

Gemeinde Bubendorf

Quartierplan Landi



Planungsbericht

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 027.05.0597

02.02.2009

Erstellt: AB Geprüft: MS Freigabe: FV

S:\027\05\0597\3_EGV\Planungsbericht EGV.docx



Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, Hooland 10, CH-4410 Liestal, Rufsteinweg 1
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Zielsetzungen	3
3. Organisation der Planung	3
3.1 Beteiligte	3
3.2 Planungsablauf	4
4. Inhalt der Planungsvorlage	5
4.1 Nutzungskonzept	5
4.2 Baubereiche und Nutzflächen	5
4.3 Erschliessung und Parkierung	6
4.4 Freiräume und Grünflächen	6
4.5 Zonenplan Siedlung	7
5. Planungsinstrumente und Quartierplanvertrag	7
5.1 Planungsinstrumente	7
5.2 Quartierplanvertrag	7
6. Randbedingungen von Kanton und Bund	8
6.1 Kantonale Vorgaben	8
6.2 Vorprüfung	9
7. Information und Mitwirkung	11
7.1 Ablauf	11
7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne § 2 RBV)	11
8. Beschluss- und Auflageverfahren	12
8.1 Beschlussfassung	12
8.2 Planaufgabe	12
8.3 Einsprachenbehandlung	12
9. Genehmigungsantrag an Regierungsrat	12

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 687 Grundbuch Bubendorf liegt gemäss Zonenplan Siedlung in der Gewerbezone. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht der Quartierplan „Migros – Markt Bubendorf“ für das gleichnamige Einkaufszentrum.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- } Gültige Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf (beinhalten Lärmempfindlichkeitsstufenplan) (RRB Nr. 724 vom 03.05.2005)
- } Quartierplanvorschriften Migros – Markt Bubendorf (RRB Nr. 71 vom 17.01.2006)
- } Verkehrsgutachten zum Quartierplan Landi (vom 30.11.2008)
- } Lärmgutachten zum Quartierplan Landi (vom 07.01.2009)
- } Informationen vom Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion

2. Zielsetzungen

Mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften sollen folgende Ziele erreicht werden:

- } Ermöglichung eines Fachmarktes mit spezifischem Sortiment als Ergänzung zum bestehenden Migros-Markt
- } Geordnete Nutzung und Gestaltung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 37ff RBG, § 21 RBV)

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

Gemeinde Bubendorf: M. Hochuli (zuständige Gemeinderätin) und der Bauausschuss

Bauherr: Landi REBA, Basel, Herr HJ. Reiss

Architekt: Strüby Konzept AG, Seewen SZ, Herr R. Betschart

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter A. Berger und F. Vögtli

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Herr T. Wehren

3.2 Planungsablauf

2007	Erste Studien und Konzepte durch Landi REBA
Januar 2008	Vorstellung vor dem Gemeinderat und erste Stellungnahme des Gemeinderates (Brief vom 01.02.2008)
März/April 2008	Überarbeitung des Vorhabens durch Architekt
22.05.2008	Vorstellung und Besprechung des Vorhabens vor der kantonalen Arealbaukommission (Auszug Beschlussprotokoll vom 04.06.2008)
22.05.2008 bis 11.06.2008	Projektüberarbeitung durch Architekt
11.06.2008	Vorstellung ergänztes Projekt vor dem Gemeinderat Bubendorf
01.07.2008	Freigabe Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung
04.07.2008	Einleitung kantonale Vorprüfung beim ARP
19.08.2008	Öffentliche Informationsveranstaltung
22.08.2008 bis 22.09.2008	Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
03.10.2008	Vorprüfungsbericht ARP
30.11.2008	Erstellung Verkehrsgutachten
07.01.2009	Erstellung Lärmgutachten
02.02.2009	Bereinigung für Beschlussfassung, Einbezug letzter Änderungen am Vorhaben
.....	Beschlussfassung Gemeinderat
.....	Beschlussfassung EGV
.....	Planaufgabe
.....	Einsprachenbehandlung
.....	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Nutzungskonzept

Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für folgende Nutzungen geschaffen werden:

- } Fachmarkt
- } Tankstelle mit Shop
- } Geordnete Verkehrsstrukturen und Parkierung innerhalb des Perimeters (vgl. Verkehrsgutachten)
- } Ansprechende Gestaltung der Freiräume und Grünflächen

Das Vorhaben unterliegt gemäss § 51 Abs. 2 RBG der Quartierplanpflicht, da die Nettoladenfläche die Schwelle von 1'000 m² übersteigt.

Der Einkaufsladen wird übliche Ladenöffnungszeiten aufweisen. Der Tankstellenshop wird nach den (gemäss der kantonalen Vorgaben) erweiterten Öffnungszeiten betrieben. Die Tankstelle selbst wird auch während der Nachtstunden benutzbar sein (Nachtautomat).

4.2 Baubereiche und Nutzflächen

Es sollen folgende Einheiten entstehen:

- } Fachmarkt:
 - Verkauf innen: Fachmarkt und Wintergarten
 - Verkauf aussen gedeckt / überdacht
 - Eingangsbereich
 - Lager Fachmarkt
 - Räume für Infrastruktur
- } Tankstelle mit Shop:
 - Tankstellenbereich überdacht
 - Tankstellenshop (separater Eingang)
 - Lager Shop
- } Total Verkaufsflächen: bis zu 2'000m²
- } Diverse Büros und Räume für betriebliche Administration

- } Total Nettogeschossfläche (nach SIA 416, exkl. Konstruktionsfläche, Aussenverkauf ungedeckt, Anlieferung und Eingang): bis zu 2'600m²
- } Total Gebäudefläche, Geschossfläche GF (nach SIA 416, inkl. Konstruktionsfläche; Eingang exkl. Aussenverkauf ungedeckt, Anlieferung; inkl. Tankstelle): 3'400m²

4.3 Erschliessung und Parkierung

Die Kundenzufahrt zum Areal erfolgt über die Wattwerkstrasse. Die Anlieferung erfolgt über eine separate Zufahrt im hinteren Teil der Wattwerkstrasse. So kann erreicht werden, dass (LKW-)Anlieferung und Kundenverkehr (PW) weitgehend getrennt ablaufen. Verkehrstechnisch sind diese Ein- und Ausfahrten unproblematisch (vgl. Verkehrsgutachten). Die Rangiermanöver anliefernder oder entsorgender Fahrzeuge finden weitgehend in einem dafür vorgesehenen Randbereich des Areals statt. Die Zu- und Wegfahrten dieser Fahrzeuge erfolgen über den hinteren Bereich der Wattwerkstrasse, wie dies auch bei der benachbarten Verkaufseinrichtung seit geraumer Zeit geschieht.

Die Parkplatzerteilung entspricht mit einer maximalen Anzahl von 80 Parkplätzen den kantonalen Vorgaben. Die Anordnung ergibt sich aus den Platzverhältnissen. Ein Fahrradständer befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingang, was Bedingung für dessen Akzeptanz unter den zweiradfahrenden Besuchern ist.

Die Fussgängererschliessung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Wegverbindungen und ist ansprechend gestaltet. Der Zugang zum Landi-Areal setzt den bereits bestehenden Gehweg um das Migros-Gebäude in idealer Weise fort. So ist gewährleistet, dass Besucher der einen Verkaufseinrichtung schnell und sicher zu Fuss zur anderen Verkaufseinrichtung gelangen können, und dies ohne dass die Grünenstrasse überquert werden müsste.

4.4 Freiräume und Grünflächen

Um den Fachmarkt und um die Tankstelle wird das Areal hauptsächlich als Parkplatz und interne Verkehrsfläche genutzt. Dies steht im Einklang mit den Zielen der Planung.

Entlang der Grünenstrasse und der Wattwerkstrasse werden Grünrabbatten angelegt. Zusätzlich ist ein Lebhag entlang der Grünenstrasse vorgesehen. Die Flachdachteile des Gebäudes werden mit einem geringmächtigen, mageren Substrat versehen und extensiv begrünt. Mit diesen Massnahmen wird ein gewisser ökologischer Ausgleich erreicht. Die Nutzung der Dachfläche oder Teilen davon zur Energiegewinnung ist möglich. Die Ausgestaltung der Grünflächen wird bewusst nicht weiter vorgeschrieben, angestrebt wird eine an das Ambiente der Verkaufseinrichtung angemessen angepasste Ausgestaltung. Eine Fläche von maximal 260m² der ausgewiesenen Grünfläche darf mit Rasengittersteinen versehen werden. Diese, durch Rasengittersteine belegte Grünfläche, ist entlang der südöstlichen Parzellengrenze vorgesehen. Der Belag durch Rasengittersteine dient der Begehbarkeit entlang der südöstlichen Fassade.

4.5 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung wird im Bereich der Gültigkeit des Quartierplanes von Gesetzes wegen (§ 40 RBG) aufgehoben. Die daraus resultierende Pendenz ist bei der nächsten Revision der Zonenvorschriften zu berücksichtigen. Die Geometrien der vorliegenden Quartierplanung werden nicht elektronisch abgegeben; für Quartierpläne besteht kein kantonales Datenmodell.

5. Planungsinstrumente und Quartierplanvertrag

5.1 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente (Bestandteile der Quartierplanvorschriften Landi):

- } Reglement Quartierplan Landi
- } Teilplan 1 Bebauung 1 : 500
- } Teilplan 2 Erschliessung 1 : 500
- } Teilplan 3 Freiraum- und Dachgestaltung 1 : 500
- } Teilplan 4 Profile 1 : 500

Gleichzeitig werden die heute gültigen Vorschriften (Zonenvorschriften Siedlung) innerhalb des Perimeters der Quartierplanvorschriften Landi aufgehoben.

5.2 Quartierplanvertrag

Bei der vorliegenden Quartierplanung handelt es sich nicht um eine Quartierplanung im klassischen Sinne, da der Quartierplanperimeter lediglich eine und nicht wie üblich mehrere Parzellen umfasst. Eine Zugestehung von Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters entfällt, weshalb auch keine Belange im Rahmen eines Quartierplanvertrages zu regeln sind. Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf sehen für den vom Quartierplan betroffenen Bereich keine spezifische Quartierplanpflicht vor, die Quartierplanpflicht beruht wie in Kapitel 6 beschrieben auf der kantonalen Gesetzgebung (§ 51 RBG). Diese Ausgangslage war Anlass die rechtlichen Belange vom Erwerb des Baurechtes über einen allfälligen Quartierplan bis hin zu den Dienstbarkeiten, welche über den Quartierplanperimeter hinaus greifen, ganzheitlich zu betrachten und mit dem Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion abzusprechen.

Die erwähnten Belange werden wie folgt geregelt:

- } Das Baurecht kommt in Bezug auf die Quartierplanung einem Landerwerb gleich und stellt ein vom Planungsprozess losgelöstes Verfahren dar.
- } Auf einen Quartierplanvertrag kann verzichtet werden, da keine Belange anstehen, welche in einem solchen geregelt werden müssten.
- } Die für die Umsetzung des Quartierplanes notwendigen Dienstbarkeiten, welche über den Quartierplanperimeter hinaus greifen (Näherbaurecht für Vordach), sind bis zur Genehmigung der Quartierplanvorschriften abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Verträge sind dem Genehmigungsdossier als Beilage anzufügen. Im Quartierplanreglement sind keine Dienstbarkeiten explizit zu verlangen, da die benötigten Dienstbarkeiten bis zu dessen Genehmigung bereits im Grundbuch eingetragen sein müssen.

6. Randbedingungen von Kanton und Bund

6.1 Kantonale Vorgaben

Die kantonalen Vorgaben bestehen hauptsächlich darin, dass für neue Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000m² Nettoladenfläche zwingend ein Quartierplan vorgeschrieben ist (§ 51 RBG), für Verkaufseinheiten mit Gütern des täglichen Bedarfs ist dies gar ab einer Nettoladenfläche von 500m² vorgeschrieben (§ 101 RBG).

Der Quartierplan und das dazugehörige Reglement haben zu regeln (gem. Planungshilfe ARP: Die Quartierplanung Dez. 2001):

- } Lage und Maximalumfang/-höhe der Bebauung
- } Erschliessung und Parkplatzkonzept
- } Freiraum- und Dachgestaltung

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften entsprechen den kantonalen Vorgaben.

6.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des ARP vom 03.10.2008 ergab folgende Resultate:

Erwägungen und Beschlüsse der Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK):

- } Die Fachkommission (ABK) kritisiert – wie zuvor auch schon der Gemeinderat Bubendorf – die Vielfältigkeit der Dachgestaltung; die Quartierplanvorschriften sehen diesbezüglich keine Einschränkungen vor, das Bauprojekt sieht vier verschiedene Dachformen vor. Die Fachkommission (ABK) empfiehlt eine Überarbeitung der Dachgestaltung. Es wurde daher am 28.11.2008 mit dem Bauausschuss der Gemeinde Bubendorf eine mögliche Einschränkung der Dachformen besprochen. Nach der Betrachtung von Plänen und Ansichten des geplanten Neubaus wird durch die Anwesenden beschlossen die Quartierplanvorschriften diesbezüglich unverändert zu belassen.
- } Die ABK schätzt die vorgesehenen Rangiermanöver anliefernder Lastwagen als nicht praktikable ein, da die Fahrzeuge rückwärts über eine öffentliche Kreuzung hätten fahren müssen. Der Quartierplan und das Bauprojekt wurden diesbezüglich angepasst; nun ist es möglich, dass anliefernde Lastwagen den grössten Teil des Zu- und Wegfahrmanövers im Bereich der hinteren Einfahrt und des Vorplatzes der Tankstelle abwickeln können.
- } Die ABK gab vor die Verkehrsführung zu überarbeiten und die Lärmemissionen zu berücksichtigen. Daraufhin wurde ein Verkehrsgutachten wie auch ein Lärmgutachten eingeholt und die Ergebnisse angemessen in die Planung miteinbezogen.
- } Ferner wurden auf Grund einer Erwägung der ABK die Grundkonzeption sowie auch die Gestaltungsmassnahmen überarbeitet.
- } Auf Grund einer weiteren Erwägung der ABK wurde die Umgebungsgestaltung in die Quartierplanvorschriften stärker miteinbezogen, ohne dabei aber dem Baubewilligungsverfahren vorzugreifen.
- } Auf die vorgesehene Stützmauer entlang der Grünenstrasse wird verzichtet. An deren Stelle ist eine Böschung geplant, welche eine erhebliche Ausdehnung der Grünflächen erlaubt. Die betroffenen Parkplätze wurden in ihrer Lage angepasst und die Verkehrsfläche konnte reduziert werden. Diese Ausdehnung der Grünflächen erlaubt es eine Fläche von maximal 260m² der ausgewiesenen Grünfläche zum Belag mit Rasengittersteinen freizugeben.

Empfehlungen und Vorgaben des Amtes für Raumplanung (ARP):

- } Auf Grund einer Vorgabe wurden die Lärmimmissionen in einem Lärmgutachten ausgewiesen und beurteilt. Die Ergebnisse wurden angemessen in die Planung miteinbezogen.
- } Ein Verkehrsgutachten wurde als zwingender Bestandteil der Genehmigungsunterlagen erstellt und dem Dossier beigelegt.
- } Diverse Empfehlungen bezüglich der Verkehrslage in den Bereichen „Bad Bubendorf“, „Drei Linden“ und Grünenstrasse tangieren das vorliegende Projekt nicht direkt, zeigen aber örtliche Engpässe im kantonalen Strassennetz auf.

- } Der Empfehlung, die Gestaltung der Freiflächen und der Dachbegrünung stärker an ökologische Anforderungen anzupassen, wurde nicht nachgekommen. Zum einen ist dies Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und zum andern sollen Freiflächen konzeptionell und ästhetisch an die geplante Verkaufseinheit angepasst werden können. Dies ist aber nur möglich, wenn der Betreiber der Verkaufseinheit über die nötigen Gestaltungsfreiheiten verfügt.
- } Fehlende Vordächer, welche ein Näherbaurecht bedingen, wurden im Zuge der Überarbeitung wie verlangt in den Teilplan Bebauung aufgenommen. Dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleiben Vordächer, welche keiner Dienstbarkeiten bedürfen und nach § 53 RBV bewilligt werden können.
- } Der Teilplan Erschliessung wurde überarbeitet, für die einzelnen Verkehrsbestandteile wurden eigene Flächen ausgewiesen. Namentlich wurden Flächen für den motorisierten Individualverkehr, für den Langsamverkehr sowie für den Lieferverkehr ausgewiesen.
- } Der Teilplan Profile wurde grundsätzlich überarbeitet. Längs- und Querschnitte mit rechteckigen Begrenzungen geben die zulässigen Höhen wieder.
- } Das Reglement wurde überarbeitet und diverse zwingende und empfohlene redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.
- } Der Empfehlung den MINENERGIE Baustandard im Reglement vorzuschreiben wurde im Rahmen der Quartierplanung nicht nachgekommen. Das Bauvorhaben setzt stark auf ökologische Baustoffe und sieht eine Heizanlage für nachwachsenden Brennstoff vor. Die Erfüllung des MINENERGIE Baustandards wurde bereits zu Beginn der Planung in Betracht gezogen und wird bis zum Baugesuch abschliessend geprüft sein.

7. Information und Mitwirkung

7.1 Ablauf

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren (I+M-Verfahren) im Sinne von § 7 RBG wurde wie folgt durchgeführt:

19.08.2008	Öffentlicher Informationsabend: Vorstellung der Planungsentwürfe und Erläuterung durch Planer und Vertreter des Gemeinderates (Einladung publiziert am 08.08.2008)
22.08.2008	Publikation des Aufrufes zum Informations- und Mitwirkungsverfahren im Amtsanzeiger der Gemeinde Bubendorf.
22.08.2008 bis 22.09.2008	Vernehmlassungsfrist: Möglichkeit der Einsichtnahme in die Vorlage für die Bevölkerung und für Betroffene mit Möglichkeit zur Stellungnahme

7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne § 2 RBV)

Aus dem Informations- und Mitwirkungsverfahren sind keine Eingaben eingegangen.

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

(noch durchzuführen)

8.2 Planaufgabe

(noch durchzuführen)

8.3 Einsprachenbehandlung

(noch durchzuführen)

9. Genehmigungsantrag an Regierungsrat

(noch durchzuführen)

Der Gemeinderat stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Planung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeverwalter/in: