



unser Zeichen Bg
Datum 20. Dezember 2017

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Teilzonenplan „Untere Fabrik“ - Planerlass

*Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

Das Quartier Untere Fabrik ist aufgrund der Überbauung der Glatt im Gewerbeareal Kempf einer beträchtlichen Hochwassergefährdung ausgesetzt. Das Hochwasser der Glatt gefährdet nicht nur das Quartier, sondern verunmöglicht auch die Realisierung des beträchtlichen Nutzungspotentials des Quartiers. Die bestehende Erschliessung stösst mit der bestehenden Nutzung an Grenzen. Die rechtskräftig eingezonten, jedoch unüberbauten Gewerbeareale Untere Fabrik und Bachwis sind zudem ungenügend erschlossen und daher nicht baureif.

Zur Beseitigung der Hochwassergefahr und der ausreichenden Erschliessung der Entwicklungsgebiete Untere Fabrik und Bachwis sind mehrere Planungsmittel erforderlich. Der Erlass des Teilzonenplans "Untere Fabrik" zur Änderung des Nutzungsplans wird mit diesem Antrag dem Einwohnerrat unterbreitet.

Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet "Untere Fabrik/Bachwis" weist mit der Industriebrache "Kempf-Areal", dem westlich davon liegenden, unüberbauten, eingezonten sowie einem an der Bachwisstrasse gelegenen Industriegebiet ein beträchtliches Entwicklungspotential auf. Die Realisierung dieses Potentials wird jedoch durch die bestehende Hochwassergefahr und die ungenügende Strassenerschliessung erheblich behindert bzw. verunmöglicht. Das Hochwasser vom 10. Juli 2011 zeigte zudem eindrücklich, dass der Behebung der akuten Hochwassergefahr im Gebiet "Untere Fabrik" eine hohe Dringlichkeit zukommt. Dazu ist die mit alten Industriegebäuden überbaute Glatt offenzulegen. Die Grundeigentümerin ist bereit die bestehenden Gewerbebauten abzureissen, sofern sie ein Mehrfamilienhaus auf dem Areal realisieren kann. Aufgrund des zu erwartenden hohen Erschliessungsaufwandes der Gemeinde soll das Projekt in Etappen realisiert werden.

Als erste Etappe soll mit dem Abbruch der alten Industriegebäude die Glatt offengelegt und mit der Sanierung des Bachlaufs die Hochwassersicherheit hergestellt werden. Als „Nebeneffekt“ können damit auf dem "Kempf-Areal" die Voraussetzungen für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbenutzung geschaffen werden.

Als zweite Etappe soll eine neue Groberschliessungsstrasse von der Bachwis- zur Cilandarstrasse realisiert und der Abwasserkanal der Gemeinde verlegt werden. Damit



kommt die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nach, indem noch unüberbaute Bauzonenflächen erschlossen und baureif gemacht werden.

Die vorliegenden Planungsmittel basieren auf einer Entwicklungsvereinbarung, die zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern, dem Quartierverein, sowie den kommunalen und kantonalen Fachstellen für das Gebiet Untere Fabrik erarbeitet wurde. In der Zwischenzeit haben sich die Eigentumsverhältnisse in einem Fall geändert. Die heutige Eigentümerin eines kleinen Teils des Planungsgebietes trägt das Entwicklungskonzept nicht mit.

Erwägungen

Der 1995 genehmigte, rechtskräftige Gemeinderichtplan enthält zum Planungsareal keine Aussagen. Einzig die Erschliessung des Gewerbegebiets Bachwis sollte über die damals geplante kantonale Umfahrungsstrasse T470 bzw. die Hölzlistrasse erfolgen. Diese Festlegung ist jedoch aufgrund der geänderten Führung des Autobahnzubringers hinfällig.

Der vom Einwohnerrat 2013 erlassene - aber aufgrund der von der Stimmbevölkerung abgelehnten Ortsplanungsrevision dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung eingereichte - Gemeinderichtplan hält für dieses Gebiet als Entwicklungsziel fest, dass mit der Offenlegung der Glatt einerseits die Hochwassersicherheit gewährleistet und andererseits eine bestmögliche bauliche Entwicklung mit einer zweckmässigen neuen Erschliessung geschaffen werden soll. Das Quartier Kreuzweg soll dabei soweit möglich vom Durchgangsverkehr befreit und die Wohnqualität aufgewertet werden. Im Entwicklungsgebiet Untere Fabrik soll eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Wohnen angestrebt werden.

Planungsverfahren

Zur planungs- und baurechtlichen Umsetzung der ersten Etappe wurden folgende Planungsmittel erarbeitet und öffentlich aufgelegt:

- Teilzonenplan "Untere Fabrik" Umzonung,
- Gestaltungsplan "Untere Fabrik",
- Baulinienplan Groberschliessungsstrasse,
- Änderung Gewässerraum.

Der Teilzonenplan "Untere Fabrik" unterliegt aufgrund der Grösse der Umzonungsfläche dem ordentlichen Verfahren gemäss Art. 51 kantonales Baugesetz (bGS 721.1). Damit liegt die Zuständigkeit zum Erlass des Teilzonenplans beim Einwohnerrat und untersteht dem fakultativen Referendum.

Der Gestaltungsplan "Untere Fabrik" sowie der Baulinienplan der Groberschliessungsstrasse werden vom Gemeinderat erlassen. Die Änderung des Gewässerraums erfordert einen Beschluss des Regierungsrates.

Vorprüfung Planungsmittel

Die Entwürfe der Planungsmittel wurden dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungsamt stellt einen Antrag zur Genehmigung der Planungsmittel in Aussicht.



Öffentliche Information und Mitwirkung

Praxisgemäss führte das Ressort Hochbau/Ortsplanung im Sinne der Information und Mitwirkung eine öffentliche Informationsveranstaltung durch, zu der alle anstossenden Grundeigentümer schriftlich eingeladen wurden. Die eingebrachten Anregungen wurden soweit als möglich und zweckmässig in die Planung eingearbeitet.

Auflagebeschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 16. August 2016, den Teilzonenplan Nutzung, die Änderung des Zonenplans Schutz sowie den Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 29. August bis 29. September 2016 statt.

Einspracheverfahren

Innerhalb der Planaufgabezeit gingen 19 Einsprachen ein. In der Hauptsache wenden sich die Einsprechenden gegen den durch die bauliche Entwicklung zu erwartenden Mehrverkehr. So fordern die an der bestehenden Erschliessungsachse wohnhaften Einsprechenden, dass vor der Realisierung der Hochwassersanierung und des Neubauprojektes die geplante Groberschliessungsstrasse von der Industriestrasse (AG Cilander) bis zur Bachwisstrasse erstellt wird. Die im Gebiet Untere Fabrik wohnhaften Einsprechenden fordern, dass anstelle der geplanten Groberschliessungsstrasse eine alternative Erschliessung, die nicht durch das Gebiet Untere Fabrik führt, realisiert wird.

Neben der Verkehrsbelastung bzw. der Erschliessung befürchtet eine weitere Einsprecherin (ansässige Handels- und Transportfirma), dass aufgrund der Umnutzung der angrenzenden Liegenschaft von der Industrie- in die Wohn- und Gewerbezone neu eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Diese werde sich negativ auf den Betrieb auswirken, indem die sensiblere Wohnnutzung zu Betriebseinschränkungen insbesondere bezüglich Lärmemissionen, Verkehr usw. führen könne.

Auf weitere Einsprachepunkte bezüglich der Verkehrssignalisation bzw. der Änderung des Gewässerraums konnte nicht eingetreten werden, da diese nicht Gegenstand des vorliegenden Planungsverfahrens sind bzw. nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen.

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 47 Abs. 2 kantonales Baugesetz (bGS. 721.1) die Einsprachen an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2017, soweit er darauf eintreten konnte, entschieden und die Entscheide eröffnet. Allfällige Rekurse können beim Departement Bau und Volkswirtschaft angemeldet werden. Stösst der Erlass des Teilzonenplanes beim Einwohnerrat sowie allenfalls bei den Stimmenden auf Zustimmung, wird der Teilzonenplan zur Genehmigung ebenfalls an das erwähnte kantonale Departement eingereicht. Dieses entscheidet im Anschluss gleichzeitig über allfällige Rekurse sowie die zu unterbreitenden Genehmigungsanträge.



Antrag

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2017 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohner-
rat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Teilzonenplan „Untere Fabrik“ zu erlassen;
3. festzustellen, dass der Entscheid gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. g Ge-
meindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum untersteht.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Teilzonenplan "Untere Fabrik"
- Planungsbericht zu den Planungsinstrumenten