

Entwicklung Areal Gärbi Langenbruck

Workshop- und Quartierplanverfahren

Victor Holzemer

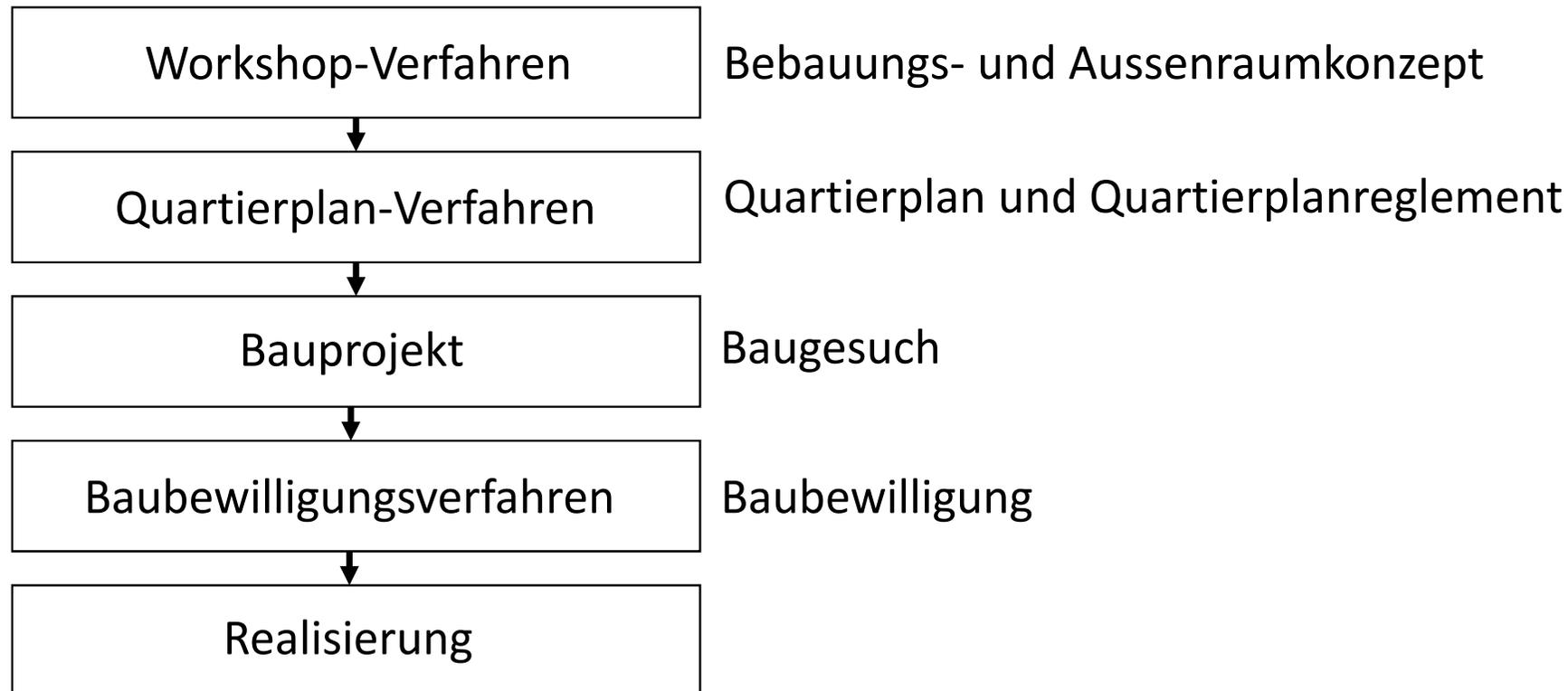
Langenbruck, 22. September 2020



Vorteile des Workshop-Verfahrens

- geeignet für die Entwicklung kleinerer bis mittlerer Areale, vorwiegend mit Abweichung von der baurechtlichen Grundordnung
- dient der Klärung von Fragen wie Nutzungsart, Städtebau, Erschliessung, Grün- und Freiraumgestaltung etc.
- «Runder Tisch» mit direktem gegenseitigem Austausch durch Anregung und Kritik auf Augenhöhe
- Einbezug aller relevanter Parteien für eine mehrheitsfähige Lösung
- Bearbeitung von Varianten für eine robuste Lösung
- Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsstrategie (Natur, Kultur, Sport, Ökologie)
- Planungssicherheit für Grundeigentümer und Gemeinde

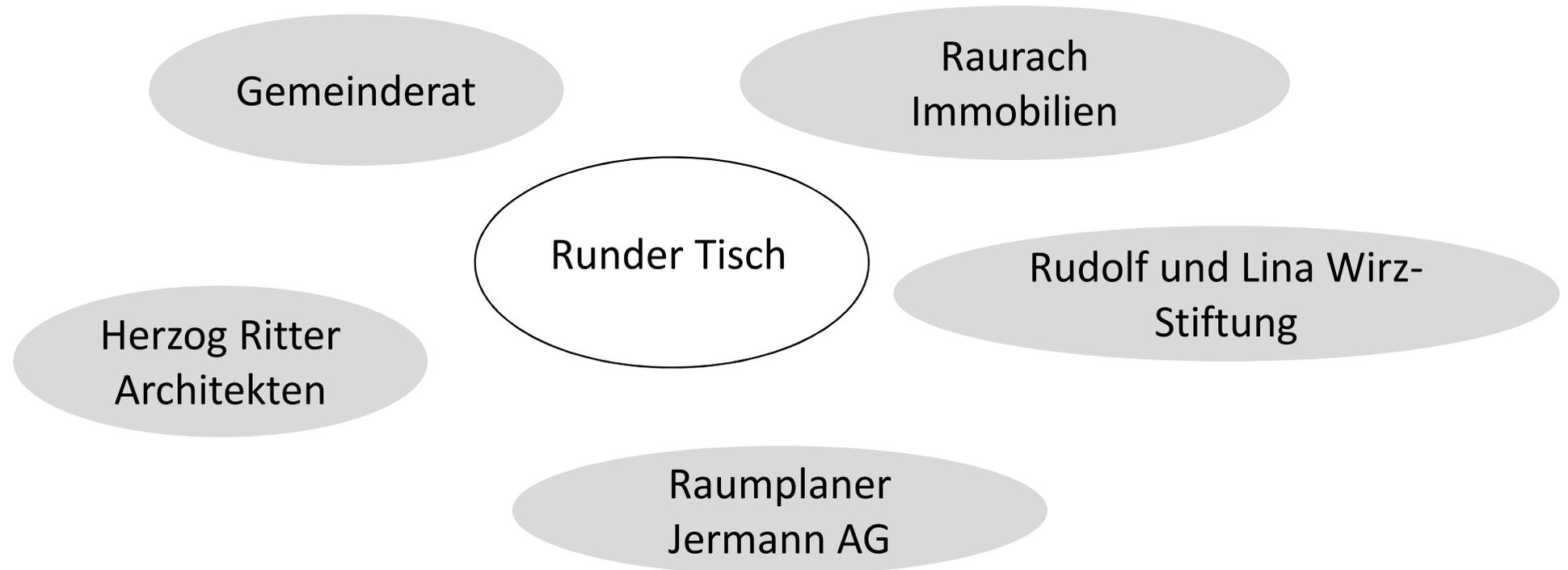
Übersicht Ablauf Gesamtverfahren



Akteure im Workshop-Verfahren

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung



Übersicht Ablauf Workshop-Verfahren



- Bestimmung der Interessen / Ansprüche
- Definition der Rahmenbedingungen
- Festlegung Programm

- Präsentation städtebauliche Studien
- Diskussion und Beurteilung
- Richtungsentscheid

- Präsentation der Konzeptvarianten
- Diskussion und Beurteilung
- Variantenentscheid

- Präsentation Bebauungs- und Aussenraumkonzept
- Diskussion und Beurteilung
- Beschluss Bebauungs- und Aussenraumkonzept

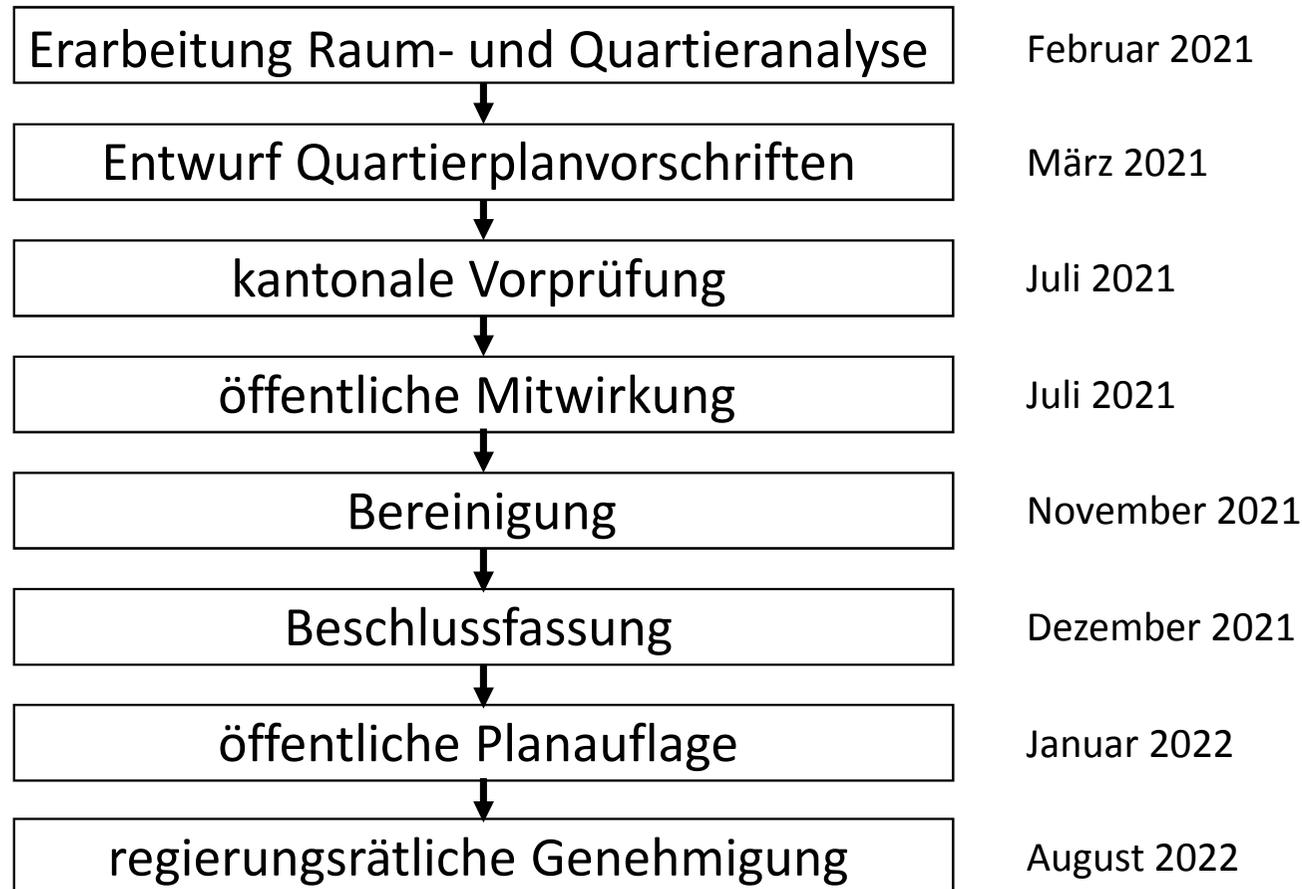
=> Integration Ideen «Gruppe Weber»

Übersicht Ablauf Workshop-Verfahren



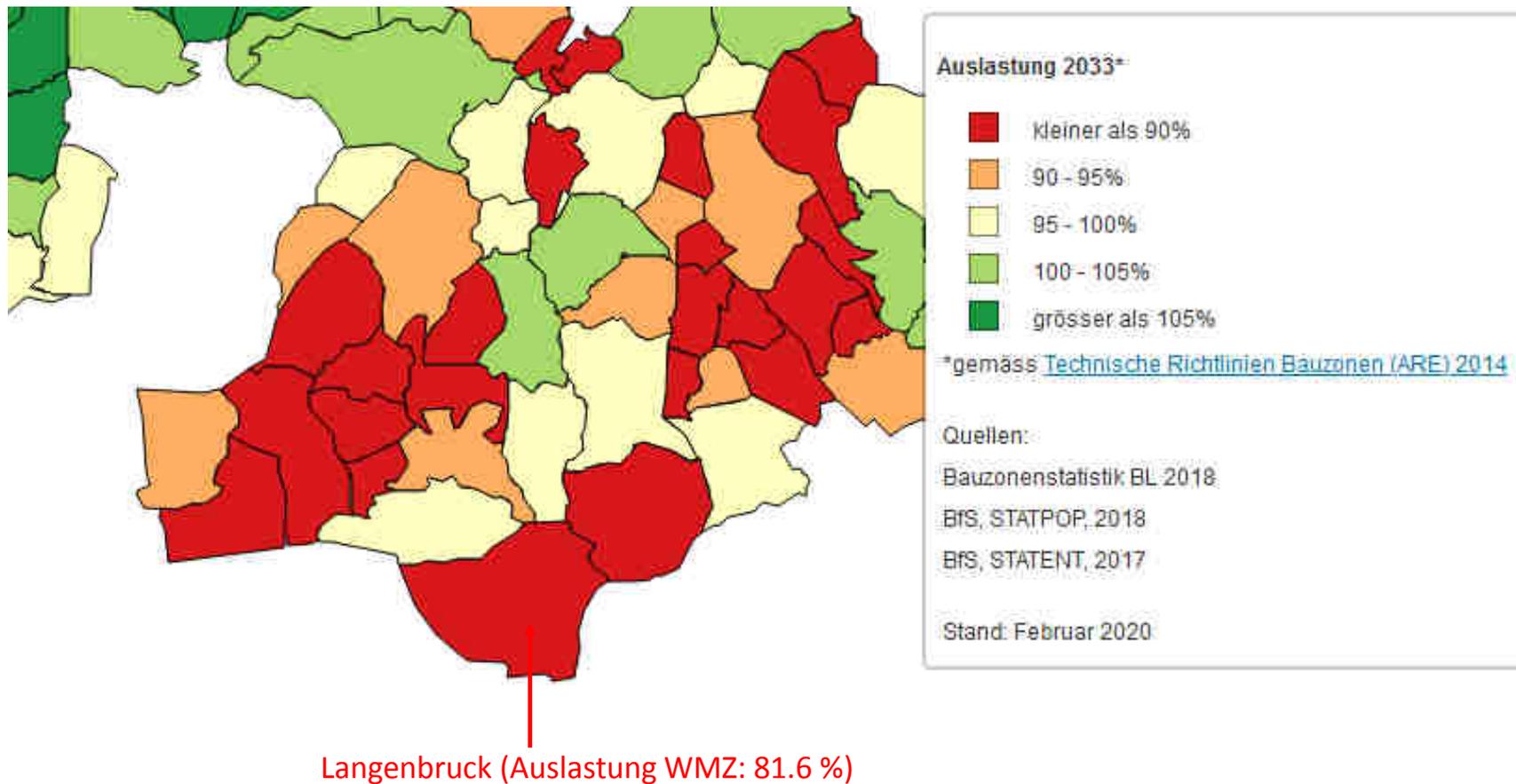
weiteres Vorgehen / Quartierplanverfahren

→ Ergebnis aus dem Workshop bildet Basis für Quartierplanverfahren



- Revidierter kantonaler Richtplan seit Mai 2019 in Kraft.
- **Neue Planungsanweisung** aus dem kantonalen Richtplan: Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von **weniger als 90 %** gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) überprüfen ihre Bauzonen und zeigen auf, mit welchen **Massnahmen** sie die Auslastung erhöhen.
- Ergänzung des Bundesrates: Überdimensionierte Bauzonen sind anschliessend durch die Gemeinden innerhalb von **fünf Jahren** (allfällige Rechtsmittelverfahren ausgeschlossen) zurückzuzonen.

Abhängigkeiten zur Ortsplanungsrevision - Ausgangslage



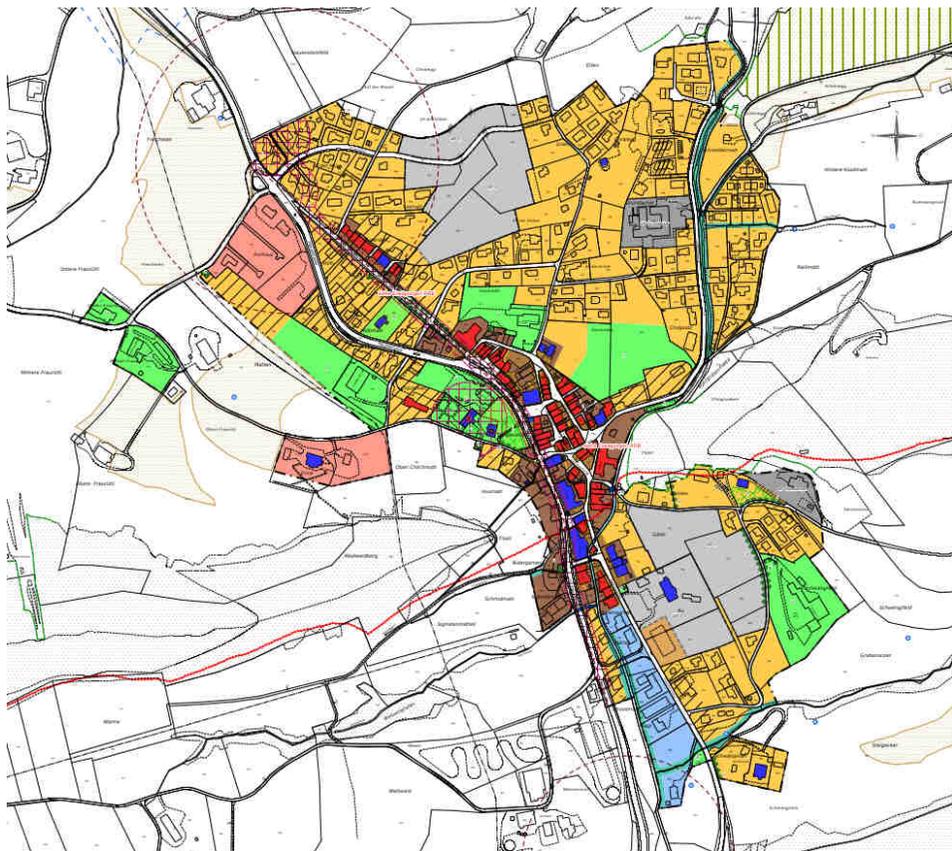
Überprüfung der Bauzonen

- Erhöhung WMZ im Normalfall lediglich anhand von Auszonungen
- Welche Flächen für eine Auszonung in Frage kommen, ist Ergebnis einer raumplanerischen Interessenabwägung
- Interessenabwägung muss die Raumplanungsgesetzgebung und den Richtplan berücksichtigen (Ziele und Grundsätze der Raumplanung)
- Überprüfung muss Eingang in Siedlungsstrategie, Ortsplanungsrevision finden (Zielsetzung, welche Flächen ausgezont werden sollen inkl. Zeitplan)
- Frist für Überprüfung: **Ende April 2022**

Kriterien für die Beurteilung von möglichen Auszonungsflächen

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

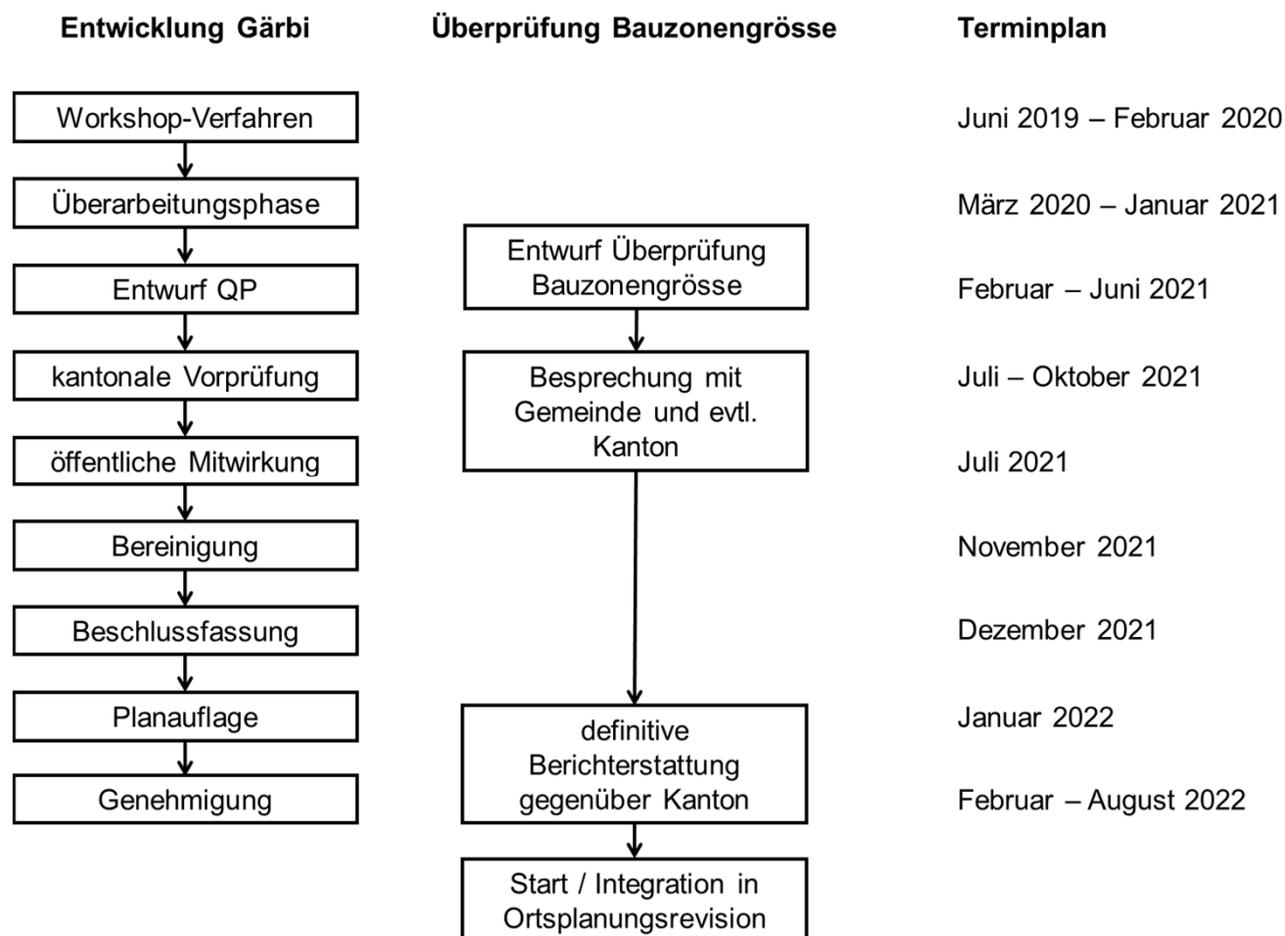


- Lage und Grösse
- Bedeutung für die Siedlungsentwicklung
- öV-Erschliessung
- Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung
- Synergien mit öffentlichen Freiräumen / Gewässerraum
- Überbaubarkeit, Erschliessung, Baureife
- Bauabsicht

Abhängigkeiten zur Entwicklung Gärbi

- Überprüfung muss zeitgleich zur Entwicklung Gärbi erfolgen
- Es müssen die Argumente vorliegen, warum an diesem Ort eine bauliche Entwicklung, statt eine Auszonung Sinn macht
- Genehmigung Quartierplanung erst möglich, wenn Überprüfung abgeschlossen ist

Abhängigkeiten zur Entwicklung Gärbi



Argumente für Entwicklung Gärbi

- Areal von Siedlungsgebiet umschlossen / nicht am Bauzonenrand
- unmittelbare Nähe zum Dorfzentrum und Infrastrukturanlagen
- grosse Bedeutung für die Siedlungsentwicklung
- Eignung für Wohnen im Alter und Dienstleistungsbetriebe
- unmittelbare Nähe zu Bushaltestelle
- Aufgrund Hangneigung nur bedingte Eignung für landwirtschaftliche Nutzung / