

Gemeinden Oberwil und Therwil
Teilrevision Zonenvorschriften Siedlung im Gebiet Mühlematt

Entwicklungskonzept Mai 2014

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil



INHALTSVERZEICHNIS

1	Gewerbezone Mühlematt heute	1
2	Konzept	3
3	Ziele und Massnahmen im Einzelnen	5
3.1	Nutzung	6
3.2	Verkaufsflächen	9
3.3	Aktivierung von Flächenreserven	12
3.4	Gestaltung des öffentlichen Raumes	14
3.5	Verkehr	16
3.6	Natur	19
3.7	Energie	20
4	Umsetzung	21

1 GEWERBEZONE MÜHLEMATT HEUTE



Mühlemattstrasse, Oberwil



Gewerbezone, Therwil

Das Gewerbegebiet Mühlematt erstreckt sich über gut 31 Hektare in den Gemeinden Oberwil und Therwil und bildet mit weit über 2000 Beschäftigten den wichtigsten Arbeitsplatzstandort im Leimental; zusätzlich locken zahlreiche grossflächige Detailhandels- und Fachgeschäfte täglich viele Besucher an.

Jedoch ist die Mühlematt in den letzten Jahren in gewisser Weise Opfer ihres eigenen Erfolgs geworden: Trotz der guten Qualität und des entsprechend hohen Anteils des öffentlichen Verkehrs beim Ziel- und Quellverkehr der Gewerbezone – gut ein Drittel – sind die Strassen regelmässig überlastet, insbesondere auch in den Ortskernen von Oberwil und Therwil, durch welche der gesamte motorisierte Verkehr fliesst. Zudem bestehen kaum noch Flächenreserven. Als Folge dieser Hemmnisse wird die Mühlematt vom kantonalen Richtplan Basel-Landschaft (KRIP) nicht als „Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung“ identifiziert.

Zur Sicherung einer qualitätsvollen und ortsverträglichen Weiterentwicklung des Gebiets haben die Gemeinderäte von Oberwil und Therwil Anfang 2012 eine Planungszone verhängt, sodass insbesondere publikumsintensive Einrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 500 Quadratmetern nicht mehr bewilligt werden, bis eine definitive Regelung vorliegt. Ausgehend von den Szenarien, welche im Rahmen einer im Jahr 2009 erstellten Verkehrsstudie entworfen wurden, soll die Mühlematt künftig verstärkt als Arbeitsplatzgebiet positioniert werden, und weniger als Standort für Verkaufseinrichtungen. Diese Zielsetzung entspricht dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberwil (2012, vgl. Objektblatt S12).

Die Umsetzung dieser Vorgabe soll unter anderem über die Nutzungsplanung geschehen. Die Zonenvorschriften für die Gewerbezone Mühlematt sollen überarbeitet, ergänzt und insbesondere auch über die Gemeindegrenze hinweg vereinheitlicht werden, sodass ein griffiges Reglement zur langfristigen Sicherung der planerischen Ziele für das gesamte Gebiet vorliegt.

