

Bericht zur Vorlage 3753 des Gemeinderates „Genehmigung Quartierplanung ‚Gewerbezentrum Letten‘“

1. Vorbemerkung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) hat an mehreren Sitzungen die oben erwähnte Vorlage des Gemeinderates beraten. Sie dankt den Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung für ihre Auskunftsbereitschaft und den Support bei der Protokollführung.

2. Die Sicht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin (BIGE Immobilien AG), die das Areal im Jahre 2000 von der Keramik AG Laufen übernommen hat, begrüsst die Überführung des Areals von der Industriezone (Industrie ist nicht mehr vorhanden) in die Gewerbezone. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Gebäudesubstanz (Binningerstrasse 82-88) innen renoviert werden, da ein Teil der Hallen in einem auffälligen Zustand ist. Dabei soll auch Verkaufsfläche eingerichtet werden, um das Areal zu revitalisieren. Die Umsetzung des Quartierplanes (QP) soll – angesichts der unterschiedlich langen, bestehenden Mietverträge – in mehreren Etappen erfolgen.

3. Die Sicht des Quartierplaners

Für den Quartierplaner ist die Absicht, einen Teil der Fläche dem Verkauf und den Resten der gewerblichen Nutzung zuzuführen, Anlass für einen QP gewesen: Ab dem ersten Quadratmeter Verkaufsfläche besteht die Quartierplan-Pflicht. In diesem Zusammenhang sollen der bestehende Pavillon einer Autovertretung an der Binningerstrasse zurückgebaut und an seiner Stelle 172 oberirdische Parkplätze entstehen (wovon 123 Kundenparkplätze, 58 gedeckte Velo/Mofa-Parkplätze). Im Hinterhofbereich des bestehenden Gebäudes wird durch Abriss eines Gebäudeteiles Raum für Anlieferungen geschaffen.

Es wird ein Nutzungsmix angestrebt, der flexibel sein soll. Der maximale Flächenanteil für den Verkauf ist im QP-Reglement definiert (3750 m²). Die Verkaufsflächen müssen im vorderen Gebäudeteil gegenüber dem Kundenparkplatz angeordnet sein.

Die Infrastruktur muss an die Nutzung angepasst werden.

Die Parkierungsordnung beruht auf der maximalen Bruttogeschossfläche von 14'000 m² (Reserve 700 m²).

Bei der Umgebungsgestaltung wird die Zonenordnung berücksichtigt.

Für die Belastung des Knotens Binnigerstrasse/Brennerstrasse/Fabrikstrasse liegt ein Verkehrsgutachten vor: Auch bei Spitzenverkehr soll es keinen Rückstau geben, wenn der Einfahrtsbereich zum Kundenparkplatz wie geplant angepasst wird. Bei der Bushaltestelle an der Binnigerstrasse soll das Trottoir verbreitert werden. Die Wärmeerzeugung muss mit mindestens 50% Alternativenergien erfolgen.

4. Die Sicht der Kommissionsminderheit

Für einige VPK-Mitglieder wird bei dieser Quartierplanung nicht nach innen verdichtet, wie dies das neue Zonenreglement Siedlung verlangt: Mit dem Boden werde nicht haushälterisch umgegangen, da die vorhandenen Bauten lediglich einstöckig seien. Stossend sei, dass im Gewerbegebiet nun auch Verkaufsgeschäfte geplant seien, die ein grösseres Verkehrsaufkommen an der ohnehin stark befahrenen Binnigerstrasse nach sich ziehen.

5. Die Sicht des Gemeinderates

Bei Umzonungen können in einer Gewerbezone auch Verkaufsgeschäfte generiert werden. Auf dem fraglichen Areal könnte man 20 m hohe Bauten hinstellen, doch werde der bestehende hintere Teil der Gebäude so belassen, wie er zur Zeit ist (Industriecharakter).

6. Die Sicht der Kommissionsmehrheit

Publikumsintensive Geschäfte generieren Arbeitsplätze und Steuereinnahmen. Die VPK würde die Einrichtung einer Verkaufseinheit des täglichen Bedarfs (Food und Non-Food) mit breitem Angebot befürworten, die in erster Linie den Bewohnerinnen und Bewohnern des angrenzenden Quartiers dienen würde.

7. Anträge

Quartierplanreglement § 6, Abs. 8 „Öffentliche Beleuchtung“: Änderung Kommentarspalte

„Für die Beleuchtung im Aussenraum sind die Empfehlungen der Vollzugshilfe Umwelt des BUWAL verpflichtend („Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“, Bern 2005).“

(VPK: 6 ja, 0 nein, 0 Enthaltungen)

Anträge des Gemeinderates

7.2.1 Dem Antrag 5.1

„Der Quartierplanung „Gewerbezentrum Letten“, bestehend aus dem Quartierteilplan Nr. 1 und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.“

wird mit 4 Ja, 0 Nein und bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

7.2.2 Dem Antrag 5.2

Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag wird zur Kenntnis genommen.

wird mit 6 Ja, 0 Nein und 0 Enthaltungen zugestimmt.

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

der Präsident:

G. Beretta

22.1.2008

An den Beratungen haben teilgenommen:

A. Bieri (SP), L. Cueni (SP, teilweise), M. Oppliger (CVP), W. Schwarz (SVP), J. Studer (SVP), J. Weber (SP), GR R. Meury (teilweise), HAL W. Stammbach, Th. Beutler (Protokoll), als Vertreter der Bauherrschaft BIGE Immobilien AG Herr F. Binkert (teilweise), G. Stierli von Stieri + Ruggli Ingenieure und Raumplaner (teilweise)