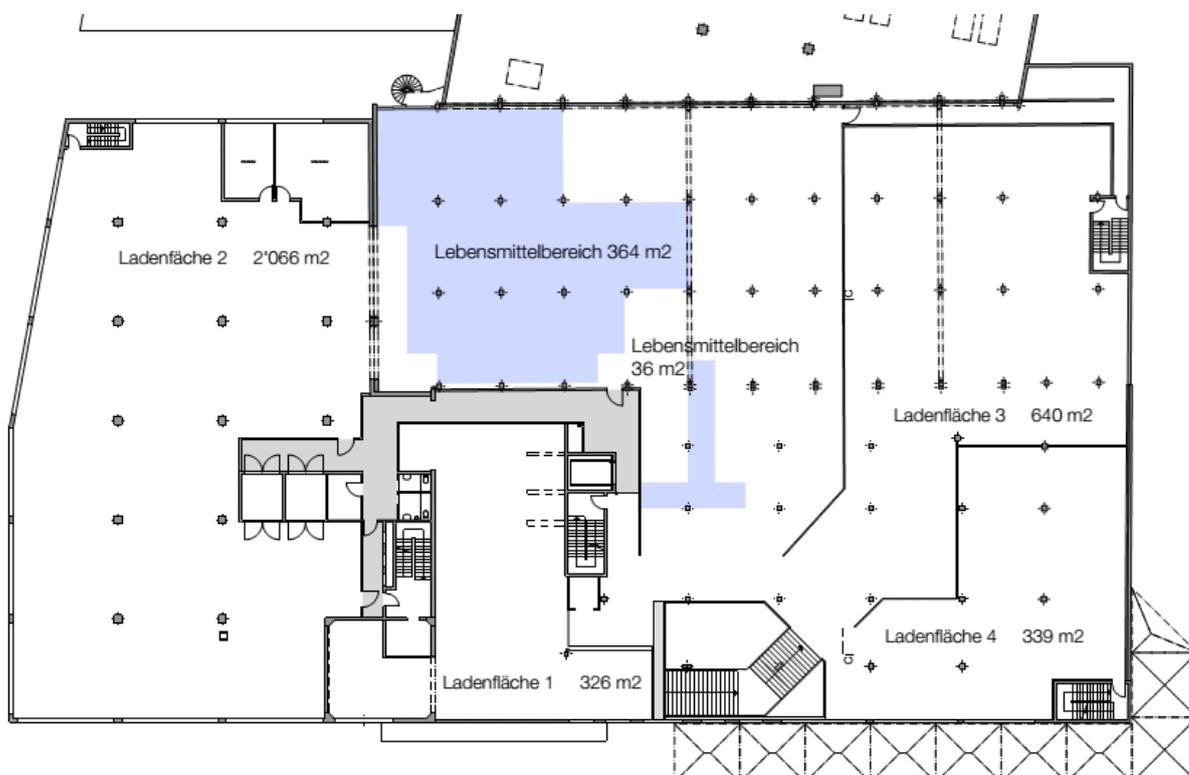


Quartierplanung "In den Lachen" Mutation 3 zum Quartierplan-Reglement

Bericht an den Einwohnerrat
vom 7. August 2013



1. Obergeschoss (Mutation Lebensmittelbereich)

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Warum eine Mutation?	2
3. Verfahren	3
4. Mutation	3
5. Mitwirkung	4
6. Kantonale Vorprüfung	4
7. Antrag	4

Beilage/n

Quartierplan-Reglement, Auszug

Beilagen zur Kenntnisnahme

Planausschnitt 1. Obergeschoss mit neuen Verkaufsflächen
Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
Planungs- und Begleitbericht

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

Am 1. November 2012 reichte die Familie Milesi als Eigentümerin der betroffenen Liegenschaft beim Gemeinderat eine Bauanfrage betreffend die Verkaufsfläche "Bachgrabencenter, In den Lachen" ein. Der Gemeinderat hat am 28. November 2012 über dieses Geschäft beraten und dabei festgehalten, dass eine Nutzungsänderung für den Verkauf von Lebensmitteln innerhalb des Quartierplans "In den Lachen" nur mit einer Quartierplan-Mutation zu bewerkstelligen ist. In der Folge wurde, in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung, das Quartierplan-Reglement "In den Lachen" geändert.