2 KONZEPT

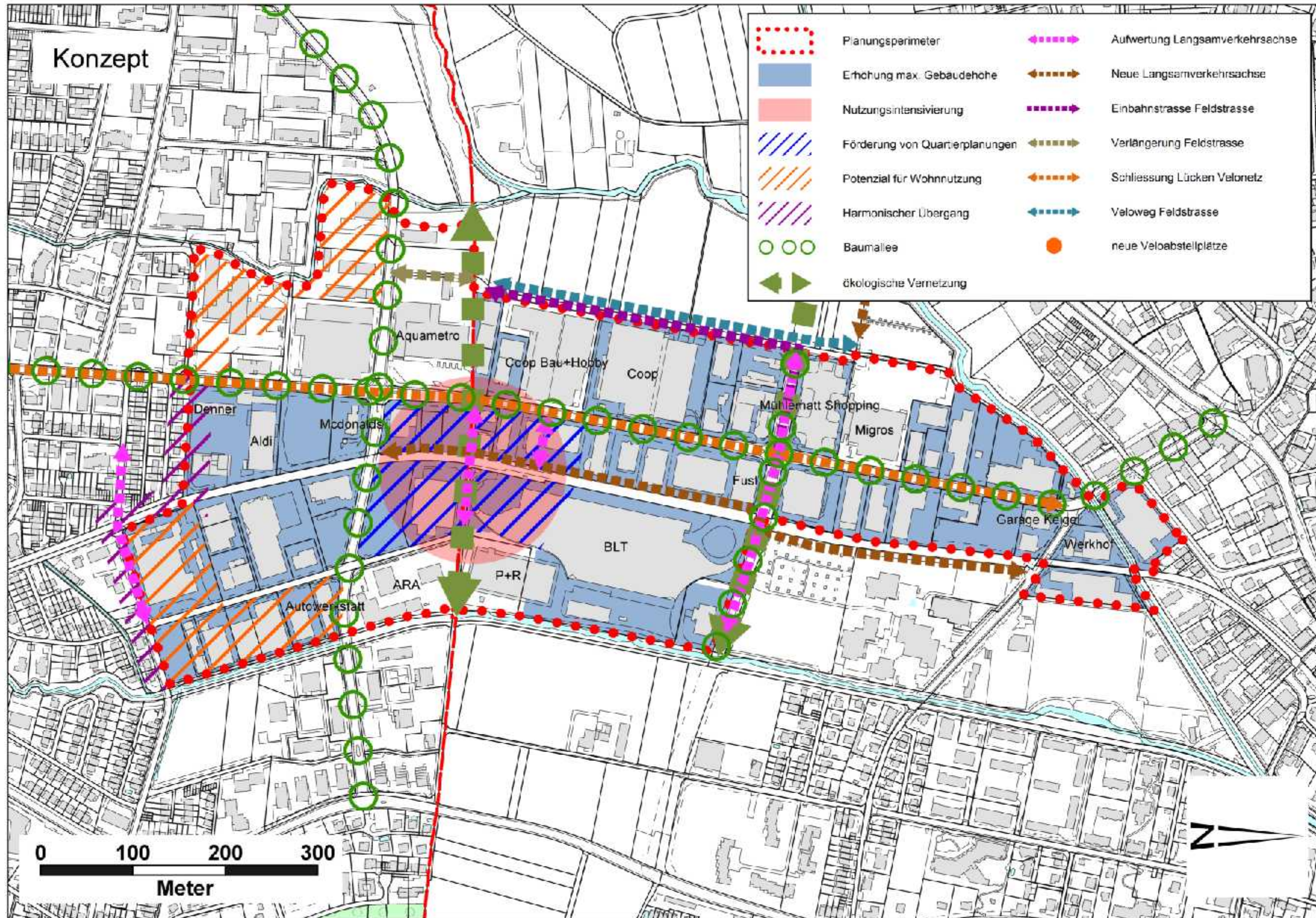


Tramhaltestelle Hüslimatt

Die Gemeinden Oberwil und Therwil verfolgen für die Gewerbezone Mühlematt die folgenden Leitziele:

- Das Kleingewerbe soll in der Gewerbezone optimale Bedingungen und Raum für Weiterentwicklungen haben.
- Die Mühlematt soll ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung sein, welches entsprechend gefördert wird und zusätzliche Arbeitsplätze bietet.
- Die Verkaufsnutzungen sollen auf dem heutigen Stand plafoniert werden.
- Die Gewerbezone Mühlematt soll Passanten eine hohe Aufenthaltsqualität und Sicherheit bieten. Die Hauptachsen sollen entsprechend aufgewertet werden.
- Der zusätzlich generierte Verkehr soll primär durch den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden.
- Der Anteil am nicht-motorisierten Verkehr in der Gewerbezone wird von heute rund einem Drittel auf die Hälfte am gesamten Verkehrsaufkommen erhöht.
- Die Tramhaltestelle Hüslimatt soll zu einem attraktiven Eingangstor in die Gewerbezone aufgewertet werden.
- Die Mühlematt soll ökologisch aufgewertet werden.

Ziel des Konzepts ist es, die wichtigsten Ziele und Massnahmen für die Entwicklung des Gewerbegebiets Mühlematt schriftlich festzulegen, um Transparenz und Planungssicherheit zu schaffen. Das Konzept ist weder grundeigentums- noch behördenverbindlich. Es dient als Grundlage zur Erarbeitung der Zonenplanung Mühlematt.



3 ZIELE UND MASSNAHMEN IM EINZELNEN



Grabetsmattweg, Therwil

Die übergeordneten Ziele schaffen einen ersten Überblick. In einem weiteren Schritt müssen jedoch die Ziele auf einzelne Themen aufgegliedert werden und schliesslich Massnahmen (Handlungsfelder) zu diesen Themen definiert werden. Die einzelnen Themen sind folgende:

- Nutzung
- Verkaufsflächen
- Aktivierung von Flächenreserven
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Verkehr
- Ökologie
- Energie

