



Mutation Teilzonenvorschriften

Altstadt & Vorstadt

Stadt Laufen

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für Beschlussfassung Stadtrat & Gemeindeversammlung (Stand Januar 2017)

Ergänzungen nach kant. Vorprüfung & Mitwirkung

Projektbearbeitung

Daniel Baeriswyl

Sario Haladijian

Sribudsa Kritsana Kim

dipl. Ing. FH Raumplanung FSU

Zeichner EFZ Raumplanung, 3. Lehrjahr

Zeichner EFZ Raumplanung, 1. Lehrjahr

Metron AG

Postfach 480

Stahlrain 2

5201 Brugg

T 056 460 91 11

F 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Photo Metron

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Umfang & Abgrenzung der Arbeiten	4
1.3	Ziel und Bestandteile dieser Mutation	5
2	Organisation und Planungsablauf	6
2.1	Organisation	6
2.2	Ablauf	7
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Kommunales Stadtentwicklungsprogramm STEP	8
3.3	Inputs aus Nutzungsstrategie Altstadt (Netzwerk Altstadt)	10
4	Sachthemen	11
4.1	Perimeter Teilzonenpläne & Quartierpläne	11
4.2	Ortsbildschutz (ISOS)	12
4.3	Gebäudeschutz	13
4.4	Anpassungen von Plansektoren / Baulinien / QP-Perimetern	14
4.5	Fassadengestaltung (sensible Fronten)	16
4.6	Dachgestaltung	17
4.7	Raumhöhen	20
4.8	Solaranlagen	20
4.9	Stadtgraben	21
4.10	Ringmauer	24
4.11	Parabolantennen	24
4.12	Naturobjekte	25
4.13	Lärmschutz	25
4.14	Quartierplanpflicht	25
4.15	Fachinstanz	26
4.16	Naturgefahren	26
4.17	Grundwasser	27
5	Planungsinstrumente	28
5.1	Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt	28
5.2	Teilzonenreglemente Altstadt & Vorstadt	28
6	Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	30
7	Verfahren	31
7.1	Kantonale Vorprüfung	31
7.2	Information & Mitwirkung	31
7.3	Gemeindeversammlung	32
7.4	Öffentliche Auflage	32
7.5	Beschluss Stadtrat & Einreichung zur Genehmigung	32

Beilagen:

- Mutation Teilzonenreglemente Altstadt & Vorstadt (verbindlich)
- Mutation Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt (verbindlich)
- Neuer Zustand Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt (orientierend)
- Auswertung Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass

Das Stadtentwicklungsprogramm (STEP) wurde am 8. Dezember 2012 von der Einwohnerversammlung beschlossen. Das im STEP enthaltene Massnahmenprogramm umfasst unter anderem auch die Prüfung und Überarbeitung der Zonen- und Bauvorschriften der die Altstadt und Vorstadt. Auf dieser Basis hat der Stadtrat dem Planungsbüro Metron einen Auftrag zur Mutation dieser beiden Teilzonenpläne Altstadt und Vorstadt erteilt.

1.2 Umfang & Abgrenzung der Arbeiten

Die beiden Nutzungspläne der Altstadt und Vorstadt bestehen zu je aus einem Teilzonenplan und den zugehörigen Teilzonenvorschriften. **Die beiden Teilzonenpläne wurden am 20.12.1984 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt und seither teilweise angepasst. Die beiden zugehörigen Teilzonenreglemente wurden am 12.04.2005 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt.**

Die rechtskräftige Ortsplanung (Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung) - ausserhalb der Altstadt/Vorstadt anwendbar – sind nicht Teil der Arbeiten.

Folgende weiteren Studien stehen im Zusammenhang mit der Planung in der Altstadt:

- **Gestaltungskonzept Viehmarktgasse:** Ein Grobkonzept zur Gestaltung der Viehmarktgasse (insb. des Viehmarktplatzes) wurde erarbeitet. Dieses ist aber nicht Teil des Teilzonenplans Altstadt und wird separat weiterverfolgt.
- **Gestaltungsreferenzen städtischer Aussenraum** (Büro PG Landschaft): In einem ersten Schritt wurden allgemeine Gestaltungs- und Mobiliarreferenzen zusammengetragen. Darauf aufbauend sind konkrete Vorhaben für die Gestaltung und Möblierung des städtischen Aussenraums zu entwickeln. Das Thema der Beleuchtung hingegen wird von der Stadt fallbezogen angegangen.
- **Parkplatzkonzept Altstadt:** **Die Arbeiten an einem Parkplatzkonzept wurden nach der Durchführung eines Partizipationsprozesses mit den interessierten Gruppen von der Stadt sistiert.**

1.3 Ziel und Bestandteile dieser Mutation

Die heutigen Vorschriften stellen zunehmend Anwendungsprobleme. Einerseits soll ihre Überarbeitung dazu dienen die heutigen Bedürfnisse besser zu berücksichtigen (z.B. Balkone zulassen) und die Verfahren zu vereinfachen. Andererseits werden aber auch gewisse Schutzvorgaben präzisiert (z.B. Dachgestaltung, Fassadenschutz).

Da es sich nur um punktuelle Anpassungen handelt und der Spielraum für Anpassungen sehr gering ist (was sich insbesondere aus der kantonalen Vorprüfung ergeben hat), ist eine Gesamtrevision dieser Teilzonenpläne nicht angebracht, auch wenn damit noch ein paar altrechtliche Elemente aus „Berner“-Zeiten bestehen bleiben.

Da es sich um eine Mutation der Planungsakten handelt, sind die Dokumente mit den Änderungen verbindlich. Die ebenfalls vorliegenden Pläne mit dem Neuzustand haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Mutation setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Dokument	Verbindlichkeit
Teilzonenplan Altstadt – Mutation 2016 – Änderungsplan	Eigentümerverbindlich
Teilzonenplan Vorstadt – Mutation 2016 – Änderungsplan	Eigentümerverbindlich
Teilzonenreglement Altstadt – Mutation 2016 Synoptische Darstellung mit Änderungen	Eigentümerverbindlich
Teilzonenreglement Vorstadt – Mutation 2016 Synoptische Darstellung mit Änderungen	Eigentümerverbindlich
Teilzonenplan Altstadt – Zustand vor Mutation	Informativ
Teilzonenplan Altstadt – Mutation 2016 - Neuer Zustand	Informativ
Teilzonenplan Vorstadt – Zustand vor Mutation	Informativ
Teilzonenplan Vorstadt – Mutation 2016 - Neuer Zustand	Informativ
Vorliegender Planungsbericht	Informativ
Beilagen: Mitwirkungsbericht, Auswertung kantonale Vorprüfung	Informativ

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Organisation

Für die Überarbeitung des Teilzonenplans Altstadt/Vorstadt setzte der Stadtrat ein eigenes Begleitgremium ein. Die gesamte Projektorganisation setzt sich aus folgenden Instanzen zusammen:

Gemeindeversammlung

- genehmigt die Planung

Stadtrat Laufen (SR)

- beschliesst die Planung

Bau- und Planungskommission (BPK)

- stellt den Antrag zum revidierten TZP Altstadt/Vorstadt an den Stadtrat

Begleitgremium (BG)

- erarbeitet den Entwurf TZP Altstadt/Vorstadt zu Handen BPK und GR

Mitglieder:

Patrik Stähli, Präsident Begleitgremium (ab Sommer 2016)

Lilly Kuonen, Stadträtin, Präsidentin Begleitgremium **(bis Sommer 2016)**

Peter Jäckle, Bau- und Planungskommission

Markus Jermann, externer Architekt

Bjarki Zophoniasson, externer Architekt

Martin Hofer, Abteilung Planung und Bau (ab Februar 2014)

Jan Pfister, Abteilung Planung und Bau (ab September 2014)

Helga Banse, Abteilung Planung und Bau (bis Februar 2014)

Daniel Baeriswyl, Metron Raumentwicklung AG

Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG, Brugg

- bereitet Grundlagen und Entwürfe zu Handen Begleitgremium auf
Daniel Baeriswyl, Raumplaner, Projektleitung
Christian Albrecht, Raumplaner, Gestaltungskonzept Viehmarktgasse

2.2 Ablauf

Die Arbeiten an der vorliegenden Teilrevision wurden im Frühling 2013 begonnen. **Es ist vorgesehen, den Entwurf der Gemeindeversammlung vom Frühling 2017 zu unterbreiten.**

