



Siedlungsplanung

Mutation zum ZP/ZR Siedlung und TZP Brüglinger Ebene
Zone mit Quartierplanpflicht (Parzellen Nr. 3203, 3233 und 4678)

Eignungsbeurteilung

Als Teil des Planungsberichtes betreffend Baugebietserweiterung der Parzelle Nr. 4678

Beschluss Gemeinderat 20. August 2013

Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Zweck dieses Berichtes	2
2.	Grundlagen.....	2
2.1	Bund.....	2
2.2	Kanton.....	2
2.3	Gemeinde Münchenstein.....	2
2.4	Weitere Grundlagen	3
3.	Zonenplanerische Betrachtung	3
3.1	Zonenrechtliche Situation für die Parzelle Nr. 4678	3
3.2	Zonenrechtliches Umfeld zur Parzelle Nr. 4678	3
3.3	Chronologie der zonenplanerischen Entwicklung.....	4
3.4	Fazit zur zonenplanerischen Entwicklung	5
4.	Städtebauliche Betrachtung	6
4.1	Arealbetrachtung	6
4.2	Umfeldbetrachtung	7
5.	Beurteilung zu übergeordneten Planungen, Studien und Konzepte	9
5.1	Kantonaler Richtplan	9
5.2	Verdichtungsstudie Basel-Landschaft.....	10
5.3	Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein.....	11
5.4	Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein.....	13
6.	Verkehrsanbindung	14
6.1	Öffentlicher Verkehr.....	14
6.2	Langsamverkehr.....	15
6.3	Strassenverkehr	15
7.	Naherholung und Schulinfrastruktur.....	15
8.	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen.....	16
8.1	Planbeständigkeit der Teilzonenplanung Brüglinger Ebene	16
8.2	Verlust Landwirtschaftsfläche	17
8.3	Naturwerte.....	18
8.4	Naturgefahren	18
8.5	Grundwasserschutz.....	18
8.6	Lärmschutz.....	18
8.7	Erschliessung.....	18
8.8	Archäologie	19
8.9	Störfallvorsorge	19
8.10	Siedlungsentwässerung.....	19
9.	Auswirkungen auf andere Planungen	19
10.	Eigentumsverhältnisse	19
11.	Kostenfolgen zulasten der Gemeinde	20

12. Statistische Betrachtungen.....	20
12.1 Bedarf Wohnbauzonen in Münchenstein zwischen 1995 und 2010.....	20
12.2 Bedarf Wohnbauzonen von Münchenstein im Vergleich	21
12.3 Weitere Vergleichskennwerte	21
12.4 Fazit zu den statistischen Vergleichen.....	22
13. Interessenabwägung	23
14. Fazit / Schlussbeurteilung	24

Anhang

Anhang 1: Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie deren Umfeld

1. Einleitung

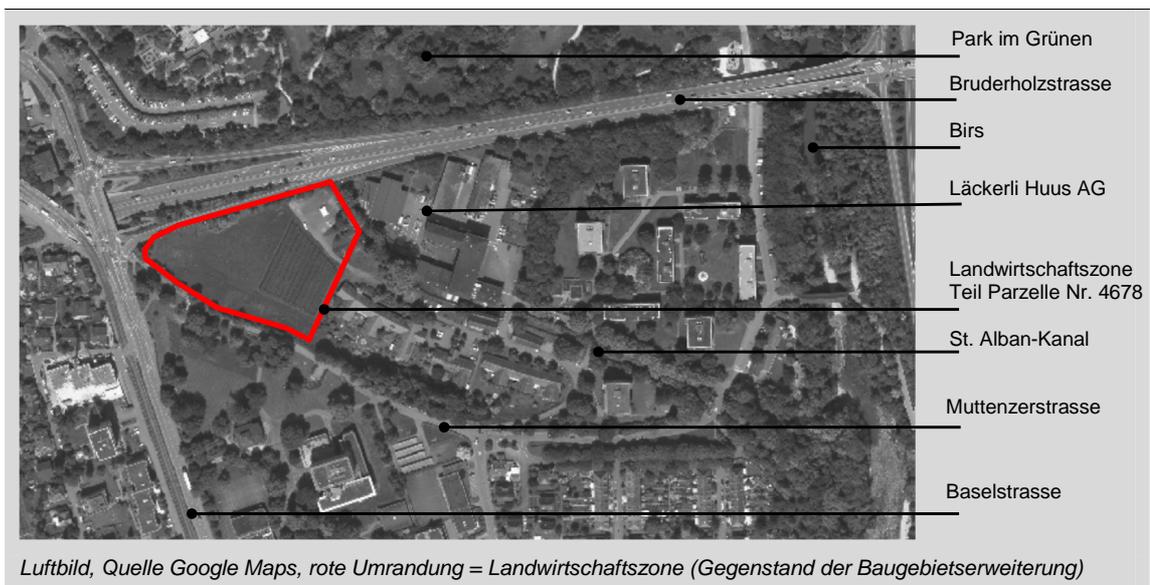
1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Münchenstein beabsichtigt den heute in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle Nr. 4678 ins Baugebiet zu integrieren. Durch den künftig wegfallenden industriellen Betriebsstandort der Läcklerli Huus AG bietet sich, mit der unbebauten Fläche auf der anderen Seite des St. Alban-Teichs liegend, die Chance einer grösseren und gesamtheitlichen Arealentwicklung.

Die Bestrebungen der Läcklerli Huus AG erwiesen sich für die Gemeinde als eine Art Entwicklungsimpuls. Die Gemeinde kam im Zusammenhang mit der beabsichtigten neuen Nutzung des Areals der Läcklerli Huus AG zum Schluss, dass auch der noch unbebaute und aktuell der Landwirtschaftszone und in der Gewerbezone zugehörige Teil der Parzelle Nr. 4678 in die Entwicklungsüberlegungen mit einbezogen werden muss. Die Gemeinde erkennt in diesem Areal ein erhebliches Entwicklungspotential bzw. eine "innere Reserve", welche zudem aus Sicht der Siedlungsentwicklung an einem wichtigen innerörtlichen Zentrumsbereich bzw. Eintrittsort angrenzt.

Durch diese Ausgangslage mit dem Areal der Läcklerli Huus AG und der unbebauten Teilfläche der Parzelle Nr. 4678 wird an dieser raumplanerisch und städtebaulich wichtigen Lage von Münchenstein eine bedeutende Potentialfläche für eine Siedlungsentwicklung im Umfang von rund 2.5 ha geschaffen.

Das Areal zur Erweiterung der Bauzone im Gebiet "Neue Welt" umfasst den in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle Nr. 4678, mit einer Fläche von 11'448 m². Die Parzelle 4678 liegt zwischen dem Kanal St. Albanteich und der Muttenzerstrasse. Nördlich grenzt sie an die Bruderholzstrasse. Die Christoph Merian Stiftung ist Eigentümerin dieser Parzelle.



Die Erschliessung dieses Areal sowie das gesamte Gebiet zwischen der Muttenzer- und Baselstrasse bzw. der Grossen Allee erfolgt über den Kreisell Zollweiden und die Hardstrasse. Die Hardstrasse führt ab dem Kreisell Richtung Norden und mündet in die Muttenzerstrasse ein.

1.2 Zweck dieses Berichtes

Für Baugebietserweiterungen sind die Anforderungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung usw. zu berücksichtigen. Der Gemeinderat Münchenstein nimmt in diesem Bericht die geforderte Eignungsbeurteilung zur Baugebietserweiterung vor. Zudem wird die Einhaltung der kantonalen Vorgaben erläutert. Der Entscheid zu einer Baugebietserweiterung ist Sache des Kantons. Der Bericht richtet sich in Folge dessen an die kantonalen Entscheidungsinstanzen (Amt für Raumplanung bzw. Regierungsrat).

Eine Baugebietserweiterung kann nur in einem Planungsverfahren in Form einer Mutation zu den Zonenvorschriften vorgenommen werden. Für Planungsverfahren der kommunalen Nutzungsplanung muss zuhanden der Genehmigungsinstanz eine Berichterstattung vorgenommen werden (siehe Planungsbericht). Dieser vorliegende Bericht zur Eignungsbeurteilung behandelt die Baugebietserweiterung und bildet einen Teil des erforderlichen Planungsberichtes.

2. Grundlagen

2.1 Bund

- Raumplanungsgesetz (RPG), 22. Juni 1979
- Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV), 28. Juni 2000

2.2 Kanton

- Rahmenbedingungen zur Einzonung, Amt für Raumplanung, 22. August 2013
- Kantonaler Richtplan Basel- Landschaft, 26. März 2009
- Verdichtungsstudie Basel-Landschaft, Januar 2011
- Bauinventar Basel-Landschaft - Gemeinde Münchenstein, kantonale Denkmalpflege, Januar/Februar 2005
- Statistiken zur Einwohner- und Wohneinheitenentwicklung in der Gemeinde Münchenstein sowie im Bezirk Arlesheim, Statistisches Amt, Basel-Landschaft
- GeoView BL für verschiedene Raumgrundinformationen (Lärmemissionskataster Bruderholzstrasse, Bodeneignungskarte, Grundwasserschutz zonen bzw. Zustrombereiche, Netz und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs etc.)

2.3 Gemeinde Münchenstein

- Zonenvorschriften Siedlung, Gemeinde Münchenstein, 21. März 1967 (Stand 16. August 2011)
- Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene, Gemeinde Münchenstein, 16. Januar 2007
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein, 30. August 2011
- Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein, April 2013

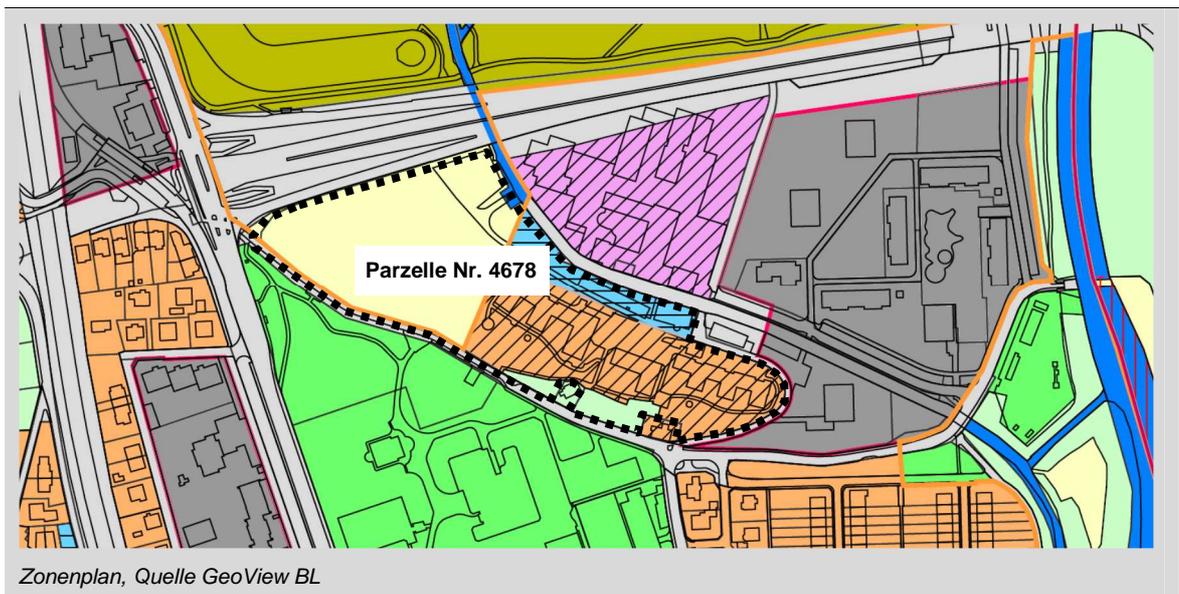
2.4 Weitere Grundlagen

- Programm für Studienauftrag zur Arealentwicklung Dychrain, Münchenstein, 13. August 2012
- Standort- und Markkanalyse "Dreispietz", Basel/Münchenstein, Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung, Zürich, Folienbericht, 25. Januar 2013 (= Beilage zu diesem Bericht)
- Fahrplaninformationen zur BLT-Linie 11
- Goolge Maps (Bildmaterial)

3. Zonenplanerische Betrachtung

3.1 Zonenrechtliche Situation für die Parzelle Nr. 4678

Die Parzelle Nr. 4678 ist drei unterschiedlichen Nutzungszonen zugewiesen. Das Beschäftigungs- und Wohnheim "Dychrain" ist der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugeteilt. Das denkmalgeschützte Gebäude "Hammerschmiede" bzw. 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.



3.2 Zonenrechtliches Umfeld zur Parzelle Nr. 4678

Auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals befindet sich das Areal der Läcklerli Huus AG. Dieses Areal ist der Industriezone zugewiesen. Zwischen dem Areal der Läcklerli Huus AG und der Birs liegt die Wohnüberbauung "Teichweg". Diese Überbauung dehnt sich nach Süden über den Kanal hinaus und grenzt östlich mit einem Punkthochhaus zum Wohn- und Beschäftigungsheim "Dychrain" an. Die Wohnüberbauung "Teichweg" wurde auf der Grundlage einer Gesamtüberbauung realisiert. Im südöstlichen Bereich befinden sich die Wohngebiete "Wasserhaus" und "Zollweiden", welche der Wohnzone W2a zugewiesen sind.

Im Süden liegt das Areal mit der Villa Ehinger, dem kantonalen Gymnasium, der Primarschule und dem Kindergarten sowie dem Schulzentrum für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen (TSM). Dieses Areal, welches den gesamten Bereich zwischen der Baselstrasse und der Hardstrasse südlich der Muttenerstrasse umfasst, ist der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Baselstrasse befinden sich Wohngebiete in der W2a-Zone sowie die Wohnüberbauung Birseck. Im Nordosten grenzt die Bruderholzstrasse an die Parzelle Nr. 4678. Auf der anderen Seite der Bruderholzstrasse erstreckt sich der Park im Grünen, welcher einer Spezialzone für Intensiverholung zugewiesen ist.

3.3 Chronologie der zonenplanerischen Entwicklung

Im Anhang 1 ist die Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie des Umfeldes der Parzelle Nr. 4678 mit entsprechenden Plandokumenten belegt. Daraus ist ersichtlich, dass das gesamte Gebiet sowie die Parzelle Nr. 4678 und jeweilige Teilflächen in der Vergangenheit mehrmals zonenplanerisch behandelt worden ist. Nachfolgend werden die verschiedenen Planungszustände in den wesentlichsten Inhalten erläutert.

Bauzonenplan 1954

Die bereits seit 1906 am heutigen Standort ansässige Läcklerli Huus AG (damalige Zuckerwarenfabrik) war der Industriezone zugewiesen. Diese Industriezone war nicht auf das Fabrikareal beschränkt, sondern umfasste ein grossflächigeres Areal. Die Industriezone war südlich, mit Ausnahme des damaligen Gebäudebestandes bei der Hammerschiede, auf den nördlichen Bereich des Kanals begrenzt. Nordseitig erstreckte sich die damalige Industriezone jedoch deutlich nach Norden. Als Wohngebiet war in den 50er Jahren erst das Wohngebiet Wasserhaus vorhanden.

Siedlungsplanung 1966/1967

Mit dem Erlass der Zonenplanes Siedlung 1966 sollte die Parzelle Nr. 4678 grösstenteils der Gewerbezone zugewiesen werden. Diese Zonenzuweisung wurde 1967 vom Regierungsrat jedoch teilweise nicht genehmigt. Die Nichtgenehmigung war mit der damaligen Betrachtung des Grundwasserschutzes beim Pumpwerk Ehinger verbunden (im Bereich des Absenktrichters des Pumpwerks liegend, gem. RRB Nr. 983 vom 21. März 1967). In der Zonenplanung 1966/1967 war zudem vorgesehen, dass das Gewerbe- und Industriegebiet Neue Welt ab der Baselstrasse über eine ausgebaute Muttenerstrasse erschlossen wird. Bei der Einmündung der Hardstrasse in die Muttenerstrasse sollte eine neue Erschliessungsstrasse die geplante Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 4678 direkt anbinden. Zudem war zur Erschliessung des Areals der Läcklerli Huus AG eine ringförmig geführte Strasse um das heutige Wohngebiet Teichweg vorgesehen. Die Erschliessung des Areals der Läcklerli Huus AG mit dem heute entlang des Kanals geführten Teichwegs sollte damit aufgehoben werden.

Teilzonenplanung Brüglinger Ebene 1979

Mit der Teilzonenplanung Landschaft Brüglinger Ebene von 1979 wurde die Fläche, welche 1967 als Gewerbezone nicht genehmigt wurde, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch die damals projektierte Bruderholzstrasse entstand ein räumlich von der Brüglinger Ebene getrenntes Areal.

Mutation 1983

1983 erfolgte eine Mutation, welche den heutigen Zustand der Zonenzuweisung vornahm und die Abgrenzung zwischen dem Baugebiet und dem Nichtbaugebiet neu definierte. Der östliche Bereich als bisherige Gewerbezone und der mittlere der Bereich in der Landwirtschaftszone wurden mit Verschiebung der Bauzonenabgrenzung nach Westen der Wohnzone WG2a zugewiesen. Der Bereich, welcher zwischen dem heute bestehenden Kanal und dem ursprünglichen Kanalverlauf liegt und der Industriezone zugewiesen war, wurde grösstenteils dem Nichtbaugebiet bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Mutation 1992

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 4678, angrenzend zum Kanal und der Bruderholzstrasse, wollte die Gemeinde als Standort für eine Kompostieranlage verwenden. Dies führte dazu, dass 1992 eine entsprechende Mutation vorgenommen wurde. Der bezeichnete Teil des Areals wurde einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen und mit einer entsprechenden Zweckbestimmung versehen.

Teilzonenplanung Brüglinger Ebene 2007

Für die Brüglinger Ebene wurde 2007 eine revidierte Gesamtplanung in Kraft gesetzt. Diese weist den nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 4678 wieder gesamthaft als Landwirtschaftszone aus. Dies entspricht somit wieder vollständig der zonenplanerischen Festlegung von 1979.

3.4 Fazit zur zonenplanerischen Entwicklung

Der ursprünglich grossflächige Industriestandort "Neue Welt" wurde im Laufe der Zeit auf das heute verbleibende Areal in der Industrie- und Gewerbezone reduziert. Mit der Überbauung Teichweg und dem Wohnheim Dychrain erfolgte mit entsprechenden zonenplanerischen Massnahmen und in zeitlichen Etappen eine Ablösung der Industrie- und Gewerbenutzung durch eine Wohnnutzung. Im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz musste damals das nordöstliche Areal der Parzelle Nr. 4678 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und konnte nicht wie von der Gemeinde beabsichtigt als Gewerbezone festgesetzt werden.

Durch die Verlegung des Betriebsstandortes der Läcklerli Huus AG nach Frenkendorf ist künftig keine industrielle Nutzung im Gebiet mehr vorhanden. Aufgrund Lage (Erschliessung), Grösse und Umfeld (Wohnen, Schulnutzungen etc.) wird ein Festhalten an einer industriellen sowie auch gewerblichen Nutzung raumplanerisch als nicht zweckmässig angesehen. Mit der geplanten neuen Nutzung des Betriebsstandortes als künftige Wohnüberbauung wird die bisherige Entwicklung mit Ablösung der industriell-gewerblichen Nutzung durch die Wohnnutzung in diesem Gebiet weiter fortgesetzt.

Zudem ist aufgrund der heutigen Zonenstruktur festzustellen, dass im Gebiet zwischen der Muttenzer- und der Bruderholzstrasse bzw. der Grossen Allee 4 Zonenarten sowie die Gesamtüberbauung Teichweg mit unterschiedlichen Nutzungsarten mit unterschiedlichen Nutzungs- und Störintensitäten aneinander angrenzen.

Lokalisierung	Zone	Fläche (Zone)	zulässige Nutzung gemäss Zone	zulässige LES gemäss Zone	grenzt an folgende Zonen an
Wohnheim Dychrain (südöstlicher Teil der Parzelle 4678)	Wohnzone W2c	9'986 m ²	Wohnnutzung	LES II	- Gewerbezone - Gesamtüberbauung Teichweg - Landwirtschaftszone
Siedlung Teichweg	Gesamtüberbauung Teichweg	32'743 m ²	Wohnnutzung	LES II	- Industriezone - Wohnzone
Bereich entlang Kanal bei der Parzelle Nr. 4678	Gewerbezone	2'351 m ²	Gewerbenutzung	LES III	- Industriezone - Wohnzone - Landwirtschaftszone
Areal Lächerli Huus AG	Industriezone	12'816 m ²	Industrienutzung	LES III	- Gesamtüberbauung Teichweg - Gewerbezone - Landwirtschaftszone
nordwestlicher Teil der Parzelle Nr. 4678	Landwirtschaftszone	11'448 m ²	Landwirtschafts- nutzung	LES III	- Industriezone - Gewerbezone - Wohnzone

Mit der beabsichtigten Entwicklung des Areals Lächerli Huus AG und des in der Gewerbezone sowie des in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 4678 bietet sich die Möglichkeit einer zonenplanerischen Bereinigung bzw. Klärung der Nutzungsstruktur für die beiden Areale.

4. Städtebauliche Betrachtung



Luftbild, Quelle Google Maps, Blickrichtung Norden, rote Umrandung = Landwirtschaftszone in Parz. Nr.4678

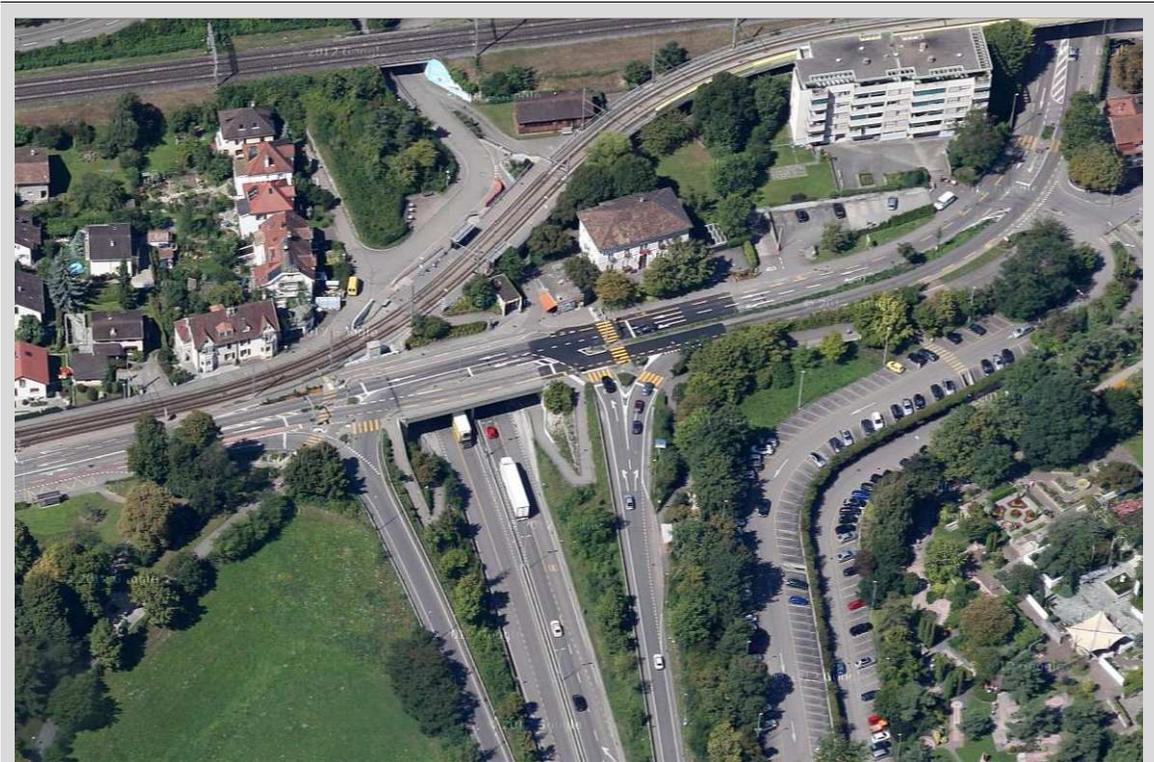
4.1 Arealbetrachtung

Betrachtet man die Lage des heute zur Landwirtschaftszone gehörenden Teils der Parzelle Nr. 4678 so wird diese aufgrund ihrer Umgebung (Topographie) und der angrenzenden Bebauungsstrukturen optisch als eine Restfläche im Siedlungsgebiet wahrgenommen. Der im Teilzonenplan "Brüglinger Ebene" enthaltene Teil der Parzelle Nr. 4678 hat keinen nutzungsmässigen Zusammenhang mit den Nutzungsfunktionen im Gebiet der Brüglinger Ebene. Zudem ist gegenüber der nordseitig angrenzenden Erholungsfunktion des Parks im Grünen keine Verbindung vorhanden.

4.2 Umfeldbetrachtung

Knotenbereich Baselstrasse - Bruderholzstrasse

Das Umfeld beim Knotenbereich weist erhebliche städtebauliche Defizite auf (Raumbedarf Verkehrsanlagen, Zerschneidung Siedlungsflächen, Trennwirkung, Gestaltungsdefizite etc.). Eine bauliche Entwicklung des heute landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle Nr. 4678 bietet eine grosse Chance das Umfeld um den Knoten Bruderholzstrasse – Baselstrasse städtebaulich aufzuwerten.



Knoten Bruderholzstrasse – Baselstrasse, Quelle: Google Maps

Durch den Miteinbezug der in der Landwirtschaftszone liegenden Fläche in einen Planungsprozess zur Arealentwicklung zusammen mit dem Areal der Läcklerli Huus AG kann zudem ein positiv wahrnehmbarer städtebaulicher Akzent ausgebildet werden, welcher die städtebaulichen Verbindungen innerhalb der Gemeinde insbesondere zum Quartier Dreispitz stärkt (Verbindung: QP Stoll – Neue Welt – Dreispitz). Die Herstellung einer solchen Verbindung entspricht sowohl den Siedlungsentwicklungsgrundsätzen des räumlichen Entwicklungskonzeptes als auch einer sinnvollen Ergänzung zur Umsetzung der Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein (siehe Kapitel 5.3 und 5.4).

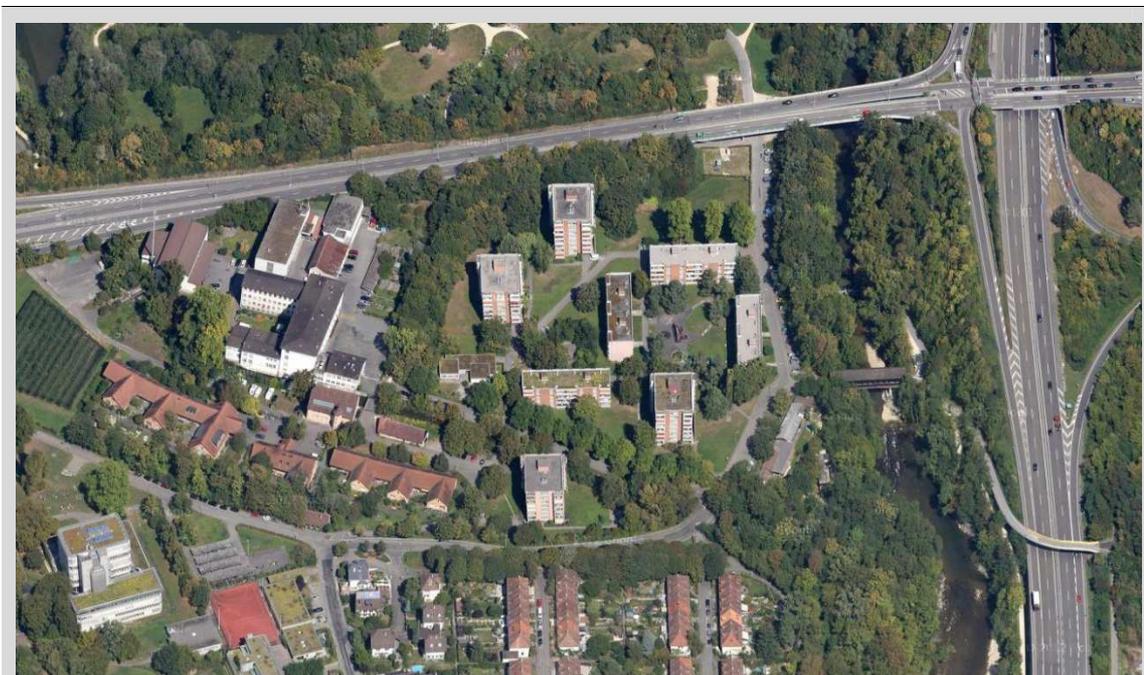
Areal Läcklerli Huus

Das Areal der Läcklerli Huus AG umfasst verschiedene Gebäude im Zusammenhang mit der industriellen Produktion. Infolge der Verlegung des Produktionsstandortes nach Frenkendorf, wird dieses Areal nicht mehr für Produktionszwecke benötigt. Die heutige Eigentümerin, die Läcklerli Huus AG, will das Areal einer neuen Nutzung mit einer Wohnüberbauung zuführen. Im Weiteren beabsichtigt sie das Areal zu veräussern.

Siedlung Teichweg

Die Siedlung Teichweg wurde in den 60-Jahren realisiert und basiert auf den privatrechtlichen Vorschriften einer Gesamtüberbauung. Die Siedlung setzt sich aus acht Mehrfamilienhäusern zusammen, welche als Punktbauten oder Längsbauten verteilt angeordnet sind. Die Siedlung liegt zwischen der Strasse Grosse Allee und dem Areal der Läcklerli Huus AG bzw. erstreckt sich mit einer Punktbaute auch auf den südlichen Bereich des Kanals. Zur Siedlung gehört auch ein Kindergarten, welcher in einem eingeschossigen Bau am östlichen Rande der Siedlung untergebracht ist. Der Kindergarten an diesem Standort soll jedoch im Zusammenhang mit einer geplanten Konzentration der Schulnutzungen am Standort Neue Welt aufgehoben werden.

Die Siedlung Teichweg bedürfte einer Gesamterneuerung. Der heutige Zustand führt auch zu einer Entwicklung in der Zusammensetzung der Bewohnerstruktur, welche sozialpolitisch aus Sicht der Gemeinde problematisch beurteilt wird.



Areal Läcklerli Huus AG, Wohnheim Dychrain, Siedlung Teichweg, Siedlung Wasserhaus, Quelle: Google Maps

Wohnheim Dychrain

Auf dem südöstlichen Bereich der Parzelle erstreckt das Wohnheim "Dychrain". Bei diesem Wohnheim handelt es sich um Beschäftigungs- und Wohnheim für cerebrally gelähmte Erwachsene sowie für andere körperlich und geistig Schwerbehinderte. Das Wohnheim verfügt über 3 Gebäudetrakte. Alle Gebäudetrakte weisen eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach auf.

Auf der gegenüberliegenden Seite steht am Kanal die denkmalgeschützte Hammerschmiede. Die Hammerschmiede wurde bereits 1660 erbaut und bildete den Kern, der damals entstandenen Industrieanlage, welche die Wasserenergie des Kanals nutzte.

Villa Ehinger mit Park

Auf der höheren Ebene der Niederterrasse befindet sich, etwas von der Hangkante zurückversetzt, die Villa Ehinger. Die Villa Ehinger ist eine klassizistische Villa und wurde im Jahre 1829/30 erbaut. Sie steht unter kantonalen Denkmalschutz und wird von der Musikschule genutzt. Die Villa wird von einem Park umgeben, welcher sich nach Norden bis zur Muttenzerstrasse ausdehnt.

Beim Park im Bereich der Muttenzerstrasse befindet sich auch der Standort des Grundwasser-Pumpwerks Ehinger. Im direkten Umfeld zur Villa steht auch unverkennbar der wuchtige Bau des Gymnasiums Münchenstein.

5. Beurteilung zu übergeordneten Planungen, Studien und Konzepte

5.1 Kantonaler Richtplan

Richtplankarte

Das betreffende Areal wird in der Richtplan-Gesamtkarte als Wohn- bzw. Wohn- Mischgebiet und nicht als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine Erweiterung der Bauzone an dieser Stelle steht somit nicht im Widerspruch zu den räumlichen Festlegungen in der Richtplan-Gesamtkarte.

Objektblätter S1.1: Angestrebte Siedlungsentwicklung / S2.1: Siedlungsentwicklung nach Innen

Nachfolgend wird eine Beurteilung der geplanten Erweiterung der Bauzone gegenüber den Planungsgrundsätzen und Planungsanweisungen der massgebenden Objektblätter vorgenommen.

Objektblatt S1.1: Angestrebte Siedlungsentwicklung	
Planungsgrundsätze:	Berücksichtigung / Hinweise:
a) Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern von regionaler Bedeutung erfolgen.	Das Areal für eine Baugebietserweiterung liegt an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse (Baselstrasse), welche zugleich eine überörtliche Verbindungsachse von Arlesheim nach Basel. Die Baselstrasse hat einen Halbanschluss an die Regionalverbindung Bottmingen – Muttenz und verfügt zudem ein Anschluss an die Autobahn H18 (Delémont – Basel). Das Areal für eine Baugebietserweiterung befindet sich im Einzugsbereich vom öV-Knoten Neue Welt (Tramlinie 10 und Buslinie 63). Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten (Zollweiden) sowie Naherholungsgebiet (Park im Grünen) und Schulinfrastrukturen (Kindergarten, Primarschule, Gymnasium) im nahe gelegenen Umfeld vorhanden.
b) Gemeinden der Siedlungsentwicklungachsen sowie kantonale Zentren oder Subzentren können ihre Bauzonen im Rahmen von Art. 15 RPG erweitern. Dabei geben sie eine Übersicht über die inneren Reserven und zeigen auf, wie sie diese zu nutzen gedenken. Ausserdem stimmen sie ihre Bauzonenerweiterung mit den andern Gemeinden der Achse ab und zeigen die Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt auf.	Die Gemeinde Münchenstein liegt an der Siedlungsentwicklungsumachsung Basel – Aesch/Arlesheim. Die letzte Erfassung der inneren Reserven erfolgte im Herbst 2012 im Rahmen der Erhebungen zu Raum+. In der aktuellen Revision der Siedlungsplanung wird die Nutzung der vorhandenen Reserven diskutiert. Im Rahmen der aktuellen Revision der Siedlungsplanung sind keine weiteren Baugebietserweiterungen für neue Wohngebiet vorgesehen.
c) [...]	Für Münchenstein nicht relevant bzw. nicht zutreffend.
Planungsanweisungen:	
Die Gemeinden stellen im Sinne von Art. 31 Abs. 3 RPV die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führen diese Übersicht nach.	Die letzte Erfassung der inneren Reserven erfolgte im Herbst 2012 im Rahmen der Erhebungen zu Raum+.

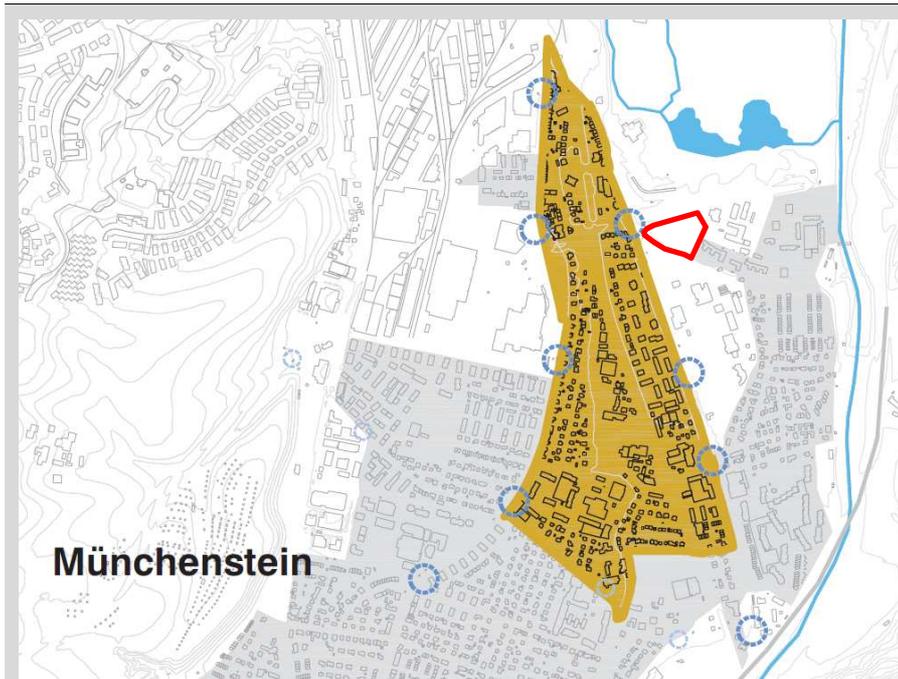
Objektblatt S2.1: Siedlungsentwicklung nach Innen	
Planungsgrundsätze:	Berücksichtigung / Hinweise:
a) Die Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung) und insbesondere die Umnutzung und Neunutzung von Brachflächen ist von kantonalem Interesse.	Das Areal der geplanten Einzonung bietet die Möglichkeit einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung unter Einbezug des Areals der Läcklerli Huus AG, welches künftig nicht mehr für Produktionszwecke verwendet wird und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (Wohnen).
b) Entwicklung nach innen vor Entwicklung nach aussen: Die Gemeinden geben eine Übersicht über die inneren Reserven und zeigen auf, wie sie diese zu nutzen gedenken.	Die letzte Erfassung der inneren Reserven erfolgte im Herbst 2012 im Rahmen der Erhebungen zu Raum+. In der aktuellen Revision der Siedlungsplanung wird die Nutzung der vorhandenen Reserven diskutiert.
c) Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen.	Mit geplanter Einzonung Dychrain wird die Absicht einer verdichteten Bauweise an einer sehr gut mit dem ÖV erschlossener Lage verfolgt. Die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität erfolgt mittels einer Quartierplanung (Zone mit Quartierplanpflicht).
d) Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualitäten) nicht verringert wird.	Gegenstand der aktuellen Revision der Siedlungsplanung.
Planungsanweisungen:	
a) Ländliche Gemeinden [...]	Für Münchenstein nicht relevant bzw. nicht zutreffend.
b) Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung (Nachverdichtung) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.	Gegenstand der aktuellen Revision der Siedlungsplanung.

Aufgrund der Beurteilung lassen sich keine grundsätzlichen Widersprüche zu den Planungsgrundsätzen und den Planungsanweisungen der relevanten Objektblätter erkennen.

Die Gemeinde zeigt die von ihr angestrebte Siedlungsentwicklung im Räumlichen Entwicklungskonzept sowie in der Siedlungsstrategie auf (siehe Kapitel 5.3 und 5.4).

5.2 Verdichtungsstudie Basel-Landschaft

Die Verdichtungsstudie des Kantons Basel-Landschaft bezeichnet zwischen der Baselstrasse und der Emil Frey-Strasse im nördlichen Siedlungsgebiet von Münchenstein als ein so genanntes Möglichkeitsgebiet. Ziel dieser als Möglichkeitsgebiete definierten Bereiche ist die bauliche Realisierung von vorhandenen Nutzungsreserven. Mit dem landwirtschaftlich genutzten Teil der Parzelle Nr. 4678 im Anschluss an dieses Möglichkeitsgebiet ist eine weitere Potentialfläche vorhanden. Eine Baugebietserweiterung mit diesem Areal entspricht somit auch der Mobilisierung von zweckmässigen Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung.



Auszug Verdichtungsstudie Baselland, Quelle ARP, rote Umrandung = Landwirtschaftszone in Parz. Nr.4678

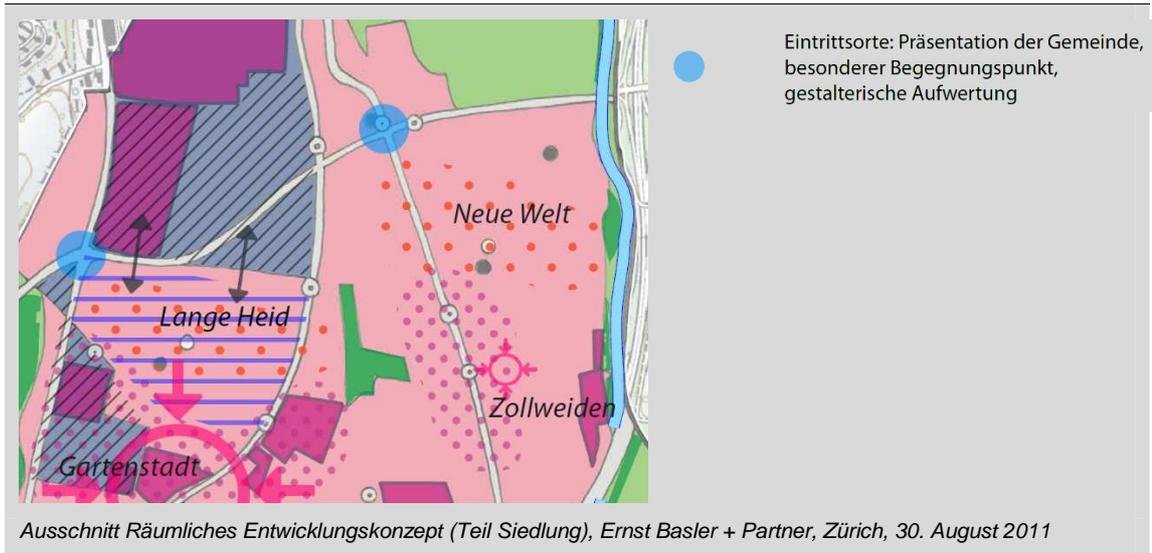
Die kantonalen Bestrebungen zur Siedlungsverdichtung sehen für solche Gebiete eine gezielte Verdichtung vor, welche sich insbesondere durch eine hohe Qualität der Bebauung auszeichnen sollen. Die Qualitätsanforderungen sind im Speziellen mit Hilfe der Durchführung eines Studienauftrages zur Evaluation des Bebauungskonzeptes sicherzustellen.

Durch den Miteinbezug des landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle Nr. 4678 in das Arealentwicklungsverfahren bzw. den Studienauftrag im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umnutzung des Areals der Lächerli Huus AG konnte die Umsetzung dieser kantonalen Verdichtungsstrategie garantiert bzw. eine hohe Qualität der baulichen Nutzung des Areals gewährleistet werden.

Die Verdichtungsstudie des Kantons Basel-Landschaft weist zudem auch die "Neue Welt" als potentiellen Standort einer Miniwelt bzw. eines Minizentrums (siehe Verdichtungsstudie Seite 18). Damit wird das Areal als Ort bezeichnet, welcher aufgrund seiner speziellen Lage an einem Verkehrsknotenpunkt sowie seiner Topographie (Hangkante) eine eigene Identität entwickeln kann z.B. durch ein Cluster von punktförmigen höheren Gebäuden.

5.3 Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein

Als Grundlage für die Revision der Siedlungsplanung erarbeitete die Gemeinde Münchenstein ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Darin werden Ziel und Leitsätze formuliert sowie Entwicklungsabsichten, Schwerpunkte und Handlungsbereiche zur künftigen räumlichen Entwicklung aufgezeigt und umschrieben. Diese Planungsgrundlage wurde durch den Gemeinderat verabschiedet und dient als Richtschnur für die zwischenzeitlich gestartete Revision der Siedlungsplanung.



Der Bereich beim Knoten Baselstrasse – Bruderholzstrasse wird im REK als Eintrittsort ausgewiesen ("Neue Welt"). Eintrittsorte in die Gemeinde sollen durch eine aktive Aufwertung attraktiver zu gestalten werden. Sie sollen zu Identifikationsorten mit positivem Wiedererkennungswert, sowohl für Besucher wie auch für die Einwohner von Münchenstein, werden. Im nördlichen Siedlungsgebiet sind neben dem Standort "Neue Welt", der Kreisel Bruderholzstrasse – Reinacherstrasse und der Standort des Knotens Emil Frey-Strasse – Schwertrainstrasse als Eintrittsorte definiert.

Nachfolgend wird eine Beurteilung der Baugebietserweiterung gegenüber den Zielen und Leitsätzen zur demografischen Entwicklung sowie zur Siedlungsentwicklung vorgenommen.

Ziele und Leitsätze zur demographischen Entwicklung sowie zur Siedlungsentwicklung	Beurteilung Baugebietserweiterung Dychrain (im Zusammenhang mit Arealentwicklung Läckerali Huus)
In den bestehenden Quartieren soll die Zahl der Bevölkerung mit geeigneten Massnahmen gehalten werden.	Unterstützt die Zielsetzung bzw. bewirkt sogar einen Anstieg der Einwohner im Gebiet Zollweiden.
In den potenziellen Entwicklungsgebieten soll bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs für Münchenstein von etwa 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner angestrebt werden (Total rund 14'000 Einwohner/innen).	Unterstützt diese Zielsetzung.
Der Charakter der hochwertigen Wohngebiete soll erhalten bleiben.	Unterstützt diese Zielsetzung.
In verschiedenen Gebieten ist die strukturelle Aufwertung und Weiterentwicklung aktiv durch die Gemeinde zu begleiten.	Durch die Gebietsentwicklung für Wohnen durch Private wird die Gemeinde zu einer strukturellen Aufwertung im Gebiet Teichweg unterstützt bzw. ein städtebaulich wertvoller Beitrag dazu geleistet.
Bei der Entwicklung von neuen Flächen ist auf eine hohe bauliche Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu achten.	Sicherstellung mittels Studienauftrag bzw. mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen.
Die Option einer Bebauung des Gebiets Heiligholz wird offen gehalten.	Option bleibt erhalten.
Generell ist das Wohnangebot entlang der ÖV-Linien zu schaffen und wo dies zweckmässig ist, das bestehende Angebot zu erhöhen.	In Nahbereich zum öV-Knoten Neue Welt (Tramlinie 10 und Buslinie 63) könnten rund 150 neue Wohneinheiten erstellt werden.

Die Gewerbe- und Industriezonen werden erhalten und weiter entwickelt.

Die bestehende Industrie- und Gewerbezone im Gebiet Dychrain entfällt. Mit dem Wegzug der Läckleri Huus AG als letzter industrieller Betrieb ist der Industrie- und Gewerbeort am nördlichen Rand des Wohngebiets Zollweiden nicht mehr gerechtfertigt.

Durch die Einzonung Dychrain selbst ergibt sich jedoch keine Reduktion von Gewerbe- und Industriezonen.

5.4 Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein

Die Siedlungsstrategie basiert auf den räumlichen Entwicklungszielen, wie sie der Gemeinderat in seinem Beschluss (GRB Nr. 170) vom 9. Februar 2010 festgelegt hat. In der Ziel-Karte werden die räumlichen Entwicklungsziele lokalisiert und in den gesamtäumlichen Zusammenhang gestellt. Zudem sind die Hauptaussagen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept aufgenommen worden. Im Weiteren wurden in der Siedlungsstrategie die grobräumlichen Aussagen der Verdichtungsstudie Basellandschaft auf die spezifischen Verhältnisse der Gemeinde Münchenstein verifiziert und eine Präzisierung in ihrer räumlichen Verortung vorgenommen.



Legende Zielaussagen		Legende informativ	
	Verdichtung möglich		Siedlungsgebiet
	Verdichtung zurückhaltend (Erhaltung städtebauliche Struktur)		übergeordnete Strassenverbindungen
	Freiraumverbindung stärken		kommunale Querverbindungen
	städtebauliche Verbindung stärken		Linie SBB mit Bahnhof
	Verkehrsbeeinträchtigung lösen		Linie Tram 11 / 10 mit Haltestellen
			neue Tramlinie
			Waldareal
			Gewässer offen
			Gemeindegrenze

Ausschnitt aus der Ziel-Karte der Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein

Zu der Siedlungsstrategie wurden Erläuterungen verfasst, welche die lokalisierten Ziel-Aussagen näher umschreiben. Nachfolgend werden die wesentlichen Erläuterungen im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietserweiterung Dychrain wiedergegeben.

Ausgangslage

- Mit dem beabsichtigten Wegzug des Fabrikationsbetriebes Läcklerli Huus AG wird im Quartier Neue Welt ein heute als Industriestandort genutztes Areal frei. Für neue Industrie- oder Gewerbeansiedlungen ist die heutige Erschliessung ungenügend.
- Zwischen dem Läcklerlihuus-Areal und dem Verkehrsknoten Neue Welt / Park im Grünen (Anschluss Hochleistungsstrasse, Tramlinie, 2 Buslinien) liegt ein Gebiet, welches im Zonenplan heute als Landwirtschaftszone ausgeschieden ist. Aufgrund der ÖV-Erschliessung und des reduzierten landwirtschaftlichen Nutzens ist eine Einzonung und Überbauung mit dem Läcklerli Huus-Areal zu prüfen.

Bedürfnisse

- Quantitative Vermehrung des Wohnraumes entlang von Achsen des öffentlichen Verkehrs: An der Emil Frey - Strasse wie an der Baselstrasse sind Gebiete mit geringer Baudichte vorhanden. Diese können auf städtebaulich hohem Niveau verdichtet werden, womit man neue (Wohn-) Möglichkeiten in Münchenstein schaffen kann.

Ansatz / strategische Aussagen

- Verdichtung in den Zentren und entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Massvolle Bebauungserweiterung in bestimmten Wohnquartieren
- Schliessung von "Wunden"
- Das Läcklerli Huus-Areal soll mit dem benachbarten Gebiet der Wohnnutzung zugeführt werden.

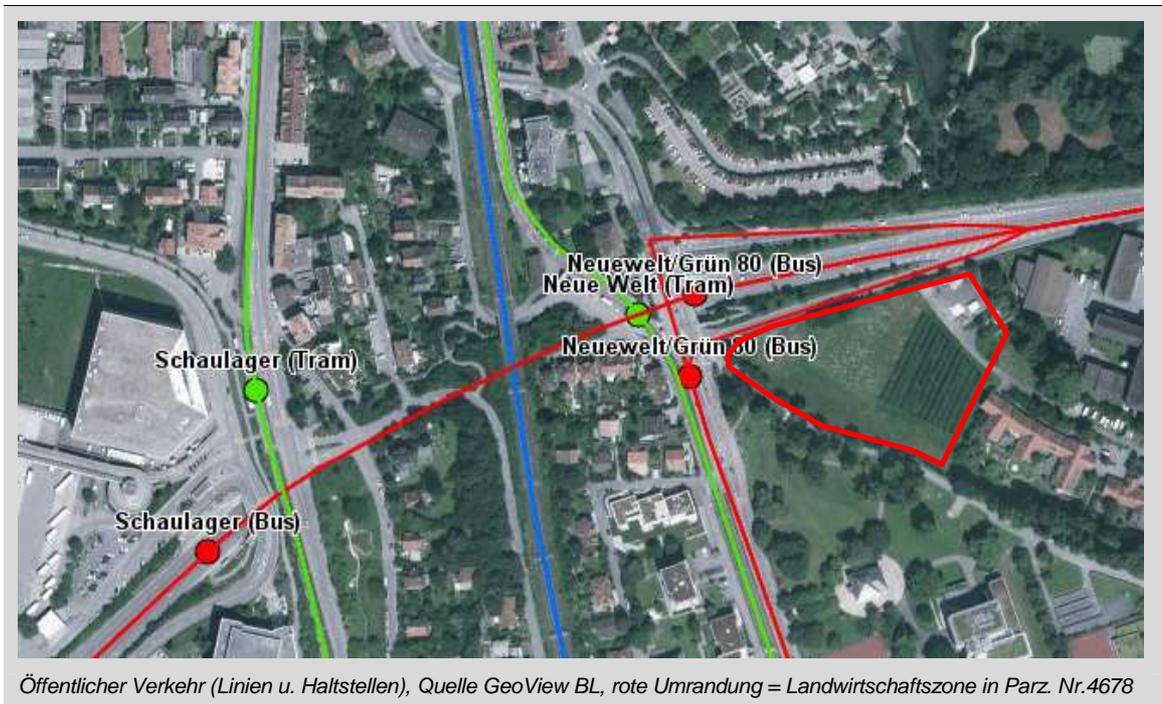
6. Verkehrsanbindung

6.1 Öffentlicher Verkehr

Im Umkreis von 500 m des einzuzonenden Gebietes finden sich Haltestellen für zwei Tramlinien (10 und 11) sowie zwei Buslinien (60 und 63) und somit Anschluss in Richtung Basel, Muttenz, Biel-Benken, Dornach, Arlesheim und Aesch. Alle Haltestellen sind, mit Ausnahme der Tramhaltestelle Schaulager, zu Fuss problemlos in weniger als 5 min. erreichbar. Ab der Tramhaltestelle Neuwelt/Grün '80 der BLT-Linie 10 ist der Bahnhof SBB in 8 Minuten und das Stadtzentrum in 13 Minuten erreichbar. Mit einem 8-Minutentakt in jeweils beide Richtungen ist eine hohe Taktdichte auf der Tramlinie 10 gewährleistet.

Eine Baugebietserweiterung im Gebiet "Neue Welt" entspricht unter diesen Voraussetzungen auch den Planungsanweisungen des kantonalen Richtplanes, welcher festlegt, dass die Siedlungsentwicklung hauptsächlich im Einzugsbereich des regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich bestehender Versorgungsstätten des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsangebotes stattfinden soll.

Mit den beiden Tramlinien 10 und 11 ist sowohl die Anbindung ans regionale Verkehrsnetz als auch die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungsstätten gegeben (Dreispietz / Zentrum Gartenstadt / Stadt Basel).



6.2 Langsamverkehr

Über die Muttenerstrasse verläuft eine kantonale Radroute, welche über die Birs nach Muttens führt sowie über die Grosse Allee nach Norden in Richtung Basel. Somit ist das Gebiet direkt an das Netz der kantonalen Radrouten angeschlossen.

Der westliche Ast der Muttenerstrasse, ab der Einmündung der Hardstrasse, ist eine vorwiegende Verbindung für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radroute). Sie führt direkt zum Knoten Bruderholzstrasse – Baselstrasse bzw. zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

6.3 Strassenverkehr

Das Gebiet weist auch für den MIV eine gute Anbindung auf. Über die Muttenerstrasse bzw. die Hardstrasse und den Kreisell Zollweiden gelangt man auf die Baselstrasse. Die Baselstrasse stellt eine wichtige innerörtliche Verbindungsachse dar, über welche sich verschiedene zentrale Orte der Gemeinde erreichen lassen. Gleichzeitig ist mit dem Anschluss an die H18, welcher über die Baselstrasse erfolgt, auch eine gute Anbindung an das überregionale Strassenverkehrsnetz vorhanden.

7. Naherholung und Schulinfrastruktur

Das Areal der Parzelle Nr. 4678 ist aber nicht nur durch die gute Verkehrsanbindung besonders attraktiv, sondern hat noch weitere Standortvorteile anzubieten. So lassen sich von dort aus zwei grosse Naherholungsräume namentlich der Park im Grünen und die Birs, sehr gut und in kurzer

Fusswegdistanz erreichen. An der Muttenzerstrasse befindet sich ein Robinson-Spielplatz, welcher eine aktive Freizeitnutzung in betreutem Umfeld ermöglicht. Gleichzeitig finden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Areals sowohl Schulen wie auch Kindergärten (Gymnasium Münchenstein, Kindergarten und Primarschule Neue Welt etc.) sowie die Jugendmusikschule und diverse Sportplätze auf dem Areal des Gymnasiums.

Damit ist das Gebiet auch als Wohnraum für Familien mit Kindern attraktiv, da sich verschiedene wichtige Institutionen sowie Freizeitangebote in der unmittelbaren Umgebung befinden.

8. Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

Das Amt für Raumplanung hat auf Anfrage der Gemeinde Münchenstein die Rahmenbedingungen für eine Einzonung des in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 4678 mit Schreiben vom 22. August 2012 bekannt gegeben. Nachfolgend werden die wichtigsten Sachthemen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Baugebietserweiterung erläutert.

8.1 Planbeständigkeit der Teilzonenplanung Brüglinger Ebene

Die Teilzonenplanung wurde 2007 als gesamthaft revidierte Planung in Kraft gesetzt. Das Amt für Raumplanung weist darauf hin, dass sich Grundeigentümer auf die Nutzungspläne verlassen können sollen. Zudem ist zu beachten, dass je früher eine Planänderung erfolgen soll, desto erheblicher müssen sich die Verhältnisse geändert haben.

Aus der im Kapitel 3.3 dargelegten zonenplanerischen Entwicklung für die Parzelle Nr. 4678 lässt sich erkennen, dass seit der Teilzonenplanung 1979 sowie mit der Bereinigung der Baugebietsabgrenzung 1983 das betreffend Areal, mit Ausnahme einer Teilfläche für Kompostierung, immer der Landwirtschaftszone zugewiesen war. Begründet war dies mit der nicht möglichen Zuweisung in eine Gewerbezone im Rahmen der Siedlungsplanung 1967 aus Gründen des Grundwasserschutzes.

Somit kann zur Planbeständigkeit aus raumplanerischer Sicht folgendes festgehalten werden:

- Keine Änderung der Nutzungsart seit 1979 bzw. Aufrechthaltung der Landwirtschaftszone mit der revidierten Teilzonenplanung Brüglinger Ebene 2007.
- Veränderung der Nutzung in Art, Mass und Störintensität auf dem benachbarten Areal der Läcklerli Huus AG (infolge Betriebsverlegung und damit verbundenen Absicht einer künftigen neuen Nutzung des Areals mit Wohnen).
- Veränderung in der Beurteilung bzw. neue Erkenntnisse beim Grundwasserschutz für das Pumpwerk Ehinger: Das Areal der Parzelle Nr. 4678 befindet sich im Abstrombereich des Pumpwerks Ehinger. Der Zustrombereich befindet sich in südwestlicher Lage und Ausdehnung des Pumpwerks). Damit verbunden ist auch eine Lockerung des Grundwasserschutzes zu erwarten, welche zu einem Wegfall der bisherigen Schutzzone IIA führt. Dadurch wird auch eine bauliche Nutzung ermöglicht, welche bisher durch die Grundwasserschutzzone eingeschränkt war.

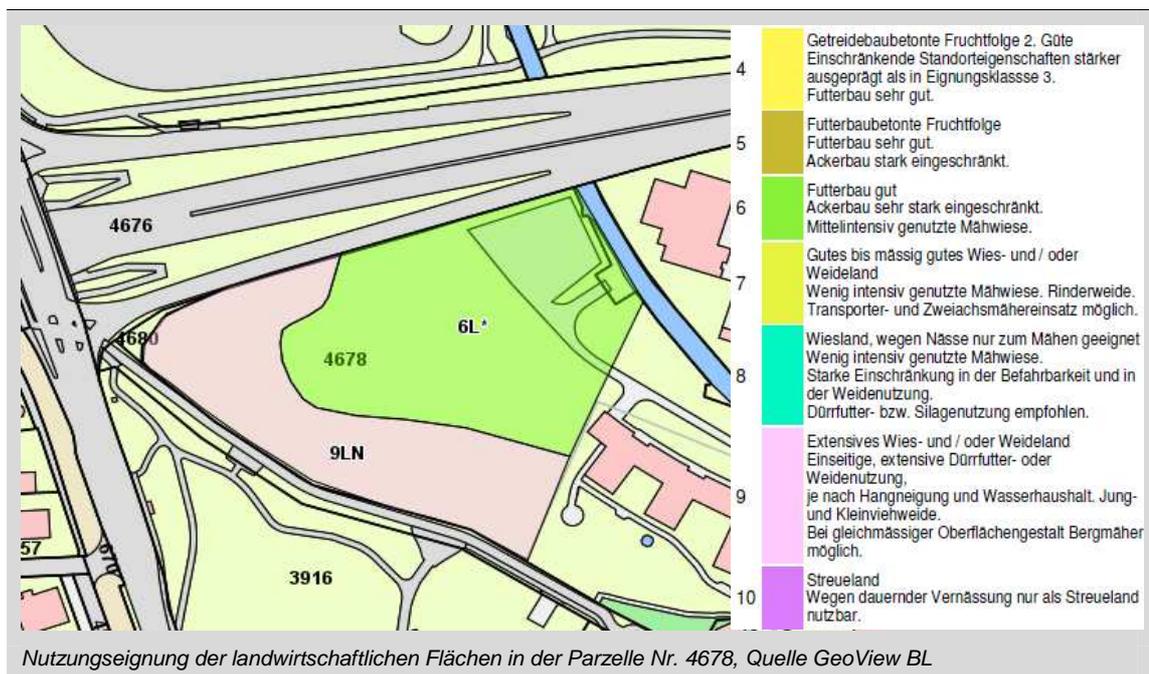
- Wegfall des funktionalen Zusammenhangs der Landwirtschaftsfläche mit dem Landwirtschaftsbetrieb in der Brüglinger Ebene u.a. durch den Bau der Bruderholzstrasse.
- Raumplanerischer Einbezug von Arealen mit vorhandener und guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in die Siedlungsentwicklung (Festgehalten in Dokument Siedlungsstrategie, siehe Kapitel 5.4).
- Angepasste bzw. verifizierte Betrachtung der Verdichtungsstudie Basel-Landschaft durch die Gemeinde Münchenstein (Festgehalten in Dokument Siedlungsstrategie, siehe Kapitel 5.4).

Für den in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle kann somit von einer erheblichen Änderung der raumplanerischen Ausgangslage gesprochen werden, welche eine zonenplanerische Neufestlegung rechtfertigen lässt.

8.2 Verlust Landwirtschaftsfläche

Aufgrund der Lage der Landwirtschaftszone bzw. angrenzenden Umgebung handelt es sich um eine räumlich stark isolierte landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Art der Bewirtschaftung wird zudem durch die Grösse, die Form und die topographischen Gegebenheiten stark eingeschränkt. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf eine Wiesennutzung sowie eine Obstbaum-Plantage. Dazu kommt, dass auch die Erreichbarkeit durch die isolierte Lage sowie die Erschliessung durch Wohngebiet für eine Bewirtschaftung der Fläche nicht optimal sind.

Gemäss der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte ist der nordöstliche Bereich der Nutzungsstufe 6(L) und der Bereich entlang der Hangkante und obere Böschungsbereich der Zufahrtsrampe der Bruderholzstrasse der Nutzungsstufe 9(LN) zugewiesen. Die Fläche in der zweituntersten Nutzungseignungsstufe 9 umfasst eine Fläche von rund 4'800 m². Die Fläche in der Nutzungseignungsstufe 6 umfasst eine Fläche von rund 6'500 m². Zudem gelten gemäss der Nutzungseignungsbeurteilung die Lage im Relief gesamthaft sowie die Hangneigung als einschränkende Standorteigenschaften für eine landwirtschaftliche Nutzung.



Aufgrund der Nutzungseignung gelten diese Landwirtschaftsflächen auch nicht als Fruchtfolgeflächen im Sinne des Sachplanes des Bundes. Die Fruchtfolgebilanz wird somit durch eine Zuweisung der Landwirtschaftszone in eine Bauzone nicht tangiert.

8.3 Naturwerte

Innerhalb der vorgesehenen Bauzonenerweiterung befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturwerte. Somit gehen bei einer künftig baulichen Nutzung des Areals keine besonderen Naturwerte verloren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Programms für den Studienauftrag zur Arealentwicklung Dychrain erfolgte jedoch auch eine Auseinandersetzung mit der Freiraum- und Vernetzungsplanung. Entsprechende Rahmenbedingungen sind in das Programm bzw. die Aufgabenstellung eingeflossen.

8.4 Naturgefahren

Das zur Einzonung beabsichtigte Areal liegt nicht im Einflussbereich von Naturgefahren. Somit müssen mit einer Bauzonenerweiterung bzw. entsprechender Zonenzuweisung kein Schutz von Naturgefahren sichergestellt werden.

8.5 Grundwasserschutz

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 Zustrombereiches für das Pumpwerk. Eine bauliche Nutzung sollte daher nicht zu einer Veränderung des Zustrombereiches bzw. einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Grundwassers führen.

Im Programm des Studienauftrages zur Arealentwicklung Dychrain wurde festgelegt, dass die baulichen Anforderungen der Grundwasserschutzzone IIA einzuhalten sind. Somit erfolgt eine entsprechende Sicherstellung der Anforderungen an den Grundwasserschutz.

8.6 Lärmschutz

Durch die nördlich angrenzende Bruderholzstrasse bzw. den Knoten Baselstrasse – Bruderholzstrasse ist das Areal Lärmimmissionen ausgesetzt.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz wurde auch als Vorgabe im Programm des Studienauftrages zur Arealentwicklung Dychrain aufgenommen. Mit den Vorschlägen zur Bebauung musste auch ein Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte eingereicht werden. Somit erfolgt eine entsprechende Sicherstellung der Anforderungen an den Lärmschutz.

8.7 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals wird über das bestehende Strassennetz vorgenommen. Neue Erschliessungsanlagen des kommunalen Strassennetzes werden keine erstellt. Die Erschliessung erfolgt weiterhin über den bestehenden Teichweg.

8.8 Archäologie

Innerhalb der Parzelle Nr. 4678 befinden sich gemäss Angaben der Kantonsarchäologie keine bekannten archäologischen Objekte und Fundstätten. Somit müssen mit einer Bauzonenerweiterung bzw. entsprechender Zonenzuweisung kein Schutz von archäologischen Objekten und Stätten sichergestellt werden.

8.9 Störfallvorsorge

Im Umfeld der Parzelle Nr. 4678 im Radius von 450 m befindet sich kein Störfallbetrieb. Der nächstliegende Störfallbetrieb ist die Firma Fiege Logistik im Dreispitz an der Genuastrasse (Fiege Logistik: Lagerung von Normal- und Gefahrgüter). Massnahmen im Sinne der Störfallverordnung sollten im Zusammenhang mit der Baugebietserweiterung keine erforderlich sein.

8.10 Siedlungsentwässerung

Die Gemeinde ist in Kenntnis davon, dass die Parzelle Nr. 4678 ausserhalb des Generellen Entwässerungsplanes liegt und sich ein entsprechender Erweiterungsbedarf im Zusammenhang mit der Bauzonenerweiterung ergibt.

9. Auswirkungen auf andere Planungen

Durch eine Baugebietserweiterung mit einer entsprechenden Festlegung im Zonenplan Siedlung, bedarf es einer formellen Anpassung am Teilzonenplan Brüglinger Ebene.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

10. Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietserweiterung umfasst die Parzelle Nr. 4678 (Teil). Diese Parzelle ist im Eigentum der Christoph Merian Stiftung. Diese beabsichtigt an der Arealentwicklung, welche durch die Läcklerli Huus AG in diesem Gebiet initiiert wurde, ist zu partizipieren. Des Weiteren ist mit der CMS eine Grundeigentümerin involviert, welche an der Umsetzung einer qualitativ und städtebaulich hochwertigen Bebauung des Areals interessiert ist. Das Arealentwicklungsverfahren bietet deshalb für die Gemeinde eine grosse Entwicklungschance.

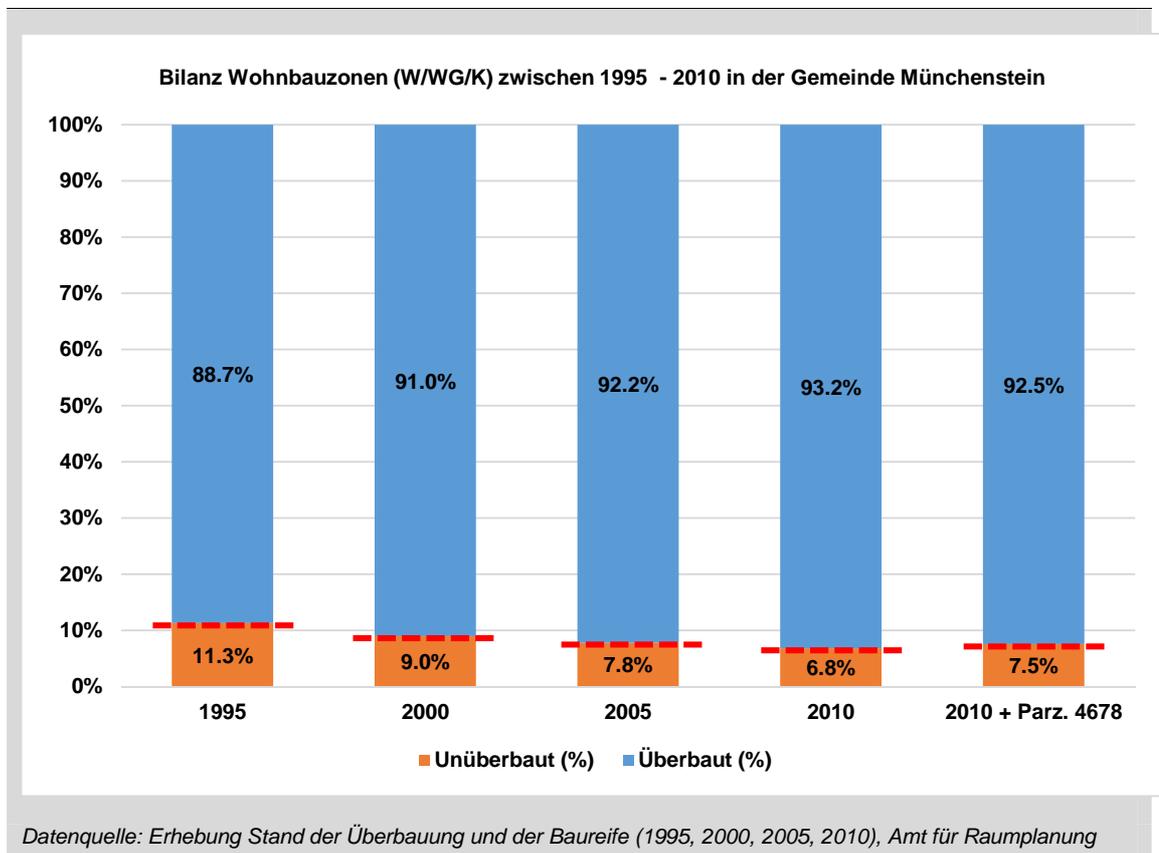
11. Kostenfolgen zulasten der Gemeinde

Mit der vorhandenen, zweckmässigen Strassenerschliessung und der vorhandenen Leitungsinfrastruktur entstehen der Gemeinde keine Bau-Kostenfolgen zur Herstellung der Baureife durch Erschliessungsanlagen.

12. Statistische Betrachtungen

12.1 Bedarf Wohnbauzonen in Münchenstein zwischen 1995 und 2010

Das nachfolgende Diagramm zeigt eine Wohnbauzonenbilanzierung zwischen 1995 und 2010 in der Gemeinde Münchenstein auf. Ergänzt wurde das Diagramm am Ende mit den Auswirkungen durch den Einbezug der beabsichtigten Baugebietsweiterung auf der Parzelle Nr. 4678 im Umfang von rund 1.15 ha (= letzte Säule "2010 + Parz. 4678").



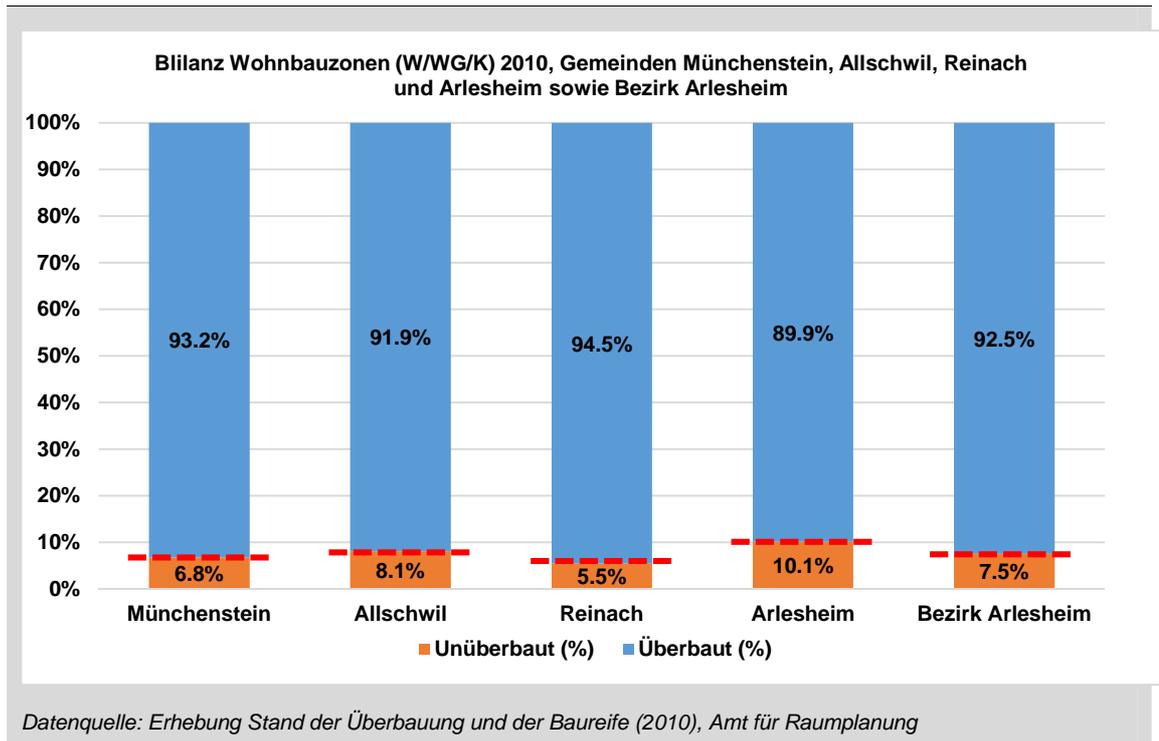
Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus der dargestellten Entwicklung ableiten:

- Seit 1995 haben sich die unbebauten Wohnbauzonen um rund 40 % reduziert (von 18 ha auf 10.6 ha).
- Mit der beabsichtigten Baugebietserweiterung um rund 1.15 ha werden siedlungsinternen Reserveflächen bzw. die unbebauten Wohnbauzonen wieder auf 7.5 % angehoben. Sie liegen jedoch noch unter dem Wert von 2005 mit 7.8 % und noch deutlich unter dem Wert von 1995 mit 11.3 %.

12.2 Bedarf Wohnbauzonen von Münchenstein im Vergleich

Zur Einschätzung der vorhandenen Wohnbauzonen in der Gemeinde Münchenstein wurde ein Vergleich mit anderen Gemeinden vorgenommen. Als Vergleichsgemeinden wurden die grösste Gemeinde Allschwil sowie die beiden Nachbargemeinden Reinach und Arlesheim gewählt.

Zudem wurde auch der Bezirk Arlesheim als weitere Vergleichsgrösse zur Beurteilung der Wohnbauzonenreserven beigezogen. In nachfolgenden Diagramm ist das prozentuale Verhältnis von bebauten und unbebauten Wohnbauzonenreserven per 2010 dargestellt.



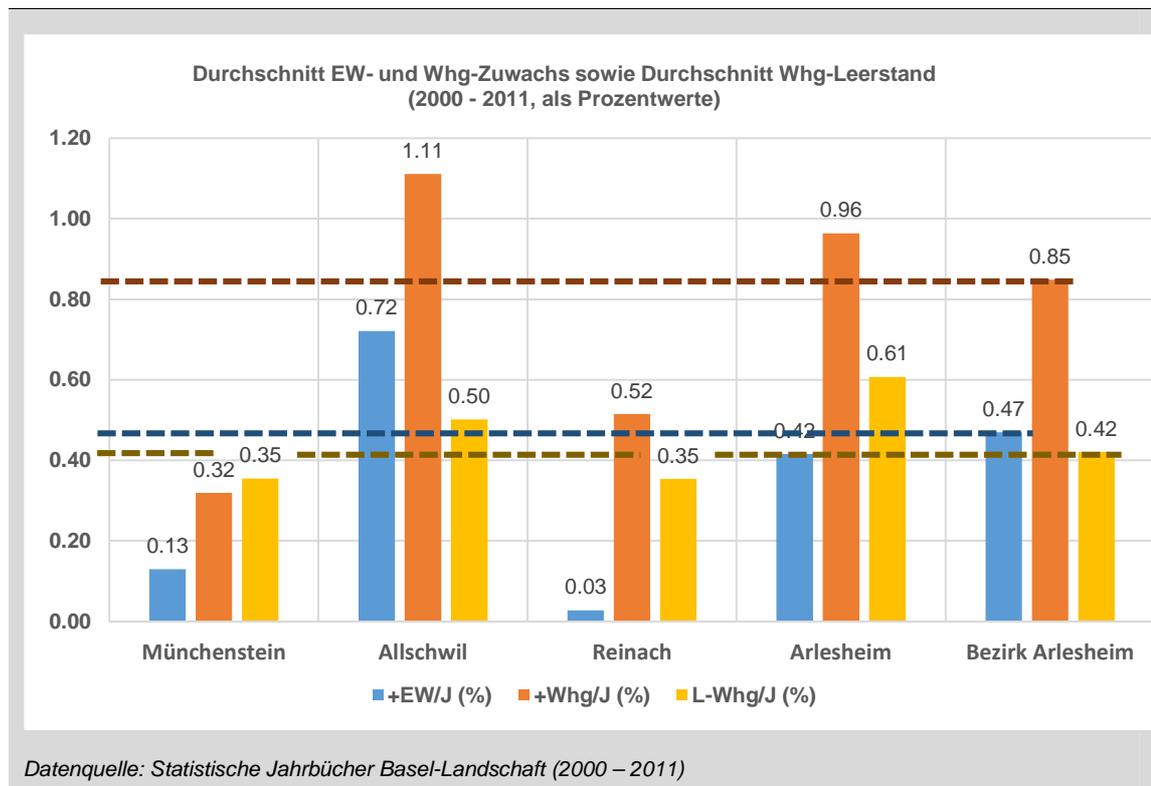
Folgende Schlussfolgerungen lassen sich für die Gemeinde Münchenstein aus dem dargestellten Vergleich ableiten:

- Die Gemeinde Münchenstein weist gegenüber den anderen Vergleichsgemeinden den zweit-tiefsten Wert von unbebauten Wohnbauzonen auf.
- Die vorhandenen Wohnbauzonenreserven der Gemeinde Münchenstein liegen unter dem Gesamtverhältniswert des Bezirkes Arlesheim.
- Unter Einbezug der Baugebietserweiterung kämen die Wohnbauzonenreserven nicht über dem Gesamtverhältniswert des Bezirkes Arlesheim zu liegen, sondern wären gleich hoch (7.5 %).

12.3 Weitere Vergleichskennwerte

In einer weiteren statistischen Betrachtung zur Erkennung eines Bedarfs wurden weitere Kennwerte der Gemeinde Münchenstein, der Vergleichsgemeinden (Allschwil, Arlesheim und Reinach) sowie für den Bezirk Arlesheim erhoben. Dabei wurden das Augenmerk auf den Zuwachs an Einwohnern, der Zuwachs an Wohneinheiten sowie den Leerwohnungsstand gelegt.

Im nachfolgenden Diagramm sind die entsprechenden Erhebungsergebnisse dargestellt. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte aus dem Erhebungszeitraum von 2000 bis 2011.



Folgende Schlussfolgerungen lassen sich für die Gemeinde Münchenstein aus dem dargestellten Vergleich ableiten:

- Die Gemeinde Münchenstein weist im Vergleich zum Bezirk Arlesheim sowie den Vergleichsgemeinden fast bei allen Indikatoren eine unterdurchschnittliche Entwicklung auf. Der Zuwachs an Einwohnern und an Wohneinheiten ist im Vergleich zum Bezirk Arlesheim sogar deutlich unter dem Durchschnitt liegend.
- Der niedrige und auch unterdurchschnittliche Leerwohnungsbestand von 0.35 % lässt zusammen mit den sehr niedrigen Zuwachswerten bei den Einwohnern und bei den Wohneinheiten ein Entwicklungspotential erkennen.
- Wird noch beachtet, dass in den Gemeinden Allschwil und Arlesheim im betrachteten Zeitraum eine Vielzahl von Quartierplan-Wohnüberbauungen realisiert wurden und in der Gemeinde Münchenstein keine von Arealentwicklungen mit Quartierplanungen für neue Wohnüberbauungen stattfanden, wird das erkannte Entwicklungspotential für die Gemeinde Münchenstein untermauert.

12.4 Fazit zu den statistischen Vergleichen

Die dargelegten statistischen Vergleiche lassen erkennen, dass die in der Gemeinde Münchenstein stattfindenden Entwicklungen deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt lagen. Mitunter ist dies si-

cherlich auch darauf zurückzuführen, dass in der Gemeinde Münchenstein im betrachteten Zeitraum keine Quartierplan-Wohnüberbauungen realisiert wurden. Während in den Vergleichsgemeinden diesbezüglich Entwicklungen stattfanden, wenn auch in unterschiedlichem Ausmasse.

Mit der injizierten Arealentwicklung "Dychrain", welches auch die geplante Baugebietserweiterung umfasst, bietet sich die Chance, im begrenzten Ausmass die im betrachteten Zeitraum stattgefundenen Entwicklung der Vergleichsgemeinden sowie des Bezirks Arlesheim etwas auszugleichen. Aufgrund der Grösse und Lage sind bei den unbebauten Wohnbauzonen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Münchenstein nur wenige Areale vorhanden, welche ein entsprechendes Potential für die Siedlungsentwicklung darstellen.

Im Weiteren sei an dieser Stelle auch auf die Standort- und Marktanalyse "Dreispietz", Basel/Münchenstein von Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung, Zürich hingewiesen (Beilage zu diesem Bericht). Aus dieser Analyse lassen sich auch für die beabsichtigte Erweiterung der Bauzone Erkenntnisse ableiten bzw. werden die vorgehend aufgeführten statistischen Erhebungen in der Beurteilung bestätigt.

- Bei der Entwicklung der Leerstandsquote (Seite 6) im Vergleich von Münchenstein zu den anderen aufgeführten Vergleichsgrössen (Stadt Basel, WR Basel und Schweiz) fällt die durchgehend tiefe Leerstandsquote von Münchenstein auf.
- Von Bedeutung ist auch die Aussage zur Perspektive bei der Wohnflächennachfrage bis 2025 (Seite 7). Für die Gemeinde Münchenstein wird im Zusammenhang mit einem Bevölkerungswachstum eine Zusatznachfrage von Mietwohnungen von rund 12 % prognostiziert.
- In der Nachfrage- und Angebotsentwicklung (Seite 10) wird in der Regionalbetrachtung für die MetroBasel aufgrund des Nachfragetrends für ein erhebliches Potential für Wohnbau-Grossprojekte ausgewiesen.

13. Interessenabwägung

Nachfolgend wird eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) für die Baugebietserweiterung des in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 4678 vorgenommen.

Folgende raumplanerische und bauliche Hauptinteressen lassen sich für den in den Landwirtschaftszone Liegenden Teil der Parzelle Nr. 4678 erkennen (nächste Seite):

	Im Interesse von					Hinweise
	Gemeinde	Eigentümer	Nachbarschaft Wohnen	Kanton (ARP)	Dritte	
Erhaltung Landwirtschaftsfläche	Nein	Nein	(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 Niederterrasse	(Ja)	(Ja)	(Ja)	(Ja)**	(Ja)*	Gegenstand des Arealentwicklungsverfahrens bzw. Sicherstellung in Quartierplanung
Reduktion Immissionen	Ja	Ja	Ja	Ja	-	
Reduktion von Nutzungskonflikten	Ja	Ja	Ja	Ja	-	
Baugebietsentwicklung an öV-Linien bzw. bei öV-Knoten	Ja	Ja	Ja	Ja	-	
Bauliche Verdichtung	Ja	Ja	-	Ja	-	
Planungspflicht	Ja	(Ja)	(Ja)	Ja	-	vorgesehen (Zone mit QP-Pflicht)

* Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain / Bewirtschafter

** Natur- und Landschaft

Der Hauptinteressenkonflikt bei der Baugebietserweiterung liegt in der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund der Darlegung des Stellenwerts der Landwirtschaftsfläche in Kapitel 8.2 gegenüber dem ebenfalls dargelegten Potential und den Chancen einer städtebaulichen Entwicklung dieses Areals, ist die Baugebietserweiterung, auch aufgrund einer raumplanerischer Gesamtbetrachtung, eindeutig stärker zu Gewichten.

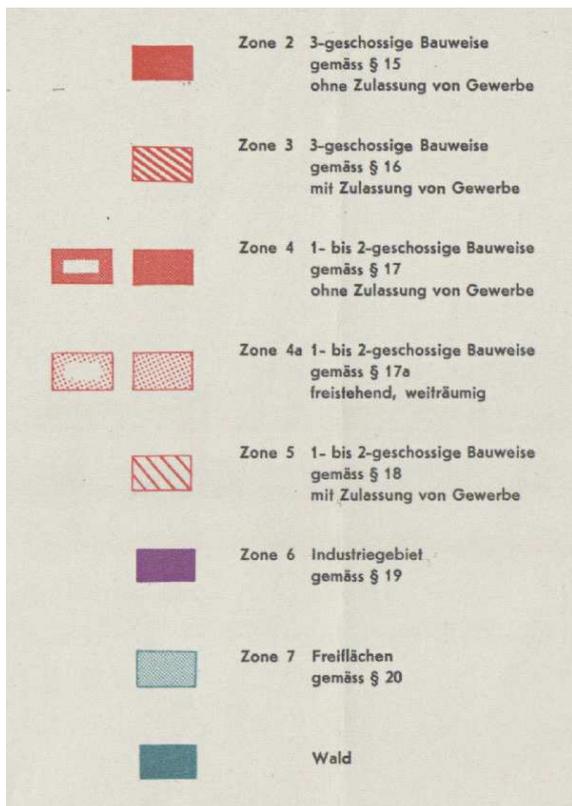
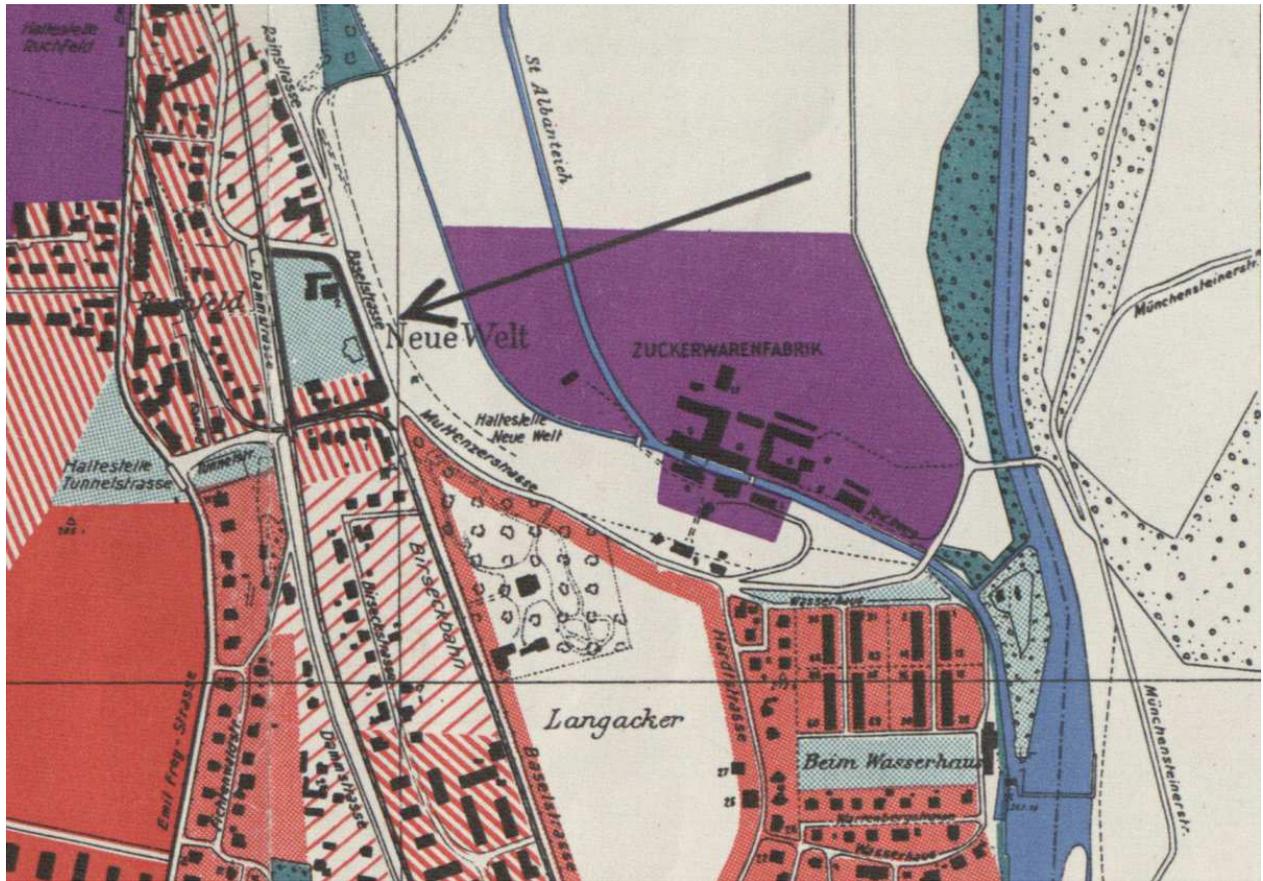
14. Fazit / Schlussbeurteilung

Aus den vorhergehenden Erläuterungen wird eine Erweiterung der Bauzone im Gebiet "Neue Welt" aus einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung der Gemeinde Münchenstein als zweckmässig und sinnvoll beurteilt. Die Fläche der Bauzonenerweiterung umfasst rund 11'500 m². Die Partizipation an dem auf Initiative der Läcklerli Huus AG initiierten Arealentwicklungsverfahren bietet für die Gemeinde eine grosse Chance zur Realisierung einer qualitativ und städtebaulich sowie optimal auf das Areal angepasst bauliche Nutzung.

Durch die Einzonung des landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle Nr. 4678 erhält die Gemeinde somit die Möglichkeit die in den kantonalen Planungsinstrumentarien festgeschriebenen Verdichtungsstrategien umzusetzen und zugleich einen für die Gemeinde identitätsstiftenden Eintrittsort zu gestalten bzw. zu entwickeln. Gleichzeitig mit der städtebaulichen Akzentuierung des Gebiets der "Neuen Welt" kann ausserdem eine städtebauliche Verbindung zwischen dem Dreispitz und dem übrigen südlich angrenzenden Siedlungsgebiet hergestellt werden, durch welche das Gemeindegebiet stärker als Einheit wahrgenommen wird.

Aus Sicht der Gemeinde Münchenstein ist, gestützt auf diesen Bericht, das Areal einer Baugebietsentwicklung zuzuführen und damit eine entsprechende Erweiterung des Baugebietes vorzunehmen.

Anhang 1-1: Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie deren Umfeld
 Bauzonenplan 1954



Anhang 1-2: Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie deren Umfeld
 Teilzonenplan Landschaft, Brüglinger Ebene
 RRB vom 11. Dezember 1979



Einwohnergemeinde Münchenstein
Bauverwaltung

TEILZONENPLAN LANDSCHAFT
BRÜGLINGER EBENE

Situation 1 : 2'000

RESERVIERUNGSPLAN

Plan Nr.	Datum	Gezeichnet	Inventar Nr.
4.51	13. 9. 77	RS	431 TEL/2/0
	9. 11. 77	RS	
	17. 12. 77	RS	

Beschluss des Gemeinderates: 13. 12. 77 Beschluss des Einwohnerrates: 30. 1. 78 Referendumsfrist: 31. 1. - 1. 3. 78 Urnenabstimmung: 28. 5. 78 Publik. Planaufl. Amtsblatt Nr. 15 v. 13. 4. 78 Planaufgabe: 17. 4. - 16. 5. 78	Namens des Gemeinderates: Der Präsident: <i>F. Zweifel</i> Der Verwäter: <i>H. Baur</i>
---	---

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 372 vom 11. Dez. 1979
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 50 vom 20. 6. 79
 Der Landschaftsreiber: *[Signature]*

LEGENDE

Abkürzungen: BauG = Baugesetz
 TZR = Teilzonenreglement

----- Perimeter (Geltungsbereich TZP)

A GRUNDELEMENTE (ZUR ORIENTIERUNG)

- Landschaftsrichtungsgebiet TZR BauG
- Forstwirtschaftsgebiet TZR BauG
- offene Gewässer
- Verkehrsflächen mit öffentlichem Benutzungsrecht

B NUTZUNGSZONEN

- ÖW - Zone Gartenbad TZR Ziff. 3.1.1
- ÖW - Zone Sportbauten TZR Ziff. 3.1.2
- ÖW - Zone Sportanlagen TZR Ziff. 3.1.3
- ÖW - Zone Botanischer Garten TZR Ziff. 3.1.4
- Spezialzone für Intensiverholung A TZR Ziff. 3.2.1
- Spezialzone für Intensiverholung B TZR Ziff. 3.2.2

C SCHUTZZONEN

- ***** Perimeter Grundwasserschutzzone Grundwasserschutzzone-Reglement, Brüglinger Ebene



Anhang 1-3: Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie deren Umfeld
 Mutation zum Zonenplan und Teilzonenplan Landschaft, Brüglinger Ebene
 RRB vom 19. April 1983

Einwohnergemeinde Münchenstein
Bauverwaltung

Mutation zum Zonenplan und zum Teilzonenplan Landschaft Brüglinger Ebene
Zonenänderung Teichweg
 Situation 1:500 EXEMPLAR PLANUNGSAMT

Inventar Nr.: 437 ZP / 1714 Plan Nr.: 4.78
 43/TZPL/ 2/1

Beschluss des Gemeinderates: 14. Sept. 1982
 Beschl. der Gemeindeversammlung: 15. Dez. 1982
 Referendumfrist: 16. Dez. 1982 - 14. Jan. 1983
 Urnenabstimmung:
 Publik. d. Planaufst. im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Jan. 1983
 Planaufst.: 28. Jan. - 22. Febr. 1983

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschlusse Nr. 276 vom 19. April 1983
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 21. April 1983

Der Präsident: *[Signature]* Der Gemeindefreiber: *[Signature]*
 Der Landschaftreiber: *[Signature]*

LEGENDE:

- Neuer Baugebietsperimeter resp. Perimeter Teilzonenplan Landschaft Brüglinger Ebene
- Alter aufzuhebender Baugebietsperimeter resp. Perimeter Teilzonenplan Landschaft Brüglinger Ebene
- Neu: Landwirtschaftsgebiet
Bisher: Industriezone (J3)
- ① Neu: Gewerbezone (G2)
Bisher: Industriezone (J3)
- ② Neu: Gewerbezone (G2)
Bisher: Landwirtschaftsgebiet
- ③ Neu: Wohn- und Geschäftszone (WG 2a)
Bisher: Landwirtschaftsgebiet
- ④ Neu: Wohn- und Geschäftszone (WG 2a)
Bisher: Gewerbezone (G2)

Bauverwaltung Münchenstein
10. September 1982 / Schw.



Anhang 1-4: Chronologie der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 4678 sowie deren Umfeld
 Mutation Teilzonenplan Landschaft, Brüglinger Ebene
 RRB vom 28. Juli 1992

Kanton Basel-Landschaft Gemeinde Münchenstein

Mutation zum Teilzonenplan Landschaft Brüglinger Ebene

Situationsplan 1:2000

RESERVEEXEMPLAR	43/TZPL/ 2/3
Beschl. des Gemeinderates: 24.4.90 / 8.10.91 Beschl. der Gde.-Kommission: 15.3.92 Beschl. der Gde.-Versammlung: 2.5.92 Beschl. des Einwoherrates: Referendumsfrist: 3.4. - 4.6.92 Urnenabstimmung: Publikationsauftrag Amtsblatt Nr. 38 vom 30.4.92 Planaufgabe: 4.Mai - 2. Juni 1992	Name des Gemeinderates Der Präsident: <i>[Handwritten Signature]</i> Der Gemeindegastgeber: <i>[Handwritten Signature]</i>
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2720 vom 28. Juli 1992 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 30.7.92	Der Landschaftsleiter: <i>[Handwritten Signature]</i>

LEGENDE

- neu: Spezialzone Kompostierungsanlage
- bisher: Landwirtschaftsgebiet
- Perimeter Teilzonenplan Landschaft

Bauverwaltung Münchenstein Plan Nr. 4.114 13.3.1990