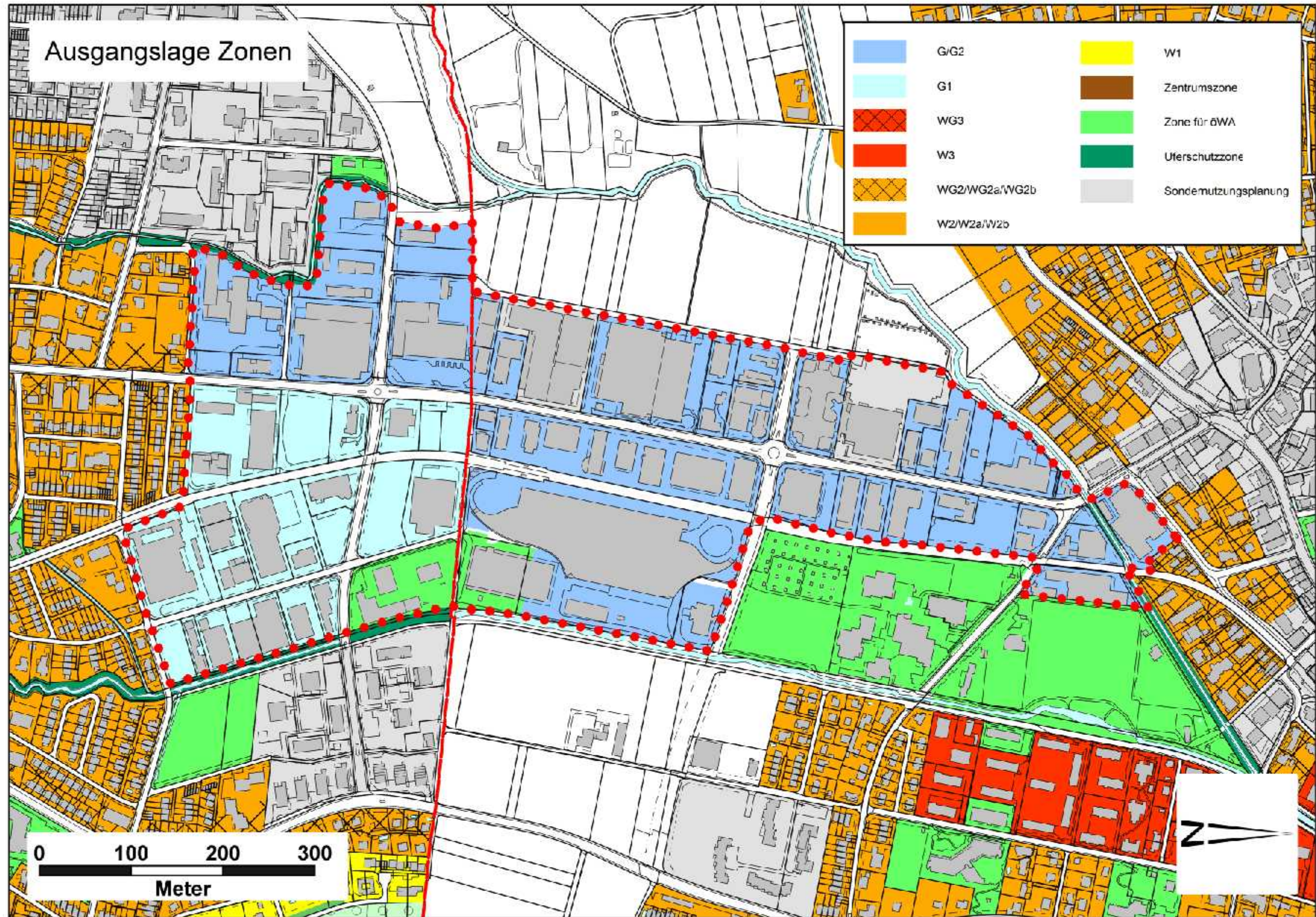
3.1 NUTZUNG



Mühlematt Shopping

Ist-Zustand

- Es bestehen mehrere grossflächige Verkaufsgeschäfte für Waren des periodischen sowie des aperiodischen Bedarfs; diese bilden die augenfälligste Nutzungsart. (u.a. Coop Megastore, Migros Markt, Denner, Aldi; Coop Bau + Hobby, Wyss Garten-center; InterDiscount, Fust)
- Zwei Areale mit Verkaufseinheiten sind mit einer Quartierplanung belegt (Mühlematt-Zentrum (Migros) und Coop Bau + Hobby). Der Coop Megastore (ehemals Waro) wurde ohne Quartierplanung über die Rahmennutzungsplanung realisiert.
- Daneben existieren zahlreiche Betriebe des klassischen industriell-handwerklichen Gewerbes, teilweise mit Kundenverkehr.
- Einige Betriebe sind dem Bereich Dienstleistung und Forschung zuzuordnen (v.a. pharmazeutische Produkte).
- Das Tram- und Busdepot sowie die Verwaltung der Baselland-Transport (BLT) befindet sich ebenfalls in der Gewerbezone. Die direkt angrenzende Park-+-Ride-Anlage gehört zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen.
- Vereinzelt sind Spezialnutzungen vorhanden (z.B. Lagerboxen für Private, Vereinslokale etc.)
- Einzelne standortbedingte Wohnnutzungen sind in der Gewerbezone zu finden.
- Das Gebiet Mühlematt zählt trotz zahlreichen Arbeitsstätten nicht zu den Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan (KRIP).





Mühlemattstrasse, Oberwil

Ziele

- Die Verkaufsnutzungen sollen gegenüber heute nicht weiter zunehmen; neue Verkaufsflächen sind in den Ortszentren von Oberwil und Therwil anzusiedeln.
- Für das klassische Gewerbe sollen weiterhin gute Rahmenbedingungen und Entwicklungspotenzial herrschen.
- Die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung und Forschung soll ermöglicht werden.
- Im Bereich der Tramhaltestelle Hüslimatt ist eine Nutzungsintensivierung anzustreben.
- Die punktuelle Ermöglichung von Wohnnutzung ist zu prüfen. Eine Verdrängung der Gewerbenutzung ist zu verhindern.



Entenwuer, Oberwil

Massnahmen

- Mutation Zonenvorschriften:
 - Anpassung der Gebäudehöhen (generelle Erhöhung auf ca. 16 Meter mit Ausnahme des Übergangs zur Wohnzone)
 - Förderung von Quartierplanungen an Orten, wo eine Nutzungsintensivierung oder –änderung vorgesehen ist z.B. an der Tramhaltestelle Hüslimatt.
 - Punktuelle Ermöglichung von Wohnnutzung an dafür geeigneten Orten, ev. Festlegung von Mindestgewerbeanteilen
- Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen beinhalten.