Vorangehende Studien	
2011	Nutzungsstrategie Altstadt
2011 - 2012	Stadtentwicklungsprogramm STEP
Überarbeitung der Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt	
Mai – Okt. 2013	Projektorganisation, Grundlagen, Analysen
Nov. 2013 – Nov. 2014	Erarbeitung Entwurf mit der Begleitgruppe
Jan. - März 2015	Behandlung in der Bau-und Planungskommission
29. Juni 2015	Freigabe durch den Stadtrat für die kantonale Vorprüfung
3. Juli 2015	Einreichung zur Vorprüfung
11. Dezember 2015	Kantonaler Vorprüfungsbericht
bis April 2015	Anpassungen des Entwurf gemäss Vorprüfung 16. Februar 2016: Sitzung mit Kanton (Raumplanungsamt, Denkmalpflege, Tiefbauamt).
19. Mai – 24. Juni 2016	Öffentliche Mitwirkung Öffentliche Informationsveranstaltung zum Auftakt (18. Mai 2016)
bis Oktober 2016	Auswertung Mitwirkung, Anpassung Dossier
26. Oktober – 3. Januar 2017	Politische Vernehmlassung des überarbeiteten Dossiers
Weitere Schritte	
...	Beschluss durch den Stadtrat
...	Gemeindeversammlung
...	Öffentliche Auflage
...	Behandlung Einsprachen
...	Einreichung zur Genehmigung beim Kanton

3 Planungsgrundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan sieht in Laufen für das Altstadtgebiet folgende Einträge vor:

- Ortsbild von nationaler Bedeutung: Die bestehenden beiden Teilzonenpläne regeln bereits heute das schützenswerte Gebiet der Altstadt. Ihre Überarbeitung stellt diese Schutzwürdigkeit nicht in Frage.
- Kantonale Radroute entlang Hauptstrasse und Amtshausgasse: Sie wird durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst.
- Kantonaler Wanderweg entlang Hauptstrasse, Amtshausgasse und Rennimattstrasse: Sie werden durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst.



Auszug kantonalen Richtplan (GeoView BL, März 2016)

3.2 Kommunales Stadtentwicklungsprogramm STEP

Das Stadtentwicklungsprogramm (STEP) sieht für die Alt- und Vorstadt wurden im STEP verschiedene Themenbereiche zur Überprüfung festgehalten:

- Aussenraumgestaltung
- Strategie Vorstadt
- Städtebauliches Leitbild Viehmarktgasse
- Altstadtreglement überprüfen
- Veranstaltungsreglement
- Zentrale Einkaufsmöglichkeiten

Für die Alt- und Vorstadt wurden drei Stossrichtungen vorgegeben:

- **Detailhandel stärken:** Die Konzentration der Ladennutzungen im Zentrum ist dringlich, periphere Ladenflächen, auch in Nachbargemeinden, sind zu verhindern.
- **Stadterlebnis sichern & Wohnen aufwerten:** Massnahmen die helfen ein Lebensgefühl wie andere prächtige Altstädte (Rheinfelden, Aarberg, Murten) zu schaffen.

metron

- **Vorstadt entwickeln:** Der Vorstadtplatz funktioniert als Scharnier zwischen Bahnhof und Altstadt und ist daher in Bezug auf Funktion und Gestaltung langfristig zu entwickeln.

Die Anpassung des **Altstadtrelements** ist eine direkte Aufgabe aus dem STEP. Da es künftig die Wohnnutzungen sein werden, welche den Fortbestand der historischen Bausubstanz sichern können, sind die Rahmenbedingungen für ein zeitgemässes Wohnen zu sichern. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu überprüfen:

- Möglichkeiten für **Balkone & Terrassen** klären.
- Festlegen von sensiblen und toleranten **Fassadenfronten**.
- Innerhalb der Altstadt nimmt der **Graben** eine wichtige Funktion ein. Er bestimmt die Ablesbarkeit des Stadtkerns und seiner Ringmauern. Eine weitere Verunklärung des Grabens soll daher verhindert werden.

3.3 Inputs aus Nutzungsstrategie Altstadt (Netzwerk Altstadt)

Die vom Netzwerk Altstadt erarbeitete Nutzungsstrategie von 2011 sieht drei Hauptstossrichtungen vor. Gewisse Massnahmen werden in der vorliegenden Revision der beiden Teilzonenpläne (TZP) geprüft. Die übrigen Massnahmen bedürfen ihrer Umsetzung andere Verfahren.

Stossrichtungen & Massnahmenvorschläge	TZP	Andere Verfahren
Detailhandel stärken		
Periphere Verkaufsflächen einschränken		Ortsplanung
Überprüfen des Marktkonzeptes		X
Räumliche Anordnung der Märkte prüfen		Gestaltungskonzept Viehmarktgasse
Nutzungsmanagement Ladenflächen Altstadt Gemeinsames Marketing		IG Laufen
Para-Läden fördern		X
Stadterlebnis sichern		
Erlauben von Wohnnutzungen im Erdgeschoss	X	
Aussenraumgestaltung (Voraussetzungen für wohnlichere Gestaltung schaffen)	X	Projekt PG Landschaft
Birspark entwickeln (Aufwertung Graben, Raum für Freizeit/Erholung, Zugänglichkeit Birs)		Ortsplanung, andere
Gaben aufwerten (Bebauung/Freiraum klären)	X	
Städtebauliches Leitbild Viehmarktgasse		Gestaltungskonzept Viehmarktgasse
Überprüfung Altstadtreglement (Terrassen, Schutzvorschriften, neuzeitliche Wohnverhältnisse)	X	
Veranstaltungsreglement (Nutzung des öffentlichen Raums)		Separates Reglement
Beschleunigung/Vereinfachung Baubewilligungsverfahren	X	
Überzeitbewilligungen Gastronomiebetriebe		X
Parkierungssituation verbessern		Parkplatzkonzept
Vorstadt entwickeln		
Entwicklungsstrategie (Sofortmassnahmen, Entwicklungsperspektiven)		X
Periphere Verkaufsflächen einschränken		Ortsplanung
Kantonsstrasse aufwerten		X
Lobbying Umfahrung (ev. reduzierte Variante Bahnhoftunnel)		X
Gassenklub Vorstadt		X
Baurechtliche Ansätze		
Gaben aufwerten (Wahrnehmung Altstadt verbessern)	X	
Neubaubereich Viehmarktgasse		QP ist rechtskräftig.
Vorstadt: Standort für grossflächige Einkaufsnutzung?		X
Fronten definieren	X	

4 Sachthemen

4.1 Perimeter Teilzonenpläne & Quartierpläne

Die Perimeter der beiden Teilzonenpläne werden unverändert beibehalten. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung soll aber geprüft werden, ob der Perimeter Vorstadt nicht um die Sektoren F und G reduziert werden könnte. Sektor F ist bereits heute ein eigenständiger Teilzonenplan, Sektor G könnte im Zonenplan Siedlung geregelt werden.

Die durch rechtskräftige Quartierpläne geregelten Gebiete werden in den TZP aufgeführt. Hier gelten die Vorgaben der jeweiligen Quartierpläne.



Von links nach rechts: QP Viehmarktplatz, QP Viehmarktstrasse 45, QP Amtshausweg

4.2 Ortsbildschutz (ISOS)

Die Altstadt von Laufen ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Mit den vorgesehenen Mutationen werden keine grossen neuen Spielräume geschaffen, welche die Ziele des ISOS gefährden könnten. Die Mutationen umfassen lediglich punktuelle Veränderungen von Baubereichen (Plansektoren) sowie Änderungen den Bauvorschriften welche Erleichterungen in der Fassadengestaltung (z.B. zulässige Balkone) oder in der Dachnutzung vorsehen. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden zudem präzisiert. Grundsätzlich wird mit den beiden Mutationen der Ortsbildschutz weiterhin gewährleistet.



