



Gemeinde Oberwil

Mutation Gewerbegebiet Mühlematt

Mitwirkungsbericht

Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	2
1.1	Öffentliche Mitwirkung	2
1.2	Stellungnahmen der Gemeinde	3
2	Die Anliegen und Stellungnahmen im Detail	4
2.1	Miteigentümerschaft Geschäftszentrum Mühlematt	4
2.2	BLT Baselland Transport AG	7
2.3	Lukas Degen-Müller	7
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	10

1 VERFAHREN

1.1 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde gestützt auf § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) durchgeführt.

Die Unterlagen, bestehend aus

- Mutation Zonenplan Siedlung Oberwil vom 08.09.2015
- Mutation Strassennetzplan Siedlung und Landschaft Oberwil vom 08.09.2015
- Mutation Zonenreglement Siedlung Oberwil vom 05.11.2015
- Gesamtdarstellung Zonenreglement Siedlung Oberwil vom 05.11.2015
- Planungsbericht vom 05.11.2015
- Entwicklungskonzept vom 14.04.2014

wurden einerseits der interessierten Öffentlichkeit am 10. November 2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung in Oberwil vorgestellt. Andererseits waren die Unterlagen vom 12. November bis 18. Dezember 2015 auf der Gemeindeverwaltung Oberwil, Abteilung Bau, und auf www.oberwil.ch ausgestellt. Die Gemeinde Oberwil hat ausserdem im Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2015 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und alle Parzelleneigentümer schriftlich mit A-Post Plus über die Mitwirkung informiert.

Es wurden drei Eingaben fristgerecht eingereicht.

Die Positionen der Gemeinde zu den jeweiligen Eingaben können diesem Mitwirkungsbericht entnommen werden. Zum Teil werden die Anliegen der Mitwirkenden in diesem Bericht aufgrund der Länge der Eingaben nicht wortwörtlich sondern in gekürzter Fassung wiedergegeben.

Auf die Durchführung von Mitwirkungsgesprächen wurde seitens der Gemeinde bewusst verzichtet, da auf viele Anliegen eingegangen werden konnte und andernfalls die Haltung der Gemeinde im Mitwirkungs- und Planungsbericht hinreichend und anschaulich begründet wird.

1.2 Stellungnahmen der Gemeinde

Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im vorliegenden Verfahren der Revision der Nutzungsplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

2.1 Miteigentümerschaft Geschäftszentrum Mühlematt

1.	Beleuchtung	✓
Anliegen	Die Vermeidung von Lichtemissionen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings dürfen die neuen Vorschriften nicht dazu führen, dass bereits bewilligte Beleuchtungen und Reklameeinrichtungen nun plötzlich nicht mehr zulässig sein sollten. Diesbezüglich muss ein Bestandesschutz gelten.	
Stellungnahme	Die Bestandesgarantie richtet sich nach den §§ 109 und 110 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes RBG.	
2.	Baumallee – Baumarten	✓
Anliegen	Es wurden vor einigen Jahren unter grossem Kostenaufwand bereits diverse Bäume gepflanzt. Es kann und darf nun nicht sein, dass diese gefällt und durch neue Bäume ersetzt werden müssen, nur weil die bestehenden Bäume nicht unter die drei vorgegebenen Baumarten fallen.	
Stellungnahme	Die Bestandesgarantie richtet sich nach den §§ 109 und 110 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes RBG. Im Übrigen wird das Zonenreglement im Sinne der Rechtssicherheit und Verhältnismässigkeit folgendermassen umformuliert: „Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.“	
3.	Baumallee – Standort	✓
Anliegen	Bäume vor den Liegenschaften der Grundeigentümer bedeuten auch stets einen Lichtverlust in den angrenzenden Räumlichkeiten und ein erhöhter Pflegeaufwand. Die geplante Baumallee und die vorgesehenen Standorte der Bäume nehmen in keiner Weise Rücksicht auf die Bedürfnisse der jeweiligen Grundstückeigentümer.	
Stellungnahme	Ziel des Gemeinderats ist eine im öffentlichen Interesse liegende Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Adresse Mühlematt. Eine von vielen Massnahmen ist die Bildung einer Allee entlang der im Zonenplan gekennzeichneten Strassen. Die Allee soll die Strassen visuell aufwerten, Orientierung und Sicherheit schaffen, Schattenbereiche für einen attraktiven und angenehmen Durchgang sowie Aufenthalt erzeugen und sie soll eine ökologische Vernetzungsachse als Naturwert bilden. Die im Zonenplan eingezeichneten Baumreihen sind schematischer Natur. Die einzelnen Bäume sind geographisch nicht genau dort zu legen, wo sie im Plan eingezeichnet sind. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ist aufgrund des Umgebungsplans in Absprache mit der Gemeinde festzulegen, wobei die Gemeinde in diesem Zusammen-	

hang auf die Interessen und Bedürfnisse der jeweiligen Grundeigentümer soweit wie möglich Rücksicht nehmen wird.

4.	Baumallee – Zeithorizont und Kosten	(✓)
Anliegen	Die Bestimmung sieht keinen Zeithorizont für die Realisierung der Baumallee und die Tragung der anfallenden Kosten für die Pflanzung und den Unterhalt vor. Die Kosten für die Bepflanzung und die Pflege sollte von der Gemeinde getragen oder wenigstens durch diese zu einem Teil subventioniert werden.	
Stellungnahme	<p>Die Bestandesgarantie richtet sich nach den §§ 109 und 110 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes RBG.</p> <p>Im Übrigen wird das Zonenreglement im Sinne der Rechtssicherheit und Verhältnismässigkeit folgendermassen umformuliert: „Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.“</p> <p>Die Grundeigentümer haben die Pflege der Bäume selbst zu finanzieren. Dafür erfahren ihre Parzellen durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe eine massive Wertsteigerung. Je höher die Ausnutzung der Parzellen, desto wichtiger und notwendiger werden Massnahmen betreffend die Umgebungsgestaltung im Sinne der Nutzer sowie der städtebaulichen Hygiene und Attraktivität. Der Beitrag jedes einzelnen an die Umgebungsgestaltung führt insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung und einem Mehrwert für das ganze Quartier sowie dessen Nutzer, was sich erneut positiv für die privaten Grundeigentümer auswirkt.</p>	
5.	Baumallee – Baumarten	✓
Anliegen	Es sind drei Baumarten vorgesehen, die als nicht besonders geeignet erscheinen. Es handelt sich bei den Bäumen gemäss Baumliste um säulenförmige Bäume, die insbesondere im unteren Bereich ziemlich dicht und buschig werden. Dies kann im Bereich von Strassenkreuzungen und von Ein- und Ausfahrten gefährlich sein, da die Sicht für die Verkehrsteilnehmer durch die Bäume stark eingeschränkt wird.	
Stellungnahme	<p>Die drei Baumarten eignen sich für den im Planungsgebiet vorherrschenden Strassenraum, der eher städtisch ist. Die Auswahl wurde nach Rücksprache mit der Stadtgärtnerei Basel vorgenommen, die grosse Erfahrung in diesem Bereich aufweisen kann.</p> <p>Die im Zonenplan eingezeichneten Baumreihen sind schematischer Natur. Die einzelnen Bäume sind geographisch nicht genau dort zu legen, wo sie im Plan eingezeichnet sind. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ist aufgrund des Umgebungsplans in Absprache mit der Gemeinde festzulegen, wobei die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf die Interessen und Bedürfnisse der jeweiligen Grundeigentümer soweit wie möglich Rücksicht nehmen wird. Übergeordnete Vorgaben, wie z.B. die Gewährleistung der erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven, sind in jedem Fall einzuhalten.</p>	

6.	Baumallee – Aussparung Quartierplanungen	V
Anliegen	Alle Grundstückeigentümer entlang der Mühlematt- und der Langmattstrasse sind von der Baumallee betroffen, ausser die Migros und der Coop. Dies verletzt das Gleichbehandlungsgebot.	
Stellungnahme	Die Areale der Migros und Coop Bau+Hobby liegen innerhalb von Quartierplanperimetern, weshalb Baumreihen im jeweiligen Quartierplanverfahren zu bestimmen sind.	
7.	Quartierplanung – Einschränkung für Verkaufsflächen	(✓)
Anliegen	Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m ² sollen nicht mehr unterstützt werden. Die geplante Einschränkung von Verkaufsflächen wird abgelehnt. Mit dieser Einschränkung würde sich die Problematik der Leerstände betreffend Büroflächen noch verschärfen. Das öffentliche Interesse auf der Mühlematt geht eindeutig in Richtung mehr „Retail-Flächen“. Es wird bezweifelt, ob mit dieser Bestimmung grössere Verkaufseinheiten im Ortskern realisiert werden, ob dies auch tatsächlich attraktiver und erstrebenswert als in der Gewerbezone ist und ob damit weniger Verkehr generiert wird. Wenn jemand mit dem Auto einkaufen gehen will, dann tut er dies unabhängig vom Standort.	
Stellungnahme	Die Strategie, die hinter dieser Einschränkung steckt, geht von der aktuellen Verkehrssituation im Gebiet Mühlematt aus, die unweigerlich mit dem aktuellen Verkaufsangebot im Quartier zusammenhängt. Die Verkehrssituation gerät an die Grenzen des Verkraftbaren, sowohl was Wartezeiten als auch Lärm- und Luftbelastungen anbelangt. Die Situation ist heute schon nicht attraktiv. Würden noch mehr grössere Verkaufseinheiten im Quartier eingerichtet, könnte der Verkehr nicht mehr bewältigt werden und er käme zum Erliegen. Das Quartier würde dadurch nochmals eine starke Abwertung und einen Verlust an Attraktivität erfahren. Dies ist weder im Interesse der Grundeigentümer noch im Interesse der Geschäfte, der Beschäftigten oder täglichen Besucher. Um den Verkehr nicht noch stärker anwachsen zu lassen oder sogar zu senken, versucht die Gemeinde das Quartier in Richtung eines Arbeitsplatzgebietes zu entwickeln. Die bestehenden Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m ² werden selbstverständlich im Mühlematt bleiben können. Sie dürfen gemäss § 109 RBG auch angemessen erweitert oder umgebaut werden.	
8.	Verkehr – Lage der Bushaltestellen	V
Anliegen	Die Haltestellen auf der Fahrbahn führen zu einem unnötigen Rückstau der übrigen Verkehrsteilnehmer und tragen bestimmt nicht zu einer Verflüssigung des Verkehrs bei.	
Stellungnahme	Die Haltestellen auf der Kantonsstrasse sind Sache des Kantons. Dessen ungeachtet weisen sogenannte Fahrbahnhaltestellen auch Vorteile auf. So wird der ununterbrochene Verkehrsstrom zu Stosszeiten in regelmässigen Abständen unterbrochen, was das Abbiegen in eine Seitenstrassen oder das Einbiegen in die betroffene Strasse er-	

leichtert. Ausserdem geht dadurch kein privates Gewerbeland verloren.

2.2 BLT Baselland Transport AG

9.	Fussweg entlang Bahnparzelle	✓
Anliegen	Aufgrund der geltenden Gesetze, Normen und Richtlinien zum Abstand zwischen Bahnanlagen und parallel verlaufenden Wegen und Strassen ist es nicht möglich, den neuen Fussweg teilweise auf unserer Bahnparzelle anzuordnen. Er müsste vollumfänglich auf Nachbarparzellen zu liegen kommen.	
Stellungnahme	Der Fussweg wird vollständig auf den privaten Parzellen zu liegen kommen. Der Strassennetzplan wird diesbezüglich präziser dargestellt.	
10.	Fussweg entlang Bahnparzelle - Information	✓
Anliegen	Sollte die Realisierung des Fussweges aktuell werden, bitten wir die Gemeinden, die BLT zu kontaktieren.	
Stellungnahme	Die Gemeinde Oberwil wird die BLT rechtzeitig kontaktieren.	

2.3 Lukas Degen-Müller

11.	Verkehr	V
Anliegen	Das Verkehrsaufkommen der neuen Sportanlagen ist zwingend in die Planung mit einzubeziehen und zu lösen. Diese überschreiten bei Anlässen die nicht zulässigen Spitzenwerte von 50 PW/h und 250 PW/Tag.	
Stellungnahme	Die Sportanlage kommt ausserhalb des Gewerbegebiets zu liegen und ist deshalb nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Die Auswirkungen des Verkehrs der Sportanlage werden im Rahmen der Realisierung derselben im Zusammenhang mit dem Gesamtverkehrsaufkommen untersucht.	
12.	Gebäudehöhe	–
Anliegen	Der Grundeigentümer darf neu 4 m höher bauen. Im Gegenzug werden Bestimmungen festgelegt, die das Bauprojekt verteuern, die Nutzung einschränken und hohe Unterhaltskosten verursachen (Grünflächen, Bäume, Wärmeverbund). Im Weiteren sind diese Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung nicht aufgeführt oder offener formuliert. Die Bestimmungen sind ersatzlos zu streichen.	
Stellungnahme	Die Parzellen der Grundeigentümer erfahren durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe eine massive Wertsteigerung. Massnahmen betreffend Umgebungsgestal-	

tung werden durch die höhere Ausnutzung für die städtebauliche Hygiene und Attraktivität notwendig. Bei einer Gebäudehöhe von 16 m und der damit einhergehenden intensiveren Ausnutzung der Parzellen sowie der damit zusammenhängenden Zunahme an Personen im Quartier sind entsprechende Frei- und Grünräume essentiell. Würden keine Mindestvorschriften dazu erlassen, drohte das Quartier bei maximaler Ausnutzung jeder Parzelle zu „ersticken“. 10 % Grünfläche sind in Gewebezonen verhältnismässig und im Vergleich mit anderen Gemeinden keine Ausnahme. Zudem sind diverse Anrechnungsmöglichkeiten vorgesehen. Insbesondere die Anrechnung der Dachbegrünung zu 50 % lässt den Grundeigentümern zusätzlichen Spielraum für die Realisierung der Grünflächen.

Der Beitrag jedes einzelnen zur Umgebungsgestaltung trägt zu einem Mehrwert für das gesamte Quartier und dessen Nutzer bei, wodurch wiederum die privaten Grundeigentümer sowie die Nutzer und Besucher profitieren.

Ausserdem kann bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.

Die Anschlusspflicht an den WOT wurde mit einer schlichten Empfehlung zur Prüfung gemildert. Der Anschluss bleibt freiwillig.

13.	Quartierplan	(✓)
Anliegen	Es ist nicht klar formuliert: Sind neue Verkaufseinheiten von mehr als 500 m ² verboten? Wenn nein, ist die Zonenplanänderung nutzlos und bringt dem Gewerbe nur mehr Auflagen und Vorschriften. Wenn ja: Ist dies gesetzlich zulässig? Das wäre ein Eingriff in die Gewerbefreiheit. Durch diese Einschränkung erleiden alle Eigentümer eine Wertverminderung ihres Grundstücks, da bei einer Veräusserung die Anzahl der Käufer eingeschränkt wird. Dies hat einen massgebenden Einfluss auf den Verkaufspreis.	
Stellungnahme	<p>Ein generelles Verbot von Verkaufseinheiten von mehr als 500 m² ist rechtlich nicht zulässig, da § 51 Abs. 2 RBG vorschreibt, dass neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr 500 m² in der Gewerbezone der Quartierplanpflicht unterstehen und unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung zulässig sind.</p> <p>Innerhalb der Rahmennutzungsplanung sind diese Verkaufseinheiten also per Gesetz nicht zulässig, innerhalb der Sondernutzungsplanung – also eines Quartierplanverfahrens – jedoch schon.</p> <p>Auch bei rechtlicher Zulässigkeit steht es dem Gemeinderat aber frei, eine Quartierplanung zu unterstützen oder nicht. Die Nicht-Unterstützung durch den Gemeinderat bedeutet für die Gesuchsteller lediglich einen steinigere Weg. Eine Quartierplanung kann grundsätzlich auch gegen den Willen des Gemeinderats vor die Gemeindeversammlung gebracht werden.</p> <p>Die Strategie, die hinter dieser Haltung steckt, geht von der aktuellen Verkehrssituation im Gebiet Mühlematt aus, die unweigerlich mit dem aktuellen Verkaufsangebot im Quartier zusammenhängt. Die Verkehrssituation gerät an die Grenzen des Verkraftbaren, sowohl was Wartezeiten als auch Lärm- und Luftbelastungen anbelangt. Die Situa-</p>	

tion ist heute schon nicht attraktiv. Würden noch mehr grössere Verkaufseinheiten im Quartier eingerichtet, könnte der Verkehr nicht mehr bewältigt werden und er käme zum Erliegen. Das Quartier würde dadurch nochmals eine starke Abwertung und einen Verlust an Attraktivität erfahren, was im Übrigen auch auf die Verkaufspreise einen Einfluss hätte. Dies ist weder im Interesse der Grundeigentümer noch im Interesse der Geschäfte, der Beschäftigten oder täglichen Besucher. Um den Verkehr nicht noch stärker anwachsen zu lassen oder sogar zu senken, versucht die Gemeinde das Quartier in Richtung eines Arbeitsplatzgebietes zu entwickeln. Die bestehenden Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden selbstverständlich im Mühlematt bleiben können. Sie dürfen gemäss § 109 RBG auch angemessen erweitert oder umgebaut werden.

14.	Wärmeverbund	✓
Anliegen	Der Anschluss ist auf freiwilliger Basis wünschenswert, es sollte kein Zwang bestehen. Als Anreiz sollten die Lieferpreise des Wärmeverbunds den anderen Energieträgern entsprechen und auf keinen Fall höher sein als diese.	
Stellungnahme	Die Anschlusspflicht an den WOT wurde durch eine schlichte Empfehlung zur Prüfung ersetzt. Der Anschluss bleibt freiwillig.	

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am _____ verabschiedet.

Oberwil, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Lotti Stockar

Der Gemeindeverwalter

André Schmassmann