2. Warum eine Mutation?

Im Quartierplan "In den Lachen" vom 16. August 1983 sowie in zwei Mutationen 1985/86 und 1992/93 sind Verkaufseinheiten definiert, ausgenommen sind Lebensmittel. Die Gesamtfläche der Verkaufseinheit beträgt 5'000 m², welche mit der vorliegenden Quartierplan-Mutation nicht vergrössert werden soll. Die bisherige Mieterin, Firma Toptip im 1. Obergeschoss mit einer Verkaufsfläche von 3'700 m² hat diesen Standort aufgegeben und ist weggezogen. Die Firma OTTO's beabsichtigt im 1. Obergeschoss eine Fläche von ca. 2'066 m² zu mieten und wäre somit ein sogenannter Ankermieter. Neben dem Standardsortiment will die Firma OTTO's im geringen Umfang Güter des täglichen Bedarfs und Lebensmittel (keine Frischwaren) anbieten. Mit der Mutation soll die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 450 m², was 9% der Gesamtfläche von 5'000 m² entspricht, beschränkt werden. Diese neue zugelassene Food-

Verkaufsfläche ist auch kleiner als die gemäss § 51 RBG zugelassene Fläche für neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in Gewerbezonem. Die Zulassung eines beschränkten Food-Anteils auf Kosten des Nonfood-Sortiments wird zu keiner spürbaren Auswirkung führen (Parkierung, Verkaufsfrequenz), handelt es sich doch bei der Food-Kundschaft um Laufkundschaft, welche insbesondere die Verkaufseinheit wegen überwiegender Nonfood-Artikel ansteuert. Die Mutation betrifft nur das Quartierplan-Reglement mit den Anpassungen der Bestimmung zu Art. 3 Art und Mass der Nutzung.

3. Verfahren

In Zusammenarbeit zwischen der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung und dem Büro Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, wurde ab Anfang Mai 2013 das Verfahren zur Mutation 3 der Quartierplanung "In den Lachen" eingeleitet. Die weiteren Planungsarbeiten sind im beiliegenden Planungs- und Begleitbericht ausführlich beschrieben.

4. Mutation

Die Mutation betrifft einzig das Quartierplan-Reglement mit den Anpassungen der Bestimmung zu Art. 3 Art und Mass der Nutzung.

Darstellungserläuterung:

Unveränderte Bestimmungen:

schwarze Schrift

Neue Bestimmungen:

grau hinterlegt kursiv

Aufzuhebende Bestimmungen.

~~durchgestrichen-kursiv~~

"3 Art und Mass der Nutzung

3.1 Im Bereich der im Quartierplan rot und grau gekennzeichneten Geschossflächen ist die Einrichtung einer Verkaufseinheit (~~ausgenommen Lebensmittel~~) gestattet.

3.2 Die ~~Nutzung der~~ Verkaufsfläche **entspricht der (Nettoladenfläche) gemäss § 24 RBV und beträgt max. 5'000 m². Davon darf die Verkaufsfläche für Food (Lebensmittelbereich) maximal 9% oder 450 m² betragen.** Die reine Lagerfläche beträgt 500 m² und ist den Kunden nicht zugänglich. Die im Quartierplan festgelegten Masse für Verkaufs- und Lagerfläche sind verbindlich, jedoch bleiben kleinere Verschiebungen der Verkaufsflächen im Rahmen des Baugesuchverfahrens vorbehalten.

~~3.3 Zur Nutzung werden alle den Kunden zugänglichen Flächen gerechnet, inkl. Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen.~~

~~3.4 Nicht zur Nutzfläche werden gezählt, die dem Kunden nicht zugänglichen Lagerräume, Garderobenräume, Toiletten, Heizungsräume und andere technische Räume sowie die An- und Auslieferungsrampe."~~

5. Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde vom 1. Juli 2013 bis am 15. Juli 2013 das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV eingeleitet und die relevanten Planungsdokumente öffentlich aufgelegt. Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden schriftlich angeschrieben. Aus diesem Mitwirkungsverfahren wurden keine schriftlichen Eingaben eingereicht (siehe auch separater Mitwirkungsbericht).

6. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. Juli 2013 hat das Amt für Raumplanung im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung schriftlich Stellung zur Quartierplan-Mutation "In den Lachen" genommen:

"Wir begrüssen die Anpassung in Ziffer 3.2 des Quartierplan-Reglements und der Bezug zur Nettoladenfläche gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). In gleichem Sinne begrüssen wir auch die Streichung der alten Ziffer 3.3 des Quartierplan-Reglements. Ihr Planungsbericht dokumentiert den Sachverhalt in vorbildlicher Weise. Gerne empfehlen wir, die neue Ziffer 3.3 Quartierplan-Reglements ebenfalls zu streichen. §24 RBV regelt die Berechnung der Nettoladenfläche, inklusive der nicht oder nur zur Hälfte anrechenbaren Flächen, abschliessend."

Die Änderungsanträge, welche im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) eingebracht wurden, sind in die Planungsinstrumente eingeflossen.

7. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 7.1 Die Quartierplanung "In den Lachen", Mutation 3 wird gutgeheissen und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Vizepräsidentin: Verwalterin:

Nicole Nüssli-Kaiser Sandra Steiner