Aufnahmeplan ISOS (2003)

Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Hinweise zur Umsetzung
1	Gebiet Altstadt	B	-
1.1	Baugruppe Hauptstrasse	A	Kleinere Anpassungen (meistens Reduktionen entlang Viehmarktgasse) einzelner Plansektoren/Baulinien; damit wird die bestehende Bebauungsstruktur noch stärker gesichert. Punktuelle Änderungen in der Zuweisung der Dachflächentypen.
1.1.1	Gassenraum	A	(von Mutation nicht betroffen)
1.1.2	Untertor	A	Kantonal geschütztes Objekt
1.1.3	Stadtkirche	A	Kantonal geschütztes Objekt
1.1.4	Bezirksmuseum	A	Kommunal geschütztes Objekt
1.1.5	Obertor	A	Kantonal geschütztes Objekt
1.1.6	Rathaus	A	Kantonal geschütztes Objekt
1.2	Baugruppe Bauerngasse / Hintere Gasse	A	Keine Veränderung der Plansektoren/Baulinien
1.2.1	Amthaus	(Hinweis)	Kommunal geschütztes Objekt

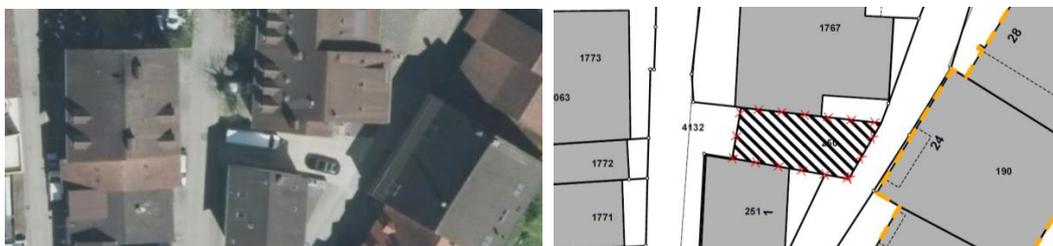
1.2.2	Bezirksgefängnis	(Hinweis)	Erhaltenswertes Objekt
1.2.3	Wassertor	(Hinweis)	Kantonal geschütztes Objekt
1.2.4	Brunnen	(Hinweis)	Kantonal geschütztes Objekt
2	Gebiet Vorstadt	A	Keine Veränderung der Plansektoren/Baulinien
2.0.1	Stadthaus	A	Kantonal geschütztes Objekt
2.0.2	Vorstadtplatz	(Hinweis)	Erhaltung gesichert, da kein Baubereich
2.0.3	Gassenraum Vorstadt	(Hinweis)	(von Mutation nicht betroffen)
2.0.4	Wohnhaus	(störend)	Liegt ausserhalb Perimeter Teilzonenplan
3	Baugruppe Rennmattstrasse	A	Weitere Bebauung des Grabens ist mit den bestehenden Teilzonenvorschriften möglich.
3.0.1	Altbauten, welche Ringstrasse betonen	(Hinweis)	Weitere Bebauung des Grabens ist mit den bestehenden Teilzonenvorschriften möglich.
3.0.2	Wohnblock	(störend)	Liegt ausserhalb Perimeter Teilzonenplan
3.0.3	Kindergarten	(Hinweis)	(von Mutation nicht betroffen)
0.4	Baugruppe Nördliche Vorstadt	B	(von Mutation nicht betroffen)
4.0.1	Arbeiterwohnhaus		(von Mutation nicht betroffen)
I	Umgebungszone Flussraum Birs	a	(von Mutation nicht betroffen)
0.0.1 Bis 0.0.6	div. Elemente in oder an der Birs	div.	(von Mutation nicht betroffen)
III	Umgebungszone Wohnquartiere linken Birsufer	b	(von Mutation nicht betroffen)

Übersicht ISOS-Ziele und Berücksichtigung

4.3 Gebäudeschutz

In den beiden Teilzonenplänen ist der Gebäudeschutz folgendermassen geregelt:

- Kantonal geschützte Bauten: bleiben unverändert.
- Kommunal geschützte Bauten: bleiben unverändert. Da das Reglement heute keine Bestimmungen zu den 4 betroffenen Bauten (Portal Kirche, Museum, Amthaus, Arkadengebäude Obertor) enthält, wurde das Reglement Altstadt entsprechend ergänzt.
- Erhaltenswerte Bauten: Das Gebäude auf Parzelle Nr. 250 wurde vor einigen Jahren abgebrochen. Ein Neubauprojekt wurde bis jetzt leider noch nicht eingereicht. Ein künftiger Neubau in dieser Lücke muss in jedem Fall die Gestaltungsbaulinien gemäss Altbau respektieren. Der Hinweis auf die Erhaltenswürdigkeit dieses ehemaligen Gebäudes wird aber aus dem Teilzonenplan entfernt.



Links: Orthophoto (geoview.bl.ch)

Rechts: Änderungsplan. Aufhebung Hinweis auf „Erhaltenswerte Bauten“

4.4 Anpassungen von Plansektoren / Baulinien / QP-Perimetern

Die Plansektoren regeln in beiden Teilzonenplänen die Nutzung, die Baubereiche und die darin erstellbare Anzahl Geschosse. Zu allen Plansektoren gehören entsprechende Baulinien (Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien). Gewisse Sektoren werden künftig mit einem separaten Quartierplan geregelt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Altstadt

Mutation (siehe separaten Änderungsplan)

1) Der Eingangsbereich beim Stadttor kann nur mit einer koordinierten parzellenübergreifenden Planung im Rahmen eines Quartierplans weiterentwickelt werden. Die Parzellen werden daher der Quartierplanpflicht unterstellt und das Reglement mit einem Pflichtenheft für den Quartierplan ergänzt.



2) An dieser Lage befindet sich von Westen her ein wichtiger Zugang zur Altstadt für den Langsamverkehr. Dieser Korridor soll langfristig erhalten bleiben. Für die beiden angrenzenden Parzellen Nr. 1799 und 1800 bestehen seitens Eigentümer Ausbauabsichten. Aufgrund der exponierten Lage und Bedeutung dieses Sektors, soll mittels eines Quartierplans eine koordinierte Planung sichergestellt werden. Die Parzellen werden daher der Quartierplanpflicht unterstellt und das Reglement mit einem Pflichtenheft für den Quartierplan ergänzt.



3) Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde seitens der Eigentümer der Parzelle 1240 GB der Antrag gestellt, diese Fläche des Plansektors K2 dem Plansektor K3 zuzuweisen. Da die umliegenden Gebäude an der Bauerngasse bereits 3-geschossig bebaut sind oder in Zukunft 3-geschossig bebaut werden können, konnte (nach positiver Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege) diesem Antrag stattgegeben werden. Damit der Strassenraum möglichst offen bleibt, soll aber der Plansektor nicht näher als die bestehenden Fassaden an die Strasse reichen.



Zudem wird für diesen neuen Plansektors K3 die Bautiefe gemäss bestehenden Sektoren K3 weitergezogen und auch auf die Parzelle 1240 angewendet, was einer Reduktion von ca. 17m auf rund 12.50m entspricht (entsprechend fallen hier gewisse K2-Flächen nun weg).

4) Im Sinne einer gesamtheitlichen Planung wird die gegenüberliegende Parzelle 1777 ebenfalls vom Plansektor K2 auf K3 zugewiesen. Damit kann das Konzept dieses 3-geschossigen Zentrumsbereichs an dieser Gasse aufrechterhalten werden.

metron

5) Reduktion der Plansektoren und Baulinien. Insbesondere die bestehenden Kleinbauten (Mauern u.ä.) wirken störend. Hier soll die weitere Bebauung eingeschränkt werden.

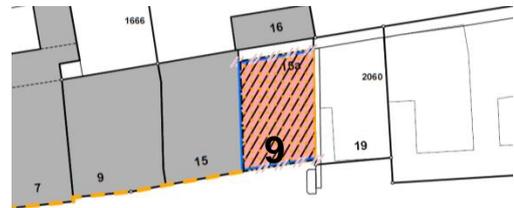
6) Damit die heutige Fassadenflucht beibehalten werden kann, werden die Plansektoren reduziert.

7) Marginale Erweiterung des Plansektors, damit langfristig durchgehende Fassadenfluchten weitergezogen werden können.

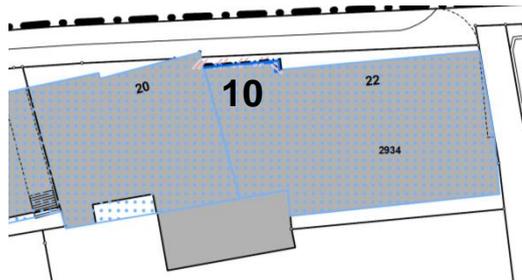
8) Marginale Reduktion des Plansektors auf die bestehenden Fassadenfluchten.



9) Der QP Amtshausgasse sieht eine Bebauung bis an den westlichen Perimeterrand vor. Eine geschlossene Bauweise mit dem bestehenden Gebäude Amtshausgasse 15 ist nicht vorgesehen. Zudem besitzt dieses Gebäude eine interessante Giebelfassade. Langfristig ist hier eine Baulücke aus Gründen des Ortsbildes erwünscht. Die heute mit Kleinbauten belegte Fläche wird daher aus dem Plansektor entlassen.



10) Im Rahmen einer Mutation von 1987 (genehmigt am 04.06.1987) wurde dieser Plansektor mit Baulinien geändert. Die Änderung entlang der Baselstrasse (rote, begradigte Baulinie) entspricht aber nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Diese Baulinie wird daher wieder an die bestehende Fassade gelegt.



Auszug Mutation von 1987

Vorstadt

1) Für den Sektor am Brückenkopf wird eine Quartierplanpflicht erlassen. Angesichts der Exposition dieses Gebiets sowie der noch vorhandenen baulichen Möglichkeiten soll hier eine Gesamtplanung eine möglichst optimale Bebauung sicherstellen.



metron

Da gewisse Bereiche von **Hochwassergefahren** betroffen sind (insb. jene in den roten Gefahrenzonen) kann eine Erhöhung der baulichen Möglichkeiten in diesen Sektoren erst nach Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen erfolgen. Auf die ursprünglich vorgesehenen Mutationen in den Sektoren entlang der Birs wird daher im Moment verzichtet. Diese können zu gegebener Zeit wieder geprüft werden.

Auf dem **Teilzonenplan Vorstadt** wurde ein Quartierplan-Perimeter um den Plansektor E eingetragen. Es handelt sich hierbei lediglich um eine grafische Ergänzung, da diese Quartierplanpflicht bereits im rechtskräftigen Teilzonenreglement vorgesehen ist.

4.5 Fassadengestaltung (*sensible Fronten*)

Aus den vorangegangenen Studien tritt deutlich hervor, dass die Möglichkeit zur Erstellung von Balkonen geprüft werden sollte. Heute sind diese nur in Ausnahmefällen zulässig. Es wurde ein ähnlicher Ansatz wie für die Dachflächen gewählt: Durch die Festlegung von sensiblen Fronten werden jene Fassaden bezeichnet, an welchen keine Balkone zugelassen werden sollten. Diese Fronten wurden nach folgenden Prinzipien bestimmt:

- die wichtigen Strassenzüge (Haupt- und Querachsen) sowie ihre Eckbauten sind grundsätzlich sensibel (Altstadt & Vorstadt),
- Fronten entlang des Grabenwegs die der Ringmauer folgen sind sensibel,
- Fronten entlang der Birs (Abschnitt Altstadt) sind generell sensibel,
- Fronten entlang der Birs (Abschnitt Vorstadt) sind punktuell sensibel,
- exponierte Fronten von einzelnen freistehenden Bauten sind sensibel.

Als nicht sensibel wurden generell die Fronten entlang der Viehmarktgasse beurteilt. Einschränkungen können hier allerdings bei erhaltenswerten Bauten entstehen. Hier ist eine fallbezogene Beurteilung vorzusehen.



4.6 Dachgestaltung

Gestaltungsvorschriften

Die heute gültigen Vorschriften geben die Möglichkeit auf den 1. und 2. Dachgeschossen Dachaufbauten oder -öffnungen zu erstellen. Sie schreiben präzise vor, welche Art von Dachaufbauten an welcher Lage erstellt werden kann (Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster). Dabei werden die Dachflächen unterteilt in den Teilbereich I (rot) und den Teilbereich II (gelb).

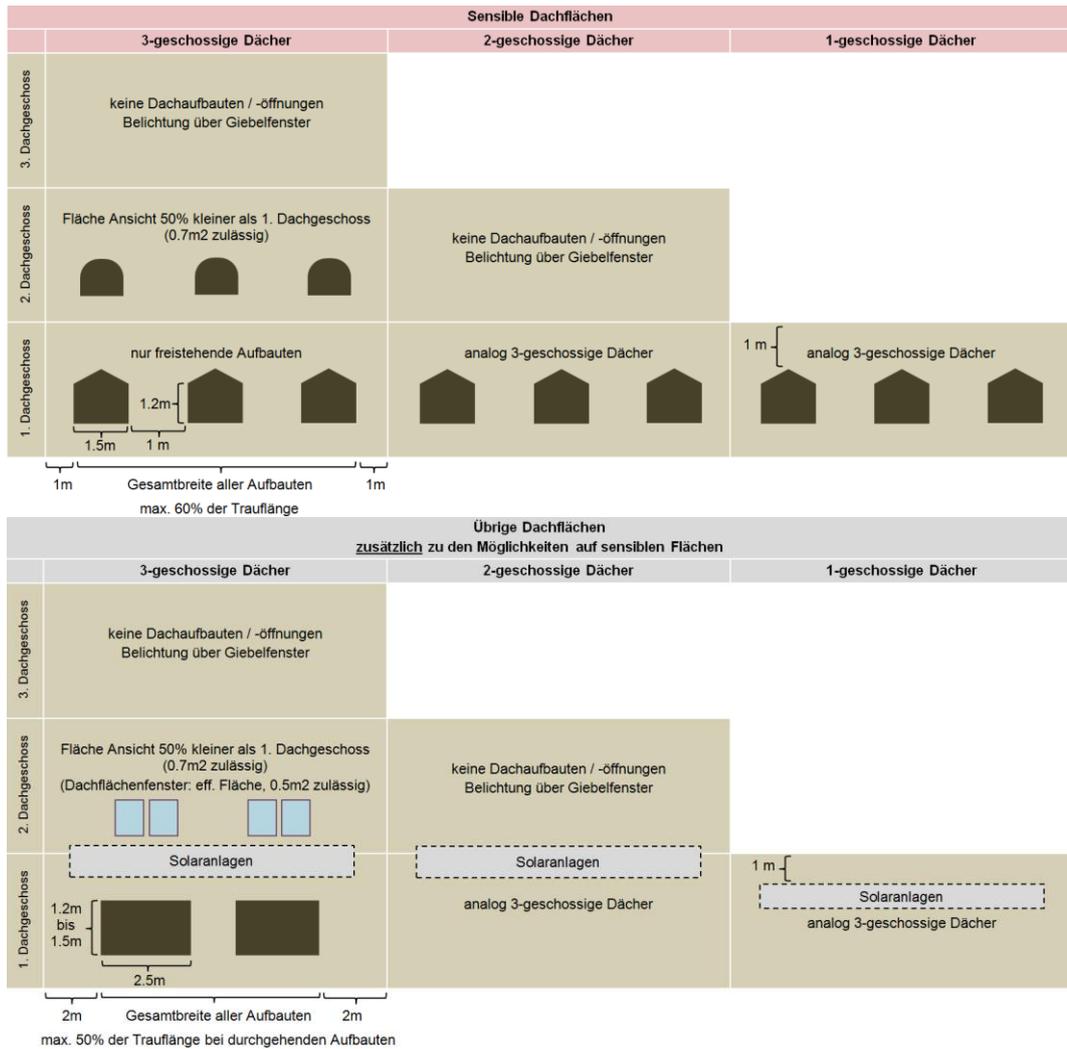
	Teilbereich I (rot, sensibel)	Teilbereich II (gelb, weniger sensibel)	Übergangsflächen KH/A zu KH/B
3. Dachgeschoss Galerie möglich wenn: - keine selbständige Wohnung - offen ↓ Fluchttreppen	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebefenster	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebefenster	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebefenster
2. Dachgeschoss Wohnen und Gewerbe möglich	Gauben / Ochensaugen: max. 0.7 m ² 	dito + Dachflächenfenster 0.5 m ² (Verhältnis 1.5:1) 	dito + Dachflächenfenster 0.5 m ² (Verhältnis 1.5:1) 
1. Dachgeschoss Vollausbau möglich	Einzellukarnen: max. 1.5 m breit 	dito + Dacheinschnitt max. 1.5 m breit 	dito + Dacheinschnitt max. 2 m breit 

Schematische Darstellung der rechtskräftigen Bestimmungen

Die Überarbeitung der Dachgestaltungsvorschriften orientierte sich an folgenden **Prinzipien**:

- Vereinfachung des Systems: nur noch sensible (rote) Dachflächen definieren, gelbe Bezeichnung (Teilbereich II) aufheben und als „übrige“ Dachflächen definieren.
- Stärkung einer projektbezogenen Qualitätssicherung (Einsatz der Fachinstanz).
- Eine Voranfrage ist für jedes Vorhaben nötig und der Fachinstanz zu unterbreiten.
- **Der generelle Rahmen der Dachaufbauten wird in den beiden Reglementen klar geregelt (Differenzierung nach Dachgeschossen, Dimensionierung, Typologien, Gestaltung).**
- **Auf den „übrigen“ Dachflächen besteht ein grösserer Gestaltungsspielraum als auf den „sensiblen“ Dachflächen.**

Die überarbeiteten Vorschriften sehen ein einfacheres, aber auch strengeres Regime vor, weil die obersten Dachflächen grundsätzlich freigehalten werden sollen. Zudem werden die wichtigsten quantitativen Begrenzungen vorgegeben.

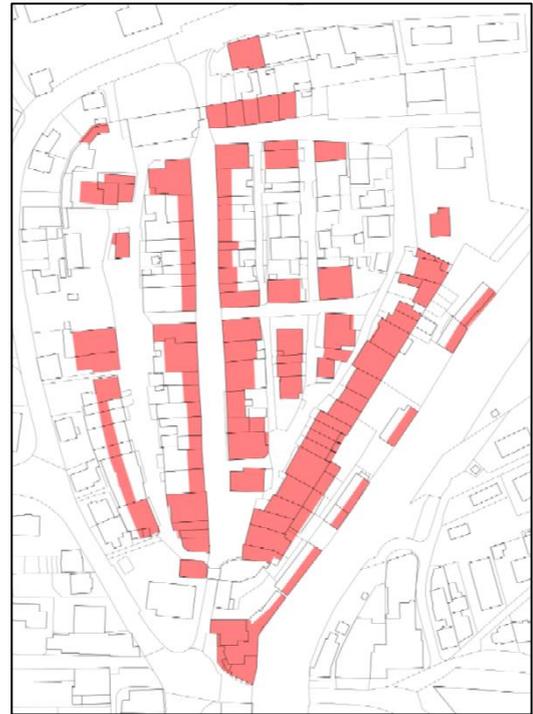


Schematische Darstellung der revidierten Bestimmungen

Dachflächen

Des Weiteren wurde die Zuteilung der Dachflächen neu beurteilt. Um das System zu vereinfachen werden nur noch die sensiblen (roten) Dachflächen bezeichnet. **Aufgrund der bestehenden Situation wurden die als sensibel zu bezeichnenden Dachflächen überprüft und punktuelle Korrekturen vorgenommen, d.h. dass gewisse Dachflächen aus dem ehemaligen Teilbereich I entlassen wurden und neu als „übrige“ Dachflächen behandelt werden. Die konkreten Änderungen sind auf dem Mutationsplan ersichtlich.**

metron



Links: Dachflächenplan aktuell
(rot = Teilbereich I, gelb = Teilbereich II)

Rechts: neue Situation
(rot = „sensible“ Dachflächen)
Massgebende Darstellung siehe Änderungspläne

4.7 Raumhöhen

Im Anschluss an die Mitwirkung wurde mit der Stadt die Frage der Raumhöhen in den Erdgeschossen diskutiert. Es besteht ein klarer Trend in den Erdgeschossen immer häufiger Garagen mit niedrigen Raumhöhen zu integrieren. Damit wird aber eine spätere Umnutzung insbesondere für gewerbliche Aktivitäten praktisch verunmöglicht. Im Stadtentwicklungsprogramm Laufen vom 1. November 2011 wird unter Kapitel 3 festgehalten, dass in der Altstadt das Wohnen und der Detailhandel gefördert werden sollen. Eine zu tiefe Erdgeschosshöhe widerspricht diesem Grundsatz und fördert periphere Ladenflächen. Aus diesem Grund soll für gewisse Plansektoren in der Alt- und Vorstadt neu eine minimale Raumhöhe für Erdgeschosse eingeführt werden.

Heute sieht Art. 12 (Altstadt) für den Plansektor K2 maximal 2.45 m Erdgeschosshöhe vor. Aus heutiger Sicht soll also diese Regelung umgekehrt werden in eine minimale Vorgabe und für jene Sektoren anzuwenden, wo eine solche Vorgabe angebracht ist.

Laut § 74 RBV ist für Wohn- und Gewerberäume eine Raumhöhe von mind. 2.30 m vorgesehen. Gemäss Auskunft des Kantons (Amt für Raumplanung) ist diese Bestimmung abschliessend und die Gemeinden besitzen keinen Abweichungsspielraum. Aus Sicht der Stadt ist diese starre Auslegung allerdings nicht nachvollziehbar und wird in Frage gestellt. Aus folgenden Gründen soll daher eine von § 74 RBV abweichende Bestimmung eingeführt werden:

- § 74 RBV sieht zwar ein Mindestmass für Wohn- und Arbeitsräume vor. Parkierräume (Garagen) oder andere untergeordnete Nutzungen werden aber durch diese Bestimmung gar nicht geregelt. Demzufolge kann der § 74 RBV keinesfalls abschliessend sein.
- 2.30 m sind zwar für Wohnnutzungen als Mindestmass knapp geeignet. Für gewerbliche Nutzungen sind allerdings mindestens 2.45 m vorzusehen, obschon im Neubaubereich auch dies als zu knapp zu bewerten ist (Möglichkeit für Unterdecken wird stark eingeschränkt).
- In der Alt- und Vorstadt liegt die Raumhöhe der Erdgeschosse fast in allen bestehenden Bauten über 2.45 m.
- Bei den Neubauprojekten „Stadhäuser“ und „Viehmarktplatz“ beträgt diese Höhe sogar 2.90 m bzw. 3.36 m.

Aus diesem Grund wird eine minimale Raumhöhe von 2.45 m in der Altstadt (Plansektoren KH/B, K3, K2 und K1) sowie in der Vorstadt (Plansektoren A und B) eingeführt.

4.8 Solaranlagen

Die Solaranlagen werden seit dem 1. Oktober 2013 abschliessend durch die kantonale Gesetzgebung (RBG § 104b RBG, RBV §§ 94 e) und 94a) geregelt. Jeglicher Spielraum für die Gemeinden wurde damit aufgehoben. Auf der Grundlage des national geschützten Ortsbildes von Laufen wird die Stadt Laufen allerdings **die kantonalen Vorgaben mit**

metron

den nachstehenden Bestimmungen zur Lage der Anlagen im Teilzonenreglement präzisieren:

- Solaranlagen sind prioritär auf Dachflächen der Dachaufbauten vorzusehen.
- Solaranlagen sind sekundär auf der Hauptdachfläche, aber in einem horizontalen Band zwischen den Dachaufbauten des 1. und 2. Dachgeschosses anzulegen.
- Es kommen die strengeren kantonalen Bestimmungen für Kulturdenkmäler von kantonalen oder nationaler Bedeutung zur Anwendung, d.h. Solaranlagen dürfen das Ortsbild „nicht wesentlich beeinträchtigen“ (im Gegensatz zu den Bestimmungen zu den „genügend angepassten“ Anlagen).

4.9 Stadtgraben

Eine weitere Verklärung **im Sinne eines weiteren „Zubauens“** des Stadtgrabens soll aus Sicht der Stadt eingedämmt werden. Im Rahmen der vorliegenden Mutation wurden für die drei Abschnitte des Stadtgrabens unterschiedlich Stossrichtungen geprüft. **Wie nachstehend erläutert, können sie nicht allesamt im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt werden.**

Graben-Nord (Rennimattstrasse)

Einzelne Nebenbauten im Graben liegen bereits heute ausserhalb der Baubereiche und haben demzufolge nur noch ihren Besitzstand. Weitergehende Massnahmen würden den konsequenten Rückbau dieser Bauten bedeuten. Da einige darunter neueren Datums sind, ist diese Stossrichtung nicht realistisch.



Blick in den Graben-Nord (Bild Metron)

Im Entwurf zur kantonalen Vorprüfung wurde vorgeschlagen, einen der beiden Plansektoren auf der Parzelle Nr. 2150 aufzuheben und als Kompensation den verbleibenden Plansektor entsprechend zu vergrössern. Da dieser Bereich allerdings einer Hochwassergefahr ausgesetzt ist, wird mit dieser Mutation zugewartet. Sie kann erneut geprüft werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt sind. Da die Stadt Bau-

metron

rechtgeberin ist, wird sie darauf achten, dass künftig möglichst keine „falschen“ Investitionen seitens der Baurechtsnehmer getätigt werden.

Graben-Ost (Grabenweg)

Die Öffnung des Grabens soll in erster Linie mit der Aufwertung dieses Wegs erfolgen (z.B. Öffnung des Wegraumes durch Rückbau von Nebenbauten). Der Grabenweg selber ist allerdings in Privatbesitz. Eine Übernahme durch die Stadt zwecks Zuweisung zum öffentlichen Grund wäre erstrebenswert, kann aber nicht mittels Teilzonenplan umgesetzt werden. Die vollständige Entfernung der bestehenden Bauten im Grabenweg ist nicht möglich, da sie wichtige Funktionsräume der zugehörigen Hauptbauten beherbergen.



Blick in den Blick in den Graben-Nord (Bild Metron)

Im Entwurf zur kantonalen Vorprüfung wurde vorgeschlagen die Plansektoren der Nebenbauten zu reduzieren und als Kompensation ihre Aufstockung zulassen. Zudem sollten die bestehenden birsseitigen Bauten auch für Wohnnutzungen freigeben werden, was heute nicht möglich ist. Aufgrund der bestehenden Hochwassergefahr werden allerdings in diesem Verfahren in diesem Sektor keine Änderungen vorgenommen. Sobald die Hochwasserschutzmassnahmen realisiert sind und die Gefahrenkarte entsprechen angepasst werden kann, können die angedachten Änderungen erneut geprüft werden.

Graben-West (Röschenz- und Rennimattstrasse)

Dieser Abschnitt des Stadtgrabens ist heute mit einzelnen freistehenden Punktbauten bebaut. Sie haben ihre Nebenbauten häufig im hinteren Bereich direkt an der Ringmauer anliegend. In der heute bestehenden Situation ist die Ringmauer an gewissen Stellen noch sehr gut einsehbar.

metron



Einsichten auf Stadtmauer: Parzelle 1805 (links) und 2025 (rechts)

Die rechtskräftige Planung sieht aber noch weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grabens vor (Bauten bis 25m Länge zulässig, zwischen den Bauten muss ein Abstand von 10m liegen, es besteht Quartierplanpflicht). Aus Sicht der Stadt ist dieses weitere „Zubauen“ des Grabens nicht erstrebenswert.



Rechtskräftiger Teilzonenplan: Grundsätzlich bebaubarer Bereich (hellgrüne Baulinie)



Skizze der möglichen weiteren Bebauung gemäss rechtskräftigem TZP

(grün mögliche Neubauten, lila Projekte gemäss Quartierplan)

Im Entwurf zur kantonalen Vorprüfung wurde vorgeschlagen die heute bestehende Baulinien aufzuheben und die heutige bebaute Situation zu übernehmen und langfristig zu sichern. Dies setzt aber voraus, dass die bestehenden Bauten ihren heutigen (meisten zu niedrigen) Strassenabstand hätten behalten können. Aus der kantonalen Vorprüfung hat sich ergeben, dass bei einer Aufhebung der heutigen Baulinie direkt der gesetzliche Strassenabstand zu Kantonsstrassen gemäss § 95 RBV angewendet würde (5 m von der Strassenlinie, mind. 10 m ab Strassenachse). Dies hätte zur Folge, dass alle Bauten

metron

heute zu nahe an der Strasse stehen und langfristig zurückgesetzt werden müssten. Da der Kanton (Tiefbauamt) auf einen neuen Baulinienplan mit reduzierten Strassenabständen nicht eintreten wird, wurde von der Stadt entschieden, auf die ursprünglich vorgesehene Mutation zu verzichten und die die rechtskräftige Situation beizubehalten.

Graben-West: Parzellen Nr. 1799 & 1800

Auf diesen beiden Parzellen bestehen seitens der Eigentümer Ausbauvorhaben. Erste Projektideen orientieren sich grundsätzlich an der heute rechtskräftigen Situation. Dieser Sektor besitzt allerdings eine spezielle Funktion: Es ist der einzige Zugang für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer) von Westen her in die Altstadt. Dieser Zugang verläuft über eine schmale Fussgängerrampe auf die Viehmarktgasse. Sowohl die Gestaltung dieser Rampe, wie auch ihre knappe Breite von ca. 1.8m legen einen Optimierungsbedarf offen. Art und Umfang dieser Aufwertung sowie auch eine abgestimmte Gestaltung der angrenzenden privaten Aussenräume können im Rahmen eines Quartierplans geprüft werden. Aus diesem Grund wird über die beiden Parzellen sowie den öffentlichen Raum der Fussgängerrampe eine Quartierplanpflicht gelegt.



Rampe von Rennimattstrasse auf Viehmarktgasse

4.10 Ringmauer

Die Ringmauer wird bereits heute durch den Teilzonenplan Altstadt geschützt. Er bezeichnet sowohl geschützte wie auch erhaltenswerte Abschnitte. An diesem System wurden keine Änderungen vorgenommen. Das Teilzonenreglement für die Altstadt wird mit den Hinweisen auf die bestehenden Ringmauerpläne ergänzt. Sie dienen als Referenz zur Beurteilung von Sanierungs- oder Wiederherstellungsarbeiten an der Ringmauer.

4.11 Parabolantennen

Die beiden Gebiete der Teilzonenpläne besitzen einen vollständigen Kabelanschluss. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sollen daher Parabolantennen an Fassaden und Dächern verboten werden. Alternativ wurde geprüft, ob nur für gewisse Sektoren (z.B. exponierte/einsehbare Situationen) ein solches Verbot gelten soll. Die Abgrenzung im konkreten Fall wäre aber sehr schwierig, weshalb davon abgesehen wird.

4.12 Naturobjekte

Eine spezielle objektbezogene Unterschutzstellung von Naturobjekten (z.B. Bäume) existiert heute nicht und ist auch nicht vorgesehen. Der Umgang mit Naturobjekten (Erhalt oder Neupflanzung) soll projektbezogen geregelt werden.

4.13 Lärmschutz

Die Teilzonenpläne weisen heute den beiden Sektoren die Lärmempfindlichkeitsstufe III zu. Einzig im TZP Vorstadt sind die Plansektoren D und F der ES II zugewiesen. Änderungen an diesen Lärmstufen werden keine vorgenommen.

4.14 Quartierplanpflicht

Aufhebung Quartierplanpflicht / Pflicht Variantenstudium

Ein wesentliches Anliegen der Stadt wie auch der Bevölkerung ist die Vereinfachung der Verfahren. Heute gilt für alle Neu- und Umbauten die Quartierplanpflicht. Eine Quartierplanung ist das korrekte Instrument, wenn über das eigentliche Bauprojekt hinaus noch andere Elemente geplant werden müssen (z.B. gemeinsame Erschliessungen, Aussenräume u.ä.). Gerade in der vorherrschenden Bebauungsstruktur beschränkt sich ein Bauprojekt aber häufig auf rein architektonische Fragen (Gestaltung und Integration ins Ortsbild). In solchen Fällen regelt ein Quartierplan selten Elemente, welche nicht auch im Baugesuch geklärt werden können. Aus diesem Grund wird die allgemeine Quartierplanpflicht aufgehoben. Allerdings wird im Gegenzug eine Pflicht zum Variantenstudium im Rahmen des Baugesuches eingeführt. Dies bedeutet nicht, dass automatisch ein Studienauftrag oder ein Wettbewerb durchgeführt werden muss. Es kann auch ein wesentlich einfacheres Variantenstudium genügen. Da dies stark von der Ausgangslage und den Projektabsichten abhängt, werden Art und Umfang des Variantenstudiums im Rahmen der einfachen Anfrage von der Stadt (Fachinstanz mit Stadtrat) bestimmt.

Gebiete mit Quartierplanpflicht

Für drei spezielle Gebiete werden Perimeter mit einer Quartierplanpflicht festgelegt:

- Altstadt, Sektor „Altstadt-Grabenweg“: Dieser heterogene Gebäudekomplex kann nur in seiner Gesamtheit weiterentwickelt werden. Bis zur Erstellung dieses Quartierplans gelten die heutigen Vorschriften.
- Altstadt, Sektor „Viehmarktgasse 29/37“: Um die Ausbauvorhaben der beiden Parzellen optimal zu koordinieren, ist ein Quartierplan vorgesehen (Regelung der Erschliessung/Parkierung, Umgang mit bestehender Rampe u.a.).
- Vorstadt, Sektor „Brückenkopf“: An dieser Stelle existiert ebenfalls ein städtebauliches Aufwertungspotenzial, welches mittels eines gemeinsamen Quartierplans entwickelt werden soll.

metron

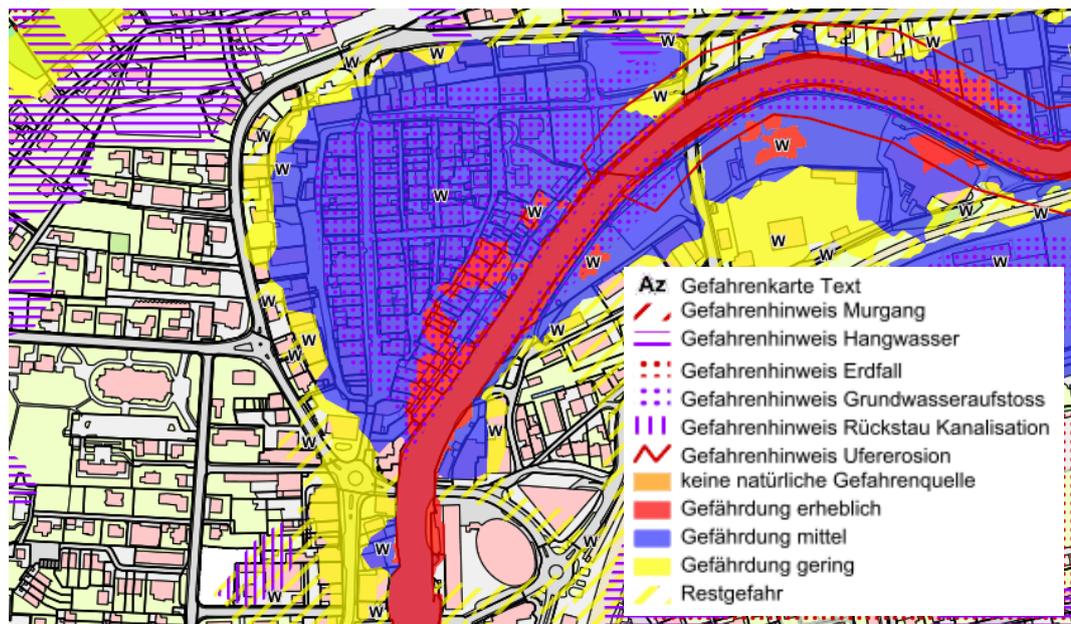
4.15 Fachinstanz

Eine Fachinstanz für die Beurteilung von Bauvorhaben bestand bereits früher. Sie wurde allerdings vor einigen Jahren abgeschafft, soll nun aber wieder eingeführt werden. Damit soll die Sicherung einer architektonische Qualität stärker bei der Projektbegleitung ansetzen, und nicht wie bis anhin sich auf die rein normativen Bauvorschriften beschränken. Die Fachinstanz setzt sich sowohl aus externen Fachleuten wie auch aus Stadtvertretern zusammen und beurteilt grundsätzlich sämtliche Bauvorhaben. Ihr Gutachten dient der Bauverwaltung (oder bei Quartierplänen dem Stadtrat) als Entscheidungsgrundlage. Ein noch zu erstellendes Pflichtenheft regelt die administrative Organisation dieser Fachinstanz (Sitzungen, Koordination mit Verwaltung und Kommissionen etc.).

4.16 Naturgefahren

Die beiden Reglemente wurden mit den notwendigen Bestimmungen aus den Richtlinien zur Planungszone „Hochwasserschutz“ (Raumplanung Holzemer, April 2011) ergänzt. Die Stadt verzichtet aber aus folgenden Gründen auf einen Übertrag der Gefahrenperimeter auf die beiden Teilzonenpläne.

- In den beiden Teilzonenreglementen ist eine Bestimmung zur Berücksichtigung der Naturgefahren eingefügt worden. Damit wird die Thematik genügend berücksichtigt.
- Mittelfristig ist von einer Realisierung der vorgesehenen Schutzmassnahmen durch den Kanton auszugehen. Die Gefahrenperimeter müssten dazumal ohnehin wieder geändert werden.
- Würde die Stadt die Gefahrenperimeter tatsächlich im heutigen Stand auf die Pläne übertragen, müsste sie auch die geforderten planerischen Massnahmen in den roten Zonen im Graben entlang der Birs prüfen (was ggf. bis zu Auszonungen bzw. Aufhebung von Bausektoren führen könnte). Dies muss vermieden werden.



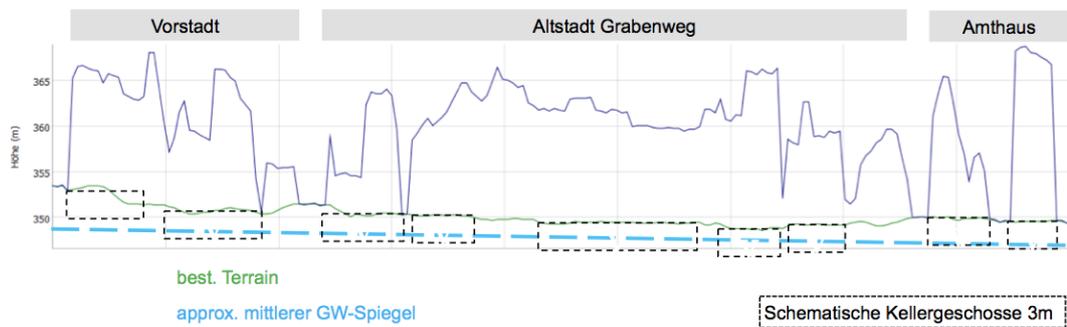
Gefahrenkarte (Quelle: <http://geoview.bl.ch>, Stand: September 2016)

4.17 Grundwasser

Gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2) dürfen innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Laufen kann es aufgrund des hohen Grundwasserspiegels zu möglichen Konflikten führen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut kantonalem Geoportal (www.geoview.bl.ch) zwischen 346 und 348 m.ü.M. Das gewachsene Terrain liegt in einzelnen Sektoren bei rund 350 m.ü.M. oder darunter. Insbesondere in Nähe der Birs beträgt also die Deckschicht zwischen Grundwasser und Boden weniger als 4m. Aus diesem Grund ist bei Bauvorhaben im Untergrund (Untergeschosse, Spundwände u.ä.) der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz eingehalten werden. Bauen im Grundwasser wird nicht per se verunmöglicht, aber es ist sicherzustellen, dass die Durchflusskapazität weiterhin gewährleistet ist. Die Teilzonenreglemente wurden mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt.



Mittlerer Grundwasserspiegel (www.geoview.bl.ch)



Exemplarische schematische Darstellung für Bereich entlang Birs

5 Planungsinstrumente

5.1 Teilzonenpläne Altstadt & Vorstadt

Die Mutationen an den Teilzonenplänen "Altstadt" und „Vorstadt“ sind in den Kapitel 4.4 bis 4.6 erläutert und gesamthaft in den beiliegenden Änderungsplänen dargestellt.

Nur die auf diesen Änderungsplänen vermerkten Mutationen sind Teil des vorliegenden Verfahrens.

5.2 Teilzonenreglemente Altstadt & Vorstadt

Die beiden Teilzonenreglemente werden in ihrer heutigen Struktur beibehalten. Die vorgenommenen Mutationen basieren einerseits auf den erwähnten Planänderungen sowie auf den Änderungen der Bauvorschriften (Neuformulierung, Aktualisierung, Vereinfachung u.a.). Wo sinnvoll und möglich wurden Wiederholungen sowie Verweise gestrichen und ähnliche Vorschriften zusammengelegt (z.B. Verfahrensvorschriften sind alle im Kap. D untergebracht).

Nur die in den Reglementen aufgeführten Mutationen sind Teil des vorliegenden Verfahrens.

Reglement Altstadt

Die einzelnen Mutationen sind aus der beiliegenden synoptischen Darstellung des Teilzonenreglements ersichtlich.

Nachstehend sind die **wichtigsten** Elemente aufgeführt:

- Art. 6: Das **Grenzbaurecht** im Plansektor KB/B wird neu eingeführt.
- Art. 7 Abs. 2: **Balkone** sind neu möglich, müssen aber innerhalb der Baulinien liegen und dürfen nicht an sensiblen Fronten liegen.
- **Art. 8: Die allgemeine Quartierplanpflicht wird aufgehoben.**
- Art. 9: **Öffentliche Nutzungen** sind in der Kernzone Altstadt ebenfalls zulässig.
- **Art. 11 und 12: Festlegung einer minimale Raumhöhe für Erdgeschosse.**
- Art. 17 Abs. 1: Bei Freistellung von **Ringmauerteilen** sind diese wieder herzustellen.
- **Art. 19 Abs. 3: Einfügung von Bestimmungen zum Umgang mit kommunal geschützten Bauten.**
- Art. 21 bis 25: Neuformulierung der Vorschriften zur **Dachgestaltung**
- Art. 26 Abs. 2: Gestaltungsvorschriften zum **Aussenraum** in den übrigen Grabenbereichen (Rennimattstrasse, Grabenweg).
- Art. 29 Abs. 2: Die Gestaltung des **privaten Aussenraums** innerhalb der Altstadt wird mit minimalen Vorgaben geregelt.

metron

- Art. 30: Die Stadt wendet bereits heute das **Farbkonzept** der Hauptstrasse an. Dieses soll als massgebende Grundlage verankert werden. **Die Vorschriften zur Materialisierung der Fenster werden der angewandten Praxis angepasst.**
- Art. 31: Allgemeines Verbot von **Parabolantennen** (Satellitenschüsseln) an Fassaden und auf Dächern.
- Art. 31^{bis}: Die **Verfahrensvorschriften** werden in einem Artikel zusammengefasst und wo möglich und sinnvoll vereinfacht. **Einführung einer Pflicht zum Variantenstudium bei grösseren Bau- oder Umbauvorhaben. Zielvorgaben für die zu erstellenden Quartierpläne.**
- Art. 35: Die **Fachinstanz** wird in ihrer Rolle und Funktion gestärkt, indem sie für jedes Vorhaben konsultiert wird.
- Art. 40^{bis}: Bestimmungen zum **Hochwasserschutz**.
- Art. 40^{ter}: Bestimmungen zum Bauen im **Grundwasser**.

Reglement Vorstadt

Sämtliche Mutationen der Altstadt wurden auch in das Reglement der Vorstadt integriert, sofern das Thema in der Vorstadt ebenfalls relevant ist. **Die einzelnen Mutationen sind aus der beiliegenden synoptischen Darstellung des Teilzonenreglements ersichtlich.**

Die einzigen wichtigeren Mutationen die **ausschliesslich** die Vorstadt betreffen, sind folgende:

- Art. 6: Festlegung einer minimalen Raumhöhe für Erdgeschosse.
- Art. 10bis: Ergänzung mit Bestimmungen zu dieser OeWA-Zone (Kindergarten). Diese Bestimmungen waren bereits Teil des Reglements von 1994. Dieses wurde im Jahr 2004 überarbeitet. In diesem Verfahren wurde der ehemalige Plansektor G zu OeWA-Zone mit Zweckbestimmung Kindergarten. Da im Kanton Basel-Landschaft zu den OeWA-Zonen in der Regel keine Bauvorschriften ins Reglement aufgenommen wurden, wurde auch der ursprüngliche Reglementstext zum Plansektor G nicht ins damalige neue Teilzonenreglement übernommen. Da sich am Zonenzweck nichts geändert hat, werden die ursprünglichen Bestimmungen nun wieder eingeführt. Die Parzelle gehört einer Stiftung, welche dauerhaft den Kindergarten bereitstellen muss. Die Wohnungen bestehen nicht mehr, und es sind auch keine mehr vorgesehen (Wohnungen wären in einer OeWA-Zone nicht zulässig).
- Art. 12 Abs. 6: Bestimmung zum kantonal geschützten Gebäude in der Vorstadt (Gasthaus Ochsen).
- Art. 19 Abs. 2: Die Vorschriften zur Materialisierung der Fenster werden der angewandten Praxis angepasst.
- Art. 20bis Abs. 5: Bestimmung der Zielvorgaben für den zu erstellenden Quartierplan „Brückenkopf“.

6 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss § 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) werden mit der vorliegenden Planung (bzw. den vorgeschlagenen Mutationen) eingehalten.

Ziele & Grundsätze gem. § 3 RBG	Wirkung der neuen Bestimmungen
	Die neuen/geänderten Bestimmungen dienen:
1 Die Raumplanung richtet sich nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und achtet insbesondere darauf, dass:	
a. durch raumwirksame Massnahmen die natürlichen Lebensgrundlagen im Baselbiet geschützt werden;	<ul style="list-style-type: none"> • dem langfristigen Schutz der Grundwasservorkommen.
b. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben gefördert wird;	<ul style="list-style-type: none"> • einer hochstehenden Gestaltung des Aussenraums; • einer den Eigentümern zu Gute kommenden Verfahrensvereinfachung (Aufhebung generelle QP-Pflicht).
c. die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum berücksichtigt werden;	<ul style="list-style-type: none"> • der Erhöhung der Wohn- und Siedlungsqualität in der Alt- und Vorstadt • der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten (Fassadenanbauten, Wohnnutzungen in Dachgeschossen, Grenzbaurecht in bestimmten Sektoren).
d. die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten in die Planung einbezogen werden und die natürlichen Ressourcen haushälterisch und nachhaltig genutzt bzw. beansprucht werden;	<ul style="list-style-type: none"> • dem Schutz von Personen und Gütern vor Hochwasser; • einer möglichst optimalen Nutzungsverteilung des knappen Bodens innerhalb der Perimeter; • der Förderung erneuerbaren Energien (Solaranlagen zulässig auf Dachflächen).
e. die Baselbieter Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung derart weiter entwickelt werden, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten bleiben.	<ul style="list-style-type: none"> • weiterhin dem Erhalt des national geschützten Ortsbildes sowie der speziell geschützten Einzelobjekte; • einer dem Ortsbild- und Objektschutz Rechnung tragenden Verfahrensbegleitung (Fachinstanz Altstadt).

7 Verfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand zwischen dem 3. Juli und dem 11. Dezember 2015 statt. Am 16. Februar 2016 fand in Liestal eine Sitzung mit verschiedenen Kantonalen Fachstellen statt (Raumplanung, Denkmalpflege, Tiefbau) statt, welche das weitere Vorgehen für zentrale Elemente der Mutation klären sollte (Umgang mit Graben West, Hochwasserschutz u.a.).

Die im Vorprüfungsbericht erwähnten Aspekte wurden von der Stadt geprüft weitestgehend berücksichtigt. Auf diverse Mutationen wurde im Anschluss an die Vorprüfung verzichtet (z.B. insbesondere auf Mutationen innerhalb hochwassergefährdeten Bereichen, wie Graben-West oder Grabenweg).

Die detaillierten Stellungnahmen zu allen kantonalen Anliegen sind in der separaten Beilage aufgeführt.

7.2 Information & Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

In einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 18. Mai 2016 wurden die Planung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und Fragen beantwortet. Anschliessend lagen die Pläne und Reglemente sowie der vorliegende Planungsbericht vom 19. Mai bis 24. Juni 2016 auf der Stadtverwaltung Laufen zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen auf der Homepage der Stadt in digitaler Form zur Verfügung.

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 7 Eingaben ein, auf welche teilweise eingetreten werden konnte. Die detaillierten Stellungnahmen der Stadt zu allen Anliegen sind im separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Politische Vernehmlassung

Das nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung überarbeitete Dossier wurde von der Stadt noch einer politischen Vernehmlassung unterzogen. Dabei wurden die ortsansässigen Parteien angeschrieben.

Aus der politischen Vernehmlassung ist nur eine Eingabe eingereicht worden. Die eingereichte Eingabe sieht die Notwendigkeiten für die Planungen gegeben und befürwortet deren Umsetzung.

metron

7.3 Gemeindeversammlung

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

7.4 Öffentliche Auflage

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

7.5 Beschluss Stadtrat & Einreichung zur Genehmigung

(wird zu ggb. Zeit ergänzt)

Laufen, den

Im Namen des Stadtrates

Stadtpräsident

Stadtverwalter

Alexander Imhof

Walter Ziltener