3.2 VERKAUFSFLÄCHEN



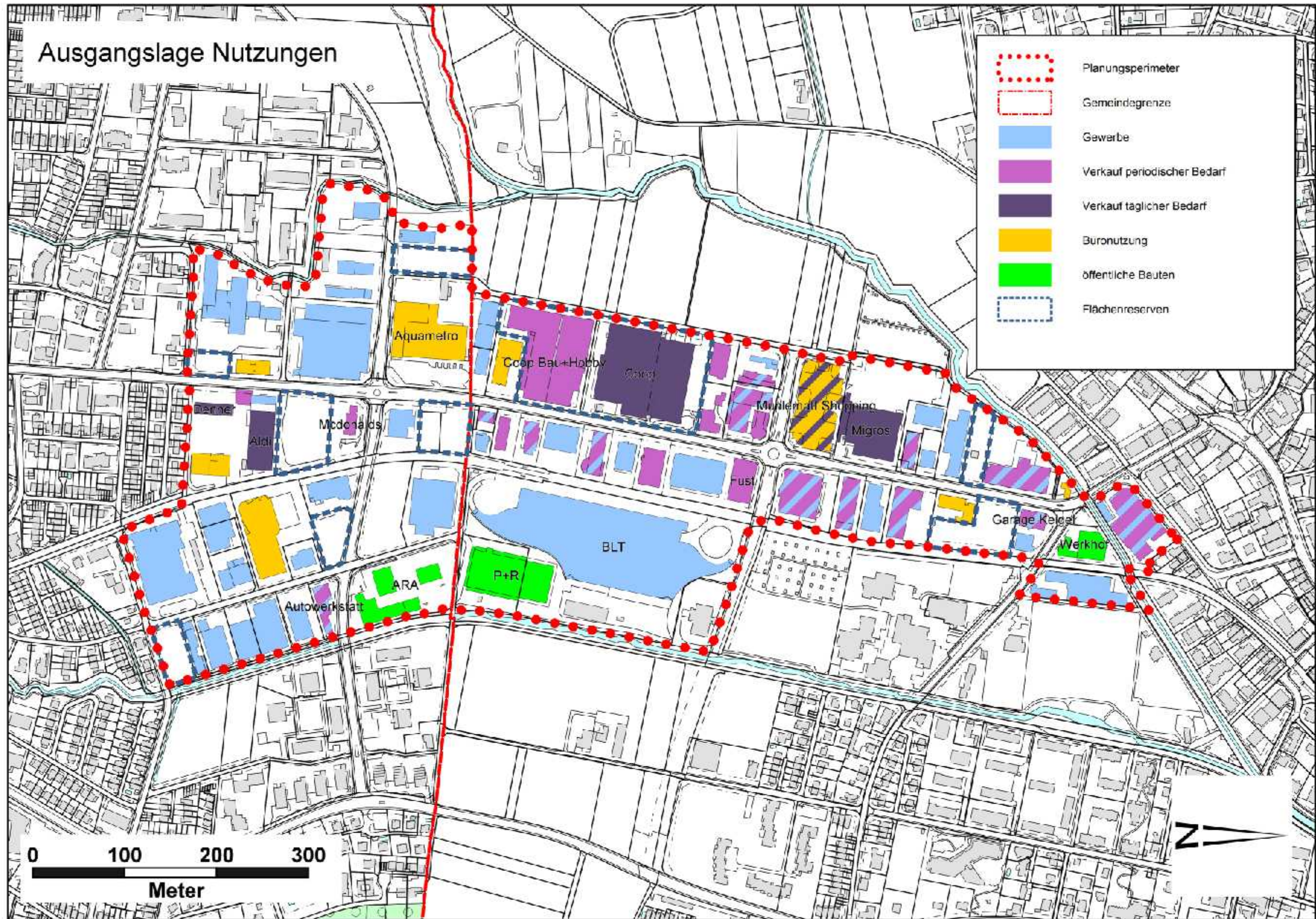
Coop, Oberwil



Migros, Oberwil

Ist-Zustand

- Die Gewerbezone Mühlematt wird in ihrem Charakter wesentlich durch die Verkaufseinheiten geprägt.
- Die einzelnen Standorte mit Verkaufseinheiten bilden jeweils in sich geschlossene Einheiten bzw. treten städtebaulich nicht zueinander in Verbindung.
- Es bestehen sowohl Geschäfte für den täglichen als auch für den periodischen Bedarf.
- Wichtige Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vor allem die Supermärkte (Coop Megastore, Migros-Markt, Aldi, Denner).
- Die Geschäfte für den periodischen Bedarf umfassen die Bereiche Haushalt und Heimelektronik (Interdiscount, Fust), Haus und Garten (Coop Bau + Hobby, Wyss Gartencenter), Möbel (Betten) sowie Textil und Sport.
- Neben den typischen Verkaufsgeschäften bestehen auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr (z.B. Autowerkstätten mit Fahrzeugverkauf).





Mühlemattstrasse, Oberwil

Ziele

- Die Verkaufsnutzungen sollen gegenüber heute nicht weiter zunehmen; neue Verkaufsflächen sind in den Ortszentren von Oberwil und Therwil anzusiedeln.
- Die bestehenden Verkaufseinheiten sollen stärker zur Mühlematt- resp. Oberwilerstrasse hin orientiert sein, sodass die städtebauliche Situation verbessert wird und das Gebiet auch für Fussgänger attraktiver wird.

Massnahmen

- Mutation Zonenvorschriften:
 - Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen beinhalten.



Mühlemattstrasse, Oberwil

3.3 AKTIVIERUNG VON FLÄCHENRESERVEN



Flächenreserven, Therwil

Ist-Zustand

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt heute mehrheitlich 12 Meter. In der Gemeinde Therwil sind westlich der Oberwilerstrasse 16 Meter zulässig.
- In der Horizontale bestehen kaum noch Flächenreserven; das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.
- Einige Parzellen weisen eine schwache bzw. extensive Nutzung auf. Diese werden im nachfolgenden Plan ebenfalls als Flächenreserven bezeichnet.
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden praktisch nirgends ausgeschöpft.

Ziele

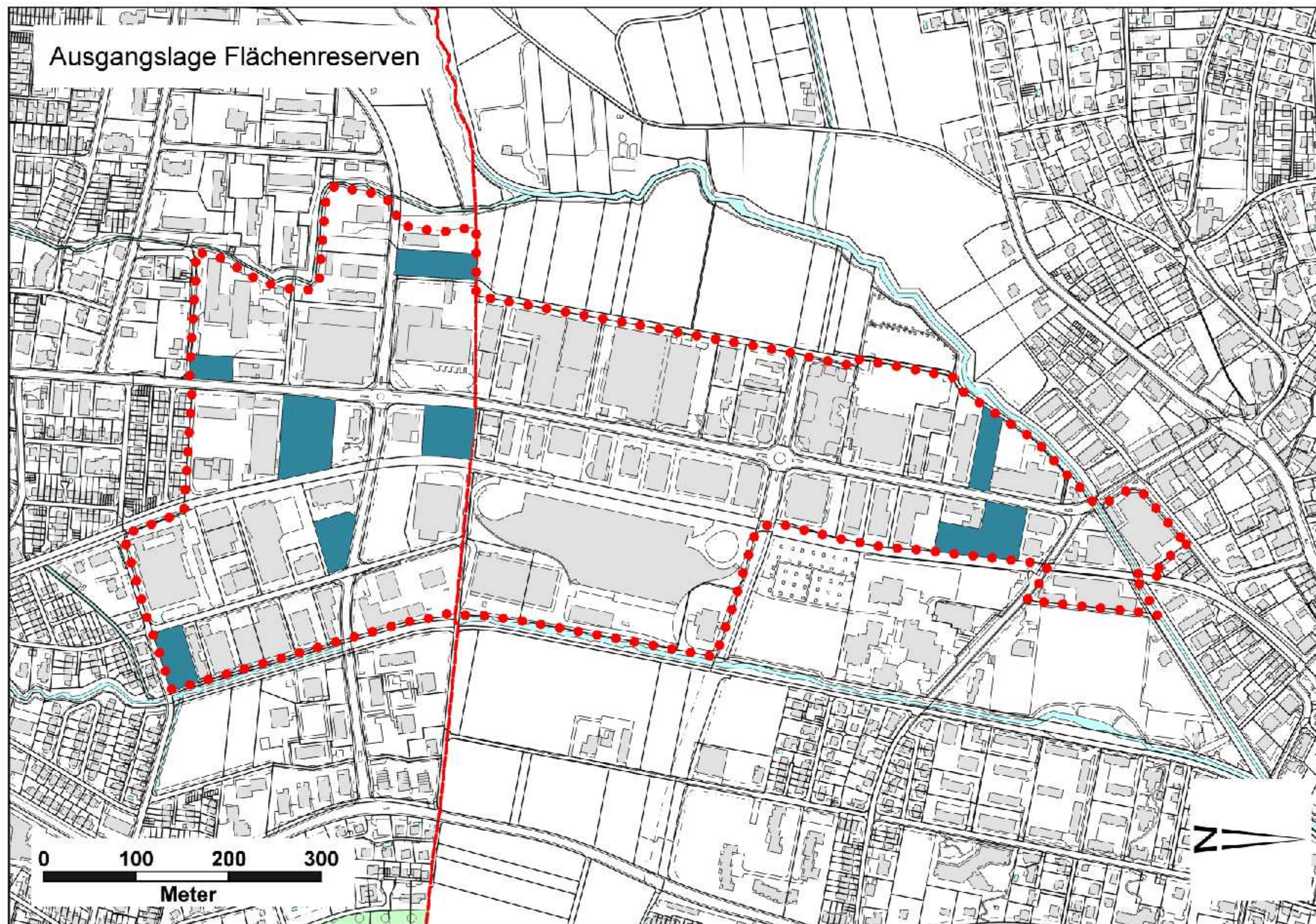
- Die Nutzung auf schwach genutzten Arealen sowie im Bereich der Tramhaltestelle soll intensiviert werden
- Neubauten sollen künftig höher, dafür kompakter gebaut werden, ausser es handelt sich um Betriebe, welche auf möglichst grosse ebenerdige Flächen angewiesen sind.



