheidung einer Uferschutzzone werden allerdings im Rahmen der Quartierplanung eingehend geprüft.

4.1.2 Spezialzone Silo

Im Umfeld des bestehenden Silos der Landi wird eine Spezialzone Silo ausgeschieden. Sie soll den Erhalt und allfälligen Ausbau des bestehenden Silos der Landi ermöglichen. Zu diesem Zweck sind Silobauten bis zu einer Höhe von 40m zulässig. Alle anderen Bauten in diesem Bereich haben die grundsätzliche Gebäudehöhe der G2 einzuhalten.

4.1.3 Uferschutzzonen, Bepflanzungsgürtel

Um mehrere Nutzungszonen im Bereich einer Parzelle zu vermeiden, wird der Perimeter des Güterbahnhofs im Süden erweitert. Auch der Wahlenbach wird in die Teilzonenvorschriften Güterbahnhof integriert. Sowohl die Parzelle Nr. 2751 als auch die entlang des offenen Ziegelschürliabchlis liegenden Parzellenflächen der Parzelle Nr. 3638 werden vollumfänglich der Uferschutzzone zugewiesen.

Bereits im rechtsgültigen Teilzonenplan gab es einen Bepflanzungsgürtel zwischen dem Wahlenbach und der Gewerbezone. Dieser sollte zum einen die Pufferfunktion zwischen gewerblicher Nutzung und dem geschützten Bachlauf als auch eine Pufferfunktion gegenüber der jenseits des Bachlaufs liegenden Wohn-Geschäftszone übernehmen. Der Gürtel wird in den revidierten Plan übernommen und auf den Bereich zwischen der geplanten Gewässerbaulinie und der Parzellengrenze ausgedehnt.

4.1.4 Gefahrenzone Überschwemmung

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für grosse Teile des Areal eine geringe Gefährdung auf. Kleine Teilflächen weisen zudem eine mittlere Gefährdung auf. Im Interesse einer guten Lesbarkeit wird auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung verzichtet und für das komplette Areal eine Gefahrenzone geringer Gefährdung festgelegt. Auf den Hochwasserschutz hat dies keine Auswirkungen (siehe Kap. 4.2)

4.1.5 Archäologische Schutzzone

Die zwei in das Areal hineinreichenden Archäologischen Schutzzonen werden gemäss den Vorgaben der kantonalen Fachstelle ausgedehnt.

4.1.6 Geschützte Gebäude

Das ISOS stuft sowohl den Güterschuppen als auch das kleine Stellwerk als schützenswert mit dem Erhaltungsziel A ein. Dementsprechend werden beide Bauten im Teilzonenplan als geschützte Baute deklariert.

4.2 Teilzonenreglement

Da der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement eine Einheit bilden, werden im Teilzonenreglement zu allen im Plan ausgedehnten Nutzungs- und Schutzzonen abschliessende Bestimmungen festgelegt. Es wird an keiner Stelle auf andere Reglemente der Stadt verwiesen.

Die Teilzonenvorschriften basieren auf der 2015 in Kraft getretenen revidierten Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (inkl. Integration IVHB).

Nutzungsvorschriften

Die Vorschriften für die beiden Gewerbezonen G1 und G2 werden weitgehend liberal gehalten, so dass jedwede Form von gewerblichen Bauten möglich ist. Massgebend sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die zulässigen Gebäudehöhen von 9 m resp. 12 m. Gemessen wird die Gebäudehöhe ab massgebendem Terrain gemäss §52c IVHB RBV. Wie für Gewerbezonen üblich, unterliegen Abgrabungen am Gebäude keiner Restriktion. Mit dieser Bestimmung wird der §52g Abs. 3 IVHB RBV aufgehoben.

Art. 7 des Teilzonenreglements legt u.a. fest, dass in der überlagernden Spezialzone Silo Silobauten mit einer Höhe von max. 40 m zulässig sind (siehe auch Kap. 4.1.2).

Schutzvorschriften

Mit den Bestimmungen des Art. 11 wird festgelegt, dass die gewerblichen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete ausüben dürfen. Der Schutz muss durch technische Massnahmen innerhalb der Gewerbezone gewährleistet werden. Im Übergang zum Wahlenbach ist ein grüner Bepflanzungsgürtel anzulegen, der eine Pufferfunktion zwischen intensiver gewerblicher Nutzung und der auf den Schutzzweck ausgerichtete Uferschutzzone gewährleistet. Der Pflanzgürtel soll zudem die Erreichbarkeit der Uferschutzzone für Fahrzeuge und Personal des Gewässerunterhalts gewährleisten.

Für die Uferschutzonen im Bereich der Teilzonenvorschriften wurde auf bewährte Bestimmungen zurückgegriffen. Sie gewährleisten den hinreichenden Schutz des Gewässers.

Die Vorschriften zur Archäologischen Schutzzone legen fest, dass bei Bodeneingriffen (Aushub) die vorherige Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen ist. Diese kann im Rahmen der Baubewilligung verbindliche Auflagen definieren und bei Bedarf Notgrabungen durchführen.

Für den Gebäudeschutz des Stellwerks sowie des Güterschuppens wurden die Formulierungen der Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern übernommen.

Hochwasserschutz

Das komplette Güterbahnareal weist nur geringe Niveauunterschiede auf. Jene Bereiche, die etwas tiefer liegen weisen in der Regel eine um das gleiche Mass zunehmende Überschwemmungshöhe auf. Dementsprechend bietet sich für die Ausscheidung einer Gefahrenzone eine einheitliche Überschwemmungskote an. Diese wird auf 365 m. ü. M festgelegt und orientiert sich am Geländeniveau von ca. 364.5 m sowie den zu erwartenden Überschwemmungshöhen von max. 0.5 m. Die kantonale Wegleitung sieht für Gefahrenzonen Überschwemmung sowohl bei geringer als auch bei mittlerer Gefährdung die gleichen Vorschriften vor. Die zusätzliche Ausscheidung einer Gefahrenzone mittlerer Gefährdung hätte somit keine Auswirkung auf den Hochwasserschutz. Im Interesse der Lesbarkeit von Plan und Reglement wurde daher nur eine Gefahrenzone (mit geringer Gefährdung) festgelegt.

In der Stadt Laufen laufen derzeit mehrere Projekte, mit denen die Gefährdung der Stadt und vor allem des geschützten Stadtkerns durch Überschwemmungsereignisse möglichst ausgeschlossen werden soll. Nach Realisierung dieser Massnahmen soll die Naturgefahrenkarte überarbeitet werden. Um den Aufwand für eine anschliessende Aufhebung der Gefahrenzone gering zu halten,

wird mit dem Teilzonenreglement bereits jetzt festgelegt, dass es seinerzeit nur einen Beschluss des Stadtrates (vorbehaltlich der Genehmigung des Regierungsrats) braucht.

Die Entwürfe zur Gesamtrevision der Teilzonenvorschriften sind mit den geplanten Hochwasserschutzmassnahmen des TBA abgestimmt. Konflikte sind nicht bekannt.

5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Teilzonenplan Güterbahnhof, Massstab 1:500
- Teilzonenreglement Güterbahnhof

Gleichzeitig werden die heute gültigen Teilzonenvorschriften SBB-Areal Güterbahnhof sowie Teile des Zonenplans Siedlung aufgehoben.

6. Vorprüfung

Alle im Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2016 aufgeführten zwingenden Vorgaben wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. In diesem Kapitel möchten wir nur die im Kap. 1.1 des Vorprüfungsberichts erwähnten Aspekte eingehen. Zu den weiteren Vorgaben verweisen wir auf die überarbeiteten Erläuterungen zum Inhalt der Planungsvorlage (Kapitel 4).

Platzbedarf für neuen Fussweg:

Im Vorprüfungsbericht wurde die Stadt Laufen aufgefordert, mit der Teilzonenplanung die für die zukünftige Fusswegführung ab Bahnhof in die Wahlenstrasse benötigten Flächen freizuhalten. Die Gemeinde hat diese Forderung überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass eine parzellenscharfe, für Grundeigentümer verbindliche Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Die kantonalen Projekte zur neuen Birsbrücke und zur Kernumfahrung sind noch nicht ausgereift. Es stehen in der Folge keine Grundlagen zur Verfügung, die eine parzellenscharfe Ausscheidung der Langsam-Verkehrsflächen zulassen würden. Nur bei Vorliegen eines konkreten Vor- oder Bauprojektes wäre eine entsprechende Planung angemessen. Um der Forderung des Kantons teilweise nachzukommen, zieht die Stadt Laufen in Erwägung, die Fusswegverbindung zunächst im Rahmen der Strassennetzplanung zu berücksichtigen.

Gleisanschluss

Bis zur Realisierung des langfristig geplanten Viertelstundentaktes für die S-Bahn werden noch mindestens fünfzehn Jahre vergehen. Dementsprechend ist es nicht erforderlich und nicht mög-

lich, in einer aktuellen Nutzungsplanung entsprechende Überlegungen bereits vollumfänglich zu berücksichtigen. Sofern die Spezialzone Silo bahnseitig durch ein zusätzliches Anschlussgleis erschlossen werden soll, so ist dies problemlos auch im Bereich einer rechtsgültigen Gewerbezone möglich. Die SBB hat in jedem Fall nicht die Absicht, eine früher einmal an die Fenaco veräusserte Teilfläche der Parzelle Nr. 2476 zurück zu erwerben. Sofern die Fenaco einen Gleisanschluss für das Silo benötigt, wird sie dies in ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

Kantonale Radroute

Wie Verlegung der kantonalen Radroute ist für Teilzonenplanung ohne Relevanz. Die Planungshoheit für die Güterstrasse liegt obendrein beim Kanton.

Flächenbilanz

In dieser Flächenbilanz werden alle Grundnutzungszonen (inkl. orientierender Grundnutzung) der bislang gültigen Teilzonenvorschriften resp. Zonenvorschriften den neuen Grundnutzungszonen gegenübergestellt.

Zone	Flächenanteil Zonenplan/ Teilzonenplan bisher [in m ²]	Flächenanteil Teilzonenplan neu [in m ²]
Wohn-Geschäftszone	1'470	-
Industriezone	5'913	-
Uferschutzzone / Gewässer	1'632	1'643
Gewerbezone ¹	6'109	18'190
Gewerbezone für untergeordnete Bauten, Park- und Lagerplätze ²	7'445	4'835
Bepflanzungsgürtel	316	657
Bahnareal	2'431	-
Strassenareal	8	-

Summe

25'324

25'324

¹ neue Bezeichnung: Gewerbezone G2 (inkl. Spezialzone Silo)

² neue Bezeichnung: Gewerbezone G1

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird mit der Gesamtrevision der Teilzonenvorschriften die Grösse der zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen reduziert. Die Fläche der grundsätzlich nicht bebaubaren Zonen (Uferschutz, Bepflanzungsgürtel) nimmt zu. Die Ausscheidung von Nutzungszonen im Bereich nicht mehr benötigter Bahnareale ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des

Siedlungsgebiets. Die entfallenen Strassenflächen sind auf eine Anpassung der Nutzungszonen an die bestehenden Parzellengrenzen zurückzuführen.

7. Information und Mitwirkung

7.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Wochenblatt vom 9. Juni 2016 bekannt gegeben. Die Dokumente lagen vom 9. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.laufen-bl.ch abzurufen.

Bereits am 8. Juni 2016 wurden die Grundeigentümer, Bewohner, Gewerbetreibenden und Nachbarn an einer Infoveranstaltung im Stadthaus über die Inhalte der Teilzonenplanung und die bevorstehende Vernehmlassung informiert.

7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen. Eine Publikation der Ergebnisse war somit nicht erforderlich.

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Stadtrat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

8.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- *Amtsblatt Nr. ... vom ...*
- *Stadtanzeiger Nr. ... vom ...*
- *Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...*

8.3 Einsprachenbehandlung

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

8.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Stadtrat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation ... zum Zonenplan ... zu genehmigen.

Namens des Stadtrates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: