

Mutation

Teilzonenplan Dorfkern, Parzelle 152, Areal Mittenza, Umzonung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (beinhaltet Mitwirkungsbericht)

Gemeinde MuttENZ

(Stand 07. Februar 2018)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
<i>Planungsgegenstand und Rechtliches</i>	3
2 Öffentliche Mitwirkung	4
<i>Verfahren</i>	4
<i>Stellungnahmen</i>	4
<i>Behandlung der Stellungnahme</i>	4
3 Vorprüfung	4
4 Erlass	5
5 Planaufgabe	5
6 Genehmigung	5
7 Anhang	6

1 Einleitung

Planungsgegenstand und Rechtliches

Die Gemeindeversammlung hat am 21. März 2017 beschlossen, das Hotel- und Kongresszentrum Mittenza (Gebäude Hauptstrasse 4 / 4a) zur Abgabe im Baurecht auszuschreiben und hierfür eine Baurechtsparzelle auszuscheiden. Die künftige Baurechtnehmerschaft soll das Gebäude weiterhin für Gastronomie und Veranstaltungen nutzen und kann darüber hinaus auch andere Nutzungen vorsehen.

Das betreffende Gebäude ist gemäss geltendem Teilzonenplan Dorfkern zusammen mit den beiden Verwaltungsgebäuden Kirchplatz 3 und Hauptstrasse 2 der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeordnet. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen gem. §24 RBG Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Andere Nutzungen sind nur in beschränktem Umfang zulässig und müssen mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sein.

Für das Hotel- und Kongresszentrum Mittenza trifft bereits heute das Erfordernis der öffentlichen Aufgabe nicht oder nur teilweise zu. Um die aktuelle und insbesondere auch die zukünftige Nutzung auf der Baurechtsparzelle mit den rechtlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen, soll das betreffende Areal aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen entlassen werden. Neu wird das Areal einen Kernbautenbereich und Vorplatzbereiche umfassen, ohne dem Areal mit Kernzonencharakter (Bereich für öffentliche Werke und Anlagen) zugeordnet zu sein. In dieser Zone sind gem. § 22 RBG Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

Auf Empfehlung der Bau- und Planungskommission (Beschluss vom 19. Juni 2017) eröffnete der Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Juni 2017 das Verfahren und ordnete die öffentliche Mitwirkung und Anhörung an. Gleichzeitig wurde das Mutationsvorhaben dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung unterbreitet.

2 Öffentliche Mitwirkung

Verfahren

Der Mutationsplan und der Erläuterungsbericht lagen während 16 Tagen, vom 29. Juni 2017 bis 14. Juli 2017, in der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Die Bevölkerung wurde über das Mitwirkungsverfahren im Amtsblatt Nr. 26 vom 29. Juni 2017 und im Amtsanzeiger Nr. 26 vom 30. Juni 2017 orientiert.

Stellungnahmen

Innerhalb der Mitwirkungsfrist ging eine Stellungnahme der FDP ein. Die FDP nimmt zur Umzonung auf Parzelle 152 nicht Stellung, schlägt jedoch vor, "den sehr grossen Hofstattbereich der Parzelle 8400 so weit zu reduzieren, dass darauf ein grösserer Ersatz-Neubau als heute im TZP dargestellt erstellt werden kann."

Behandlung der Stellungnahme

Die Bau- und Planungskommission (BPK) prüfte die eingegangene Stellungnahme an ihrer Sitzung vom 17. Juli 2017. Sie begrüsste den Vorschlag, eine später eventuell gewünschte Bebauung der Parzelle 8400 zu ermöglichen. Da jedoch aktuell keine konkreten Projektvorstellungen der Gemeinde als Eigentümerin bzw. eines künftigen Baurechnehmers vorliege, sei derzeit unbekannt, wie eine Änderung des Zonenplans aussehen müsste, damit diese eine für den Dorfkern verträgliche bauliche Entwicklung ermöglichen könnte. Die BPK empfahl deswegen, die Parzelle 8400 bis auf weiteres im "Kernbautenbereich - übrige Bauten Ersatzneubauten" und "Hofstattbereich" zu belassen.

Der Gemeinderat prüfte die Stellungnahme der FDP an seiner Sitzung vom 2. August 2017 unter Berücksichtigung der Empfehlung der BPK. Er erachtete eine Umzonung der Parzelle 8400 als verfrüht und berücksichtigte den Vorschlag der FDP deswegen nicht.

Der Planungsbericht, welcher den Mitwirkungsbeitrag der FDP beinhaltet, wird gleichzeitig mit Genehmigungsantrag an die Regierung öffentlich aufgelegt.

3 Vorprüfung

Mit E-Mail vom 8. August 2017 übermittelte das ARP im Sinne einer Vororientierung die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege. Darin empfiehlt die Denkmalpflege, alle drei Gebäude auf Parzelle 152 im Hinblick auf das laufende kantonale Unterschutzstellungsverfahren im aktuellen Verfahren der höchsten kommunalen Schutzkategorie ("Baudenkmäler") zuzuweisen.

Auf einen eigentlichen Vorprüfungsbericht verzichtete das Amt für Raumplanung.

4 Erlass

Die Gemeindeversammlung beschloss am 12. Dezember 2017 die vorgeschlagene Mutation des Teilzonenplans Dorfkern. Sie lehnte gleichzeitig die Zuweisung der drei Gebäude in die höchste kommunale Schutzkategorie ab.

5 Planaufgabe

Im Amtsblatt Nr. 51 vom 21. Dezember 2017 sowie im kommunalen Amtsanzeiger vom 21. Dezember 2017 und auf der Muttenzer Homepage wurden der Beschluss der Gemeindeversammlung publiziert und auf die öffentliche Planaufgabe bis 22. Januar 2018 aufmerksam gemacht.

6 Genehmigung

Nach Abschluss des Planaufgabenverfahrens reicht der Gemeinderat die Mutation des Teilzonenplans Dorfkern, Parzelle 152, Areal Mittenza, Umzonung beim Kanton zur Genehmigung ein.

Muttenz, den 07. Februar 2018

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident



Peter Vogt

Der Verwalter



Aldo Grünblatt

7 Anhang

- Vorprüfung des Amts für Raumplanung (E-Mail vom 08. August 2017)
- Mitwirkungsangabe FDP (14. Juli 2017)

Zimmermann Pirkko

Von: Lauer, August BUD <august.lauer@bl.ch>
Gesendet: Dienstag, 12. Dezember 2017 08:53
An: Fetzer Claudia
Betreff: RE: Teilzonenplan Dorfkern, Mutatiom Mitenza

Sehr geehrte Frau Fetzer

Aus Sicht Ortsplanung ist nichts einzuwenden, entsprechend sind nur die Einwendungen der Kantonalen Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
August Lauer
Abteilungsleiter

**Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung**

Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal

T 061 552 55 96
august.lauer@bl.ch
www.arp.bl.ch

From: Fetzer Claudia [<mailto:Claudia.Fetzer@muttenz.bl.ch>]
Sent: Tuesday, December 12, 2017 8:39 AM
To: Lauer, August BUD
Subject: AW: Teilzonenplan Dorfkern, Mutatiom Mitenza

Sehr geehrter Herr Lauer

Mir Schrecken stelle ich fest, dass wir zwar Ihre Vorankündigung betreffend Unterschutzstellung berücksichtigt haben, ich aber den definitiven Vorprüfungsbericht in den Akten nicht finde. Kann es sein, dass uns dieser gar nie zugestellt wurde?

Heute Abend wird das Thema der Gemeindeversammlung vorgelegt. Vielleicht könnten Sie mir vorher noch antworten? Besten Dank im Voraus.

Freundliche Grüsse

Claudia Fetzer
Abteilungsleiterin
Hochbau/Planung
Gemeinde Muttenz, Kirchplatz 3, 4132 Muttenz
Tel. 061 466 62 33 Mobil 079 421 19 94 Fax 061 466 62 32
www.muttenz.ch

Von: Lauer, August BUD [<mailto:august.lauer@bl.ch>]
Gesendet: Dienstag, 8. August 2017 09:27
An: Fetzer Claudia
Betreff: Teilzonenplan Dorfkern, Mutatiom Mitenza

Sehr geehrte Frau Fetzer

Im Sinne einer Vororientierung lasse ich Ihnen die Stellungnahme der Kant. Denkmalpflege zukommen:

Im Hinblick auf das laufende Unterschutzstellungsverfahren für die Mittenza (kantonale Unterschutzstellung, Unterschrift des Eigentümers liegt vor) wird eine Einstufung der Gebäude an der Hauptstrasse 4/4a in die höchste kommunale Schutzkategorie („Baudenkmäler“) gefordert. Alle Gebäude der Mittenza sind als Ensemble mit gemeinsamen Projekthintergrund und einheitlicher Umgebungsgestaltung konzipiert worden. Alle Gebäude der Mittenza sollten dieselbe Schutzkategorie aufweisen. Aus diesem Grund ist auch den Gebäuden an der Hauptstrasse 2 und am Kirchplatz 3 die höchste kommunale Schutzkategorie zuzuweisen.

Der offizielle Vorprüfungsbericht kann ich per Ende August/ Anfang September 2017 in Aussicht stellen.

Freundliche Grüsse
August Lauer
Abteilungsleiter

**Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung**

Rheinstrasse 29
4410 Liestal

T 061 552 55 96
august.lauer@bl.ch
www.arp.bl.ch

FDP.Die Liberalen, Sektion MuttENZ, Postfach 426, 4132 MuttENZ

Bauverwaltung
Kirchplatz 3
4132 MuttENZ

MuttENZ, 14. Juli 2017

Öffentliche Planaufgabe: Mutation Teilzonenplan Dorfkern, Parzelle 152, Areal Mittenza

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. März 2017 wurde der Antrag von Jürg Bolliger, den Gemeinderatsantrag um folgenden Zusatz zu ergänzen, gutgeheissen: Der Gemeinderat kann in den Verhandlungen mit der Bau-rechtnemerschaft auch ein Baurecht auf der Parzelle Nr. 8400 in Aussicht stellen. Vorbehalten bleibt dazu die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Deshalb schlagen wir vor, den sehr grossen Hofstattbereich (im TZP Dorfkern gelb dargestellt) der Parzelle 8400 soweit zu reduzieren, dass darauf ein grösserer Ersatz-Neubau als heute im TZP dargestellt erstellt werden kann.

Mit freundlichen Grüssen

FDP.Die Liberalen MuttENZ

Sektion MuttENZ



Daniel Schneider
Präsident

Kopie z.K. Peter Vogt, Gemeindepräsident



