



Gemeindeverwaltung

Kirchplatz 3
4132 Muttenz 1, Postfach 332
Telefon 061 466 62 62
Fax 061 466 62 88

Gemeindekommission

4132 Muttenz

Unsere Ref. Urs Girod / th
Direktwahl 061 466 62 01
E-Mail urs.girod@muttenz.bl.ch
Datum 29. September 2005

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat auf

Dienstag, 22. November 2005, 19.30 Uhr

im Mittenza eine Gemeindeversammlung angesetzt zur Behandlung folgender

Traktanden

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Oktober 2005
2. Zonenreglement Siedlung, Revision; Mutation Zonenplan Siedlung;
Strassenreglement, Revision; Strassennetzplan, Revision
3. Mitteilungen des Gemeinderates
4. Verschiedenes

Beilagen

Einladung und Traktandenliste werden zusammen mit den nachstehenden Erläuterungen im Muttenzer Amtsanzeiger vom 21. Oktober 2005 publiziert.

Zu den Geschäften können wir Folgendes ausführen:

T R A K T A N D U M 2

**Revision Nutzungsplanung:
Zonenreglement Siedlung, Revision; Mutation Zonenplan Siedlung; Strassenreglement,
Revision; Strassennetzplan, Revision**

Ausgangslage

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) ist seit 1999 in Kraft. Den Gemeinden wurde für die Überarbeitung der Zonenreglemente eine Frist bis Ende 2004 gewährt.

Die Gemeinde Muttenz überarbeitete das Zonenreglement Siedlung das letzte Mal im Jahre 1995. Anpassungen an das neue kantonale Gesetz wurden nötig. Gleichzeitig bestand aber für die Gemeinde auch der Bedarf, die Zonenvorschriften einer generellen Überprüfung zu unterziehen. Unklarheiten aus der täglichen Bewilligungspraxis sollten bereinigt werden. Zudem war auch der Strassennetzplan aus dem Jahre 1978 sowie das Strassenreglement zu überarbeiten.

Die Gemeinde schrieb die Planungsarbeiten im Einladungsverfahren Ende 2002 aus und vergab den Auftrag an Planteam S AG in Gelterkinden und an das Verkehrsplanungsbüro Rudolf Keller & Partner AG in Muttenz.

Planungsablauf

Die Revision der Nutzungsplanung wurde durch die Bau- und Planungskommission unter der Leitung der Departementsvorsteherin Hochbau und Planung, Maja Kellenberger, zusammen mit den Fachplanern erarbeitet. Die Bau- und Planungskommission erhielt vom Gemeinderat den Auftrag, die von den Fachplanern ausgearbeiteten Vorschläge zu prüfen, beraten, ergänzen und gegebenenfalls die nötigen Korrekturen anzubringen. Diesen Auftrag erfüllte die Bau- und Planungskommission mit grossem Einsatz im Zeitraum vom Februar 2003 bis Februar 2005.

Am 9. März 2005 genehmigte der Gemeinderat die revidierte Nutzungsplanung (Zonenreglement Siedlung, Mutation Zonenplan, Strassenreglement und Strassennetzplan) und verabschiedete diese zur Vorprüfung durch den Kanton und zur Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes fand, begleitet von einer öffentlichen Veranstaltung, vom 17. Mai bis 30. Juni 2005 statt. Während der Auflagezeit des Planungswerkes gingen auf der Gemeinde 42 Stellungnahmen zur Revision des Zonenreglements Siedlung sowie 36 Stellungnahmen zur Revision des Strassennetzplanes / Strassenreglements ein. Acht Stellungnahmen erreichten die Verwaltung nach Ablauf der ordentlichen Mitwirkungsfrist, wurden jedoch trotzdem in das ordentliche Verfahren integriert.

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Anregungen an den Sitzungen vom 5. Juli und 18. August 2005 und schlug dem Gemeinderat vor, diverse Änderungsanträge aufzunehmen. Der Gemeinderat entschied über die Vorschläge der BPK am 13. September 2005 und verabschiedete die Planungsinstrumente zu Händen der Gemeindekommission und der Gemeindeversammlung.

Bestandteile der Vorlage

- Zonenreglement Siedlung vom 22. November 2005
- Mutation Zonenplan Siedlung (Gebiet südlich Rangierbahnhof und Gebiet Freuler)
- Strassenreglement vom 22. November 2005
- Strassennetzplan vom 22. November 2005

Wichtigste Änderungen

Zonenreglement Siedlung

- Die Gemeinde fördert die sparsame und nachhaltige Nutzung von Energieressourcen mit der Gewährung eines Nutzungsbonus beim Erstellen von Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erfüllen.
- Die Definition zur Bestimmung der Fassaden- und Gebäudehöhen wurde angepasst. Neu gilt als Bezugspunkt nicht mehr das fertige Terrain, sondern das gewachsene resp. das abgegrabene Terrain. In der Praxis bewirkt dies, dass die Bauten "auf dem Boden" bleiben.
- Bis heute sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen nur Sattel- und Walmdächer erlaubt. Der neue Artikel zur Dachgestaltung lässt nun auch Zelt-, Flach- und Pultdächer zu.
- In den Gewerbe- und Industriezonen sind Verkaufsflächen mit mehr als 200 m² sowie publikumsintensive Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet nicht zulässig.
- Die Bauten im Dorfkern von Muttenz sind von einer intakten Hofstatt umgeben, welche als Trenngürtel zum übrigen Siedlungsgebiet einen attraktiven Grün- und Freiraum bietet. Um diese Qualität sicherstellen zu können wird neu die Ausrichtung der Bauten zu den Kernbauten sowie deren Erstellung in konstruktivem Holzbau geregelt.
- Für die Gemeinden schafft das neue RBG mit dem "Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren" ein neues Planungsinstrument. Damit wird der Verfahrensaufwand für den Bauherrn angemessen vereinfacht. In Ergänzung zum ordentlichen Quartierplanverfahren wird dieses Verfahren im Reglement aufgenommen. Die zulässigen maximalen Abweichungen vom Zonenplan werden festgelegt:

Mutation Zonenplan Siedlung (Gebiet südlich Rangierbahnhof und Gebiet Freuler)

- Die Gebiete Hagnau und St. Jakob-Strasse/zum Park, in welchen Abweichungen bezüglich Verkaufsflächen zulässig sind, werden bezeichnet.
- Die Gebiete, in welchen reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen sind, werden bezeichnet. Dies betrifft insbesondere die sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Gebiete.
- Für die beiden Teilgebiete der Gewerbezone Hagnau wird je eine Quartierplanpflicht im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren festgelegt. Im Rahmen dieser Quartierpläne sind auch publikumsintensive Nutzungen möglich. Damit wird der speziellen städtebaulichen Situation und der guten ÖV-Erschliessung Rechnung getragen.

Strassenreglement

-
- Bezüglich Struktur und Begrifflichkeit wurde das Strassenreglement der übergeordneten Gesetzgebung und dem Muster-Strassenreglement des Kantons angepasst.
 - Gemäss den Definitionen von Neuanlage und Korrektion gilt das gesamte Strassennetz der Gemeinde Muttenz als vorbestanden. Die Vorteilsbeiträge an die Baukosten werden zukünftig auf der Basis von Strassenkorrekturen verrechnet.
 - Die Pflichtbreiten von Verkehrsanlagen entfallen, da sie auch im Strassennetzplan nicht mehr enthalten sind. Somit wird die gesamte Fläche, welche für die Verkehrsanlage gemäss Bau- und Strassenlinienplan beansprucht wird, zu den gleichen Bedingungen an die Gemeinde abgetreten.
 - Die Ansätze zur Verrechnung des Baukostenbeitrages wurden gegenüber den zur Zeit gültigen etwa verdoppelt, der Flächenbeitrag verdreifacht. Hingegen wurden die Wohnungsbeiträge vollständig gestrichen. Neu wird bei Quartiersammelstrassen und Hauptsammelstrassen auf den Vorteilsbeitrag ein Rabatt gewährt. Bei der Strassenkorrektion einer durchschnittlichen Erschliessungsstrasse können mit den vorgeschlagenen Ansätzen ca. 40 % der Baukosten abgedeckt werden.

Strassennetzplan

- Basierend auf einer detaillierten Analyse wurde der Strassennetzplan erarbeitet, in welchem das hierarchisch aufgebaute, funktional gegliederte Strassennetz festgelegt wurde.
- Aufgrund der unterschiedlichen verkehrstechnischen und städtebaulichen Aufgaben kann grob zwischen einem verkehrsorientierten und einem nutzungs- (oder siedlungs-) orientierten Netz unterschieden werden. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer wurden die Strassentypen entsprechend der Unterteilung gemäss VSS-Norm 640 040 b ff festgelegt.
- Die nutzungsorientierten Strassen sind Bestandteil von möglichen Verkehrsberuhigungszonen. Diese sind im Strassennetzplan ebenfalls dargestellt.
- Im Laufe der Bearbeitung sind verschiedene Problempunkte erkannt worden, welche als sogenannte weitergehende Projekte nicht Gegenstand des nun zu beschliessenden Strassennetzplanes sind, aber in einer späteren Phase weiterbearbeitet werden können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision der Nutzungsplanung mit folgenden Bestandteilen zu beschliessen:

- Zonenreglement Siedlung, vom 22. November 2005
- Mutation Zonenplan Siedlung (Gebiet südlich Rangierbahnhof und Gebiet Freuler)
- Strassenreglement vom 22. November 2005
- Strassennetzplan vom 22. November 2005

Die Revision der Nutzungsplanung kann ab sofort bis zur Gemeindeversammlung während den Schalteröffnungszeiten täglich von 09.00 bis 11.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch bis 18.30 Uhr, in der Bauverwaltung eingesehen werden. Es können dort auch detaillierte Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung bezogen werden.

Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wird die Revision der Nutzungsplanung, gemäss § 31 Abs. 1 des Baugesetzes vom 8. Januar 1998, während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Verwalter

Peter Vogt

Urs Girod