Flächenreserven, Therwil

Massnahmen

- Mutation Zonenvorschriften:
 - Anpassung der Gebäudehöhen (generelle Erhöhung auf max. 16 m mit Ausnahme des Übergangs zur Wohnzone)
 - Förderung von Quartierplanungen (auch auf kleineren Arealen, wo sinnvoll)
 - Festlegung einer Mindesthöhe/-geschossigkeit für Neu- bzw. Ersatzbauten



3.4 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES



Unterführung Hüslimatt, Oberwil

Ist-Zustand

- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes in der gesamten Gewerbezone ist stark funktional geprägt und relativ einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgelegt.
- Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Therwil schreibt unter anderem entlang der Oberwilerstrasse eine Baumallee fest. Diese ist jedoch nur in Teilen realisiert.
- Als sehr negativ wird die Gestaltung der Tramhaltestelle Hüslimatt und insbesondere ihrer Zugangswege wahrgenommen.
- Die privaten Aussenräume der Gewerbeliegenschaften unterscheiden sich in ihrer Gestaltung alle sehr stark voneinander.

Ziele

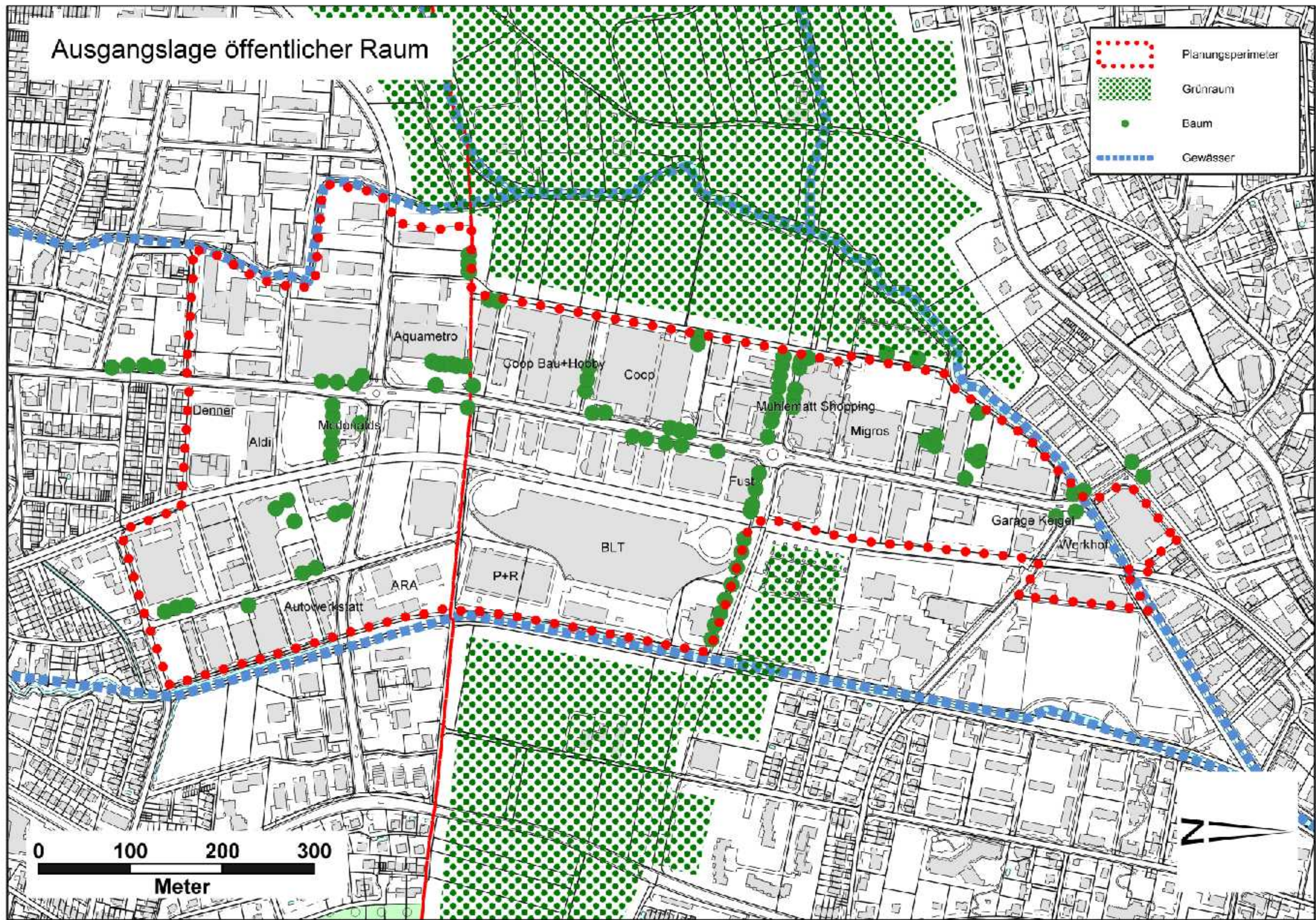
- Der öffentliche Raum soll insgesamt attraktiver werden, sodass eine gewisse Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- Der Zugang zur Tramhaltestelle Hüslimatt soll markant verbessert werden.
- Der Übergang von der Gewerbezone ins Wohn- wie auch ins Landschaftsgebiet ist harmonisch zu gestalten.



Zugang zur Tramhaltestelle Hüslimatt, Oberwil

Massnahmen

- Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts mit Richtlinien
- Mutation Zonenvorschriften:
 - Festlegung von Baumalleen/Grünvernetzungsachsen
 - Einführung Grünflächenziffer, evtl. Festlegungen über Lage
 - Sondernutzungsplanungen im Umfeld der Tramhaltestelle
 - Festlegung städtebaulicher Gestaltungsvorschriften



3.5 VERKEHR



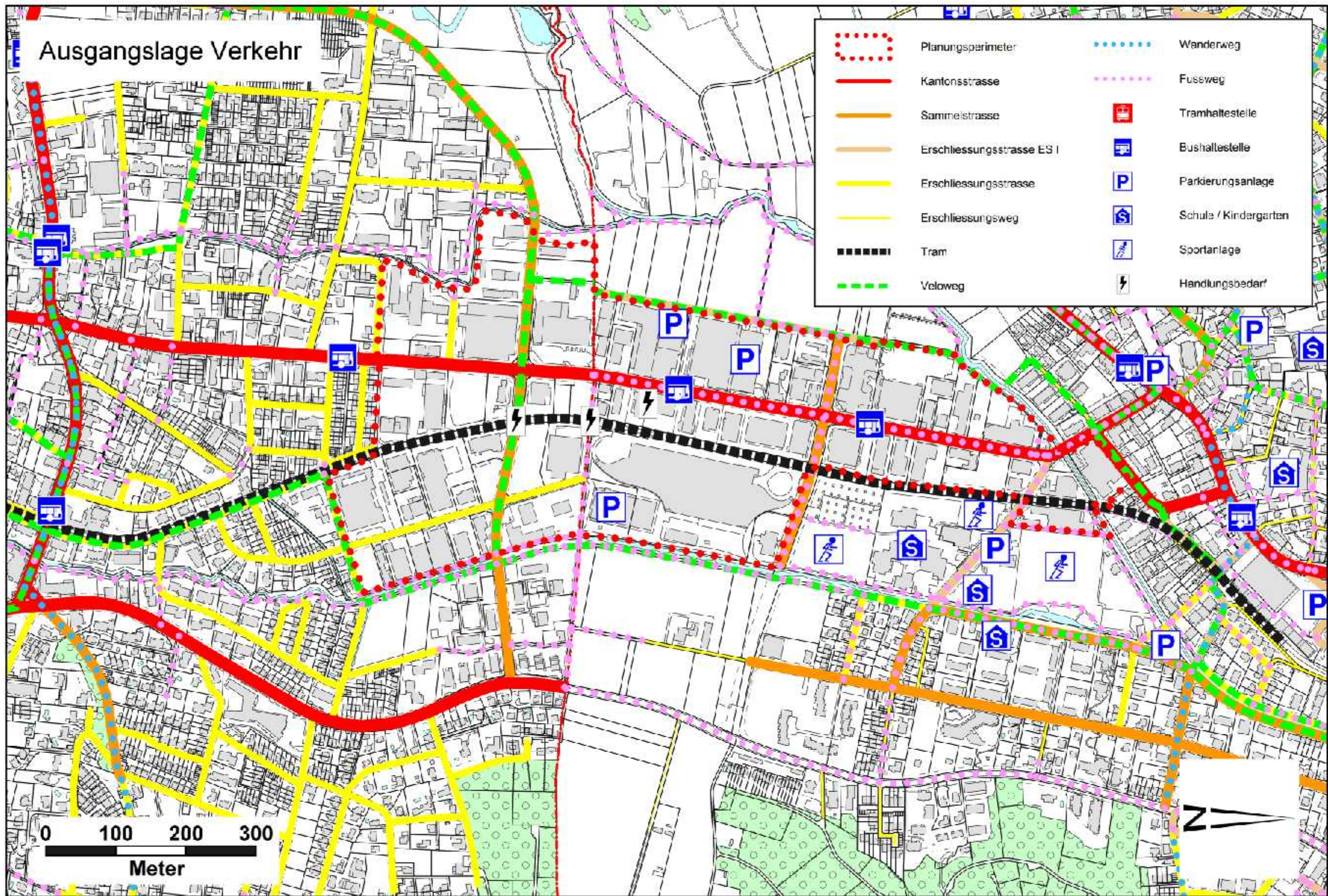
Mühlemattstrasse, Oberwil



Tramhaltestelle Hüslimatt, Oberwil

Ist-Zustand

- Die Gestaltung des öffentlichen wie des privaten Grundes ist stark auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet.
- Die Verkehrsbelastung ist relativ hoch, im Gebiet Mühlematt besteht jedoch noch keine permanente Überlastung.
- Sämtliche Fahrten zum Gebiet Mühlematt erfolgen zwangsläufig entweder über den Dorfkern von Oberwil oder über jenen von Therwil.
- Es bestehen mehrere grosse Parkhäuser im Gebiet, welche kaum je ausgelastet sind.
- Die Tramhaltestelle Hüslimatt liegt zentral in der Mitte des Gebietes und bietet ganztags einen 7,5-Minuten-Takt, in den Stosszeiten zusätzlich verdichtet.
- In der Mühlematt- resp. Oberwilerstrasse verkehren die Buslinien 61 und 64, welche die Haltestellen Mühlematt, Hüslimatt und Birmatt (nur 64) bedienen. Diese drei Haltestellen wurden kürzlich gemäss den aktuellsten Normen (u.a. in Bezug auf Behindertengerechtigkeit) saniert.
- Rund ein Drittel aller Fahrten in das Gebiet erfolgen mit dem öffentlichen Verkehr.
- In Nord-Süd-Richtung verlaufen zwei Langsamverkehrsachsen (Velo), jeweils entlang dem Rand der Gewerbezone.





Parkhaus Migros, Oberwil

Ziele

- Die Zahl der MIV-Fahrten soll auf keinen Fall zu-, sondern eher abnehmen.
- Der Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Modal-Split soll auf die Hälfte aller Fahrten gesteigert werden.
- Bus und Tram sind besser miteinander zu verknüpfen.
- Die Velo- und Fussgängerverbindungen sind aufzuwerten.

Massnahmen

- Schaffung Parkplatzpool (bessere Auslastung der bestehenden Parkhäuser anstelle von Neuanlagen)
- Veloabstellplätze an Tramhaltestelle
- Schliessung von Lücken im Velonetz
- Einbahnstrasse mit neuem Veloweg Feldstrasse
- Neue Langsamverkehrsverbindungen Richtung Norden und Westen
- Aufnahme Zugang Tramhaltestelle in Strassennetzplan
- Fusswegverbindung entlang Tramlinie



Oberwilerstrasse, Therwil

3.6 NATUR



Ist-Zustand

- Das Gebiet ist nur schwach durchgrünt und stark versiegelt. Entsprechend ist die ökologische Vernetzung ungenügend.
- Im nördlichen Teil des Gebiets sowie entlang von Birsig und Marchbach besteht eine Gefährdung durch Hochwasser.
- Teilweise starke Lichtverschmutzung

Ziele

- Schutz vor Naturgefahren
- Gewährleistung ökologische Vernetzung
- Vermeidung von Lichtemissionen

Massnahmen

- Mutation Zonenvorschriften:
 - Festlegung von Baumalleen an wichtigen Achsen
 - Einführung Grünflächenziffer, evtl. inklusive Festlegungen über Lage der Grünflächen
 - Umsetzung kantonale Naturgefahrenkarte
 - Bestimmungen zu den Lichtemissionen (jeweils für die ganze Gemeinde)
 - Förderung einheimischer, standortgerechter Arten



Birsig, Oberwil

3.7 ENERGIE



BLT-Verwaltung, Oberwil

Ist-Zustand

- Das Gebiet ist an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil angeschlossen, welcher künftig zu einem „Wärmeverbund Leimental“ ausgebaut werden soll.
- Auf dem Dach des BLT-Depots befindet sich eine grosse Photovoltaik-Anlage

Ziele

- Versorgung des Areals mit erneuerbarer Energie
- Nutzung der Flachdächer für Sonnenenergieanlagen

Massnahmen

- Mutation Zonenvorschriften:
 - keine Änderungen
- Erstellung eines (ev. interkommunalen) Energiekonzepts

4 UMSETZUNG

	Mutation Zonenvorschriften (kurzfristig)	andere Massnahmen mit grober Kostenschätzung (Fr.)		
		kurzfristig	mittelfristig	bei Gelegenheit *
Erarbeitung Gestaltungskonzept Mühlemattstrasse			50000	
Aufwertung Langsamverkehrsverbindungen		projektabhängig		
Förderung von Quartierplanungen	X			
Erhöhung der Gebäudehöhe	X			
Festlegung von Mindestgewerbeanteilen bei allfälligen WG-Zonen	X			
Festlegung einer Mindesthöhe / -geschossigkeit für Neubauten	X			
Baumalleen Oberwilerstrasse und Ringsstrasse	X			X
Einführung Grünflächenziffer	X			
Festlegung allgemeiner Gestaltungsvorschriften	X			
Umsetzung kantonale Naturgefahrenkarte	X			
Bestimmungen zu Lichtemissionen	X			
Festlegung von ökologischen Vernetzungsachsen	X			
Schaffung Parkplatzpool			40000	
Neue Veloabstellplätze bei der Tramhaltestelle Hüslimatt			20000	
Feldstrasse: Verlängerung und Einbahnstrasse mit neuem Veloweg			0.5 bis 0.6 Mio.**	
Erstellung Energiekonzept			50000	
Förderung von Quartierplanungen am Siedlungsrand				X
Nichtunterstützung von Quartierplanungen mit zusätzlicher Verkaufsnutzung				X
Schliessung von Lücken im Velonetz				X
Gesamtsumme	bereits i.A. gegeben	min. Fr. 70'000	ca. Fr. 650'000	projektabhängig

* Solche Massnahmen werden meistens in Zusammenhang mit einem anderen Projekt realisiert. Zusätzliche Kosten sind projektabhängig.

** Annahmen: Landerwerbskosten ca. Fr. 150'000.-, Baukosten ca. Fr. 400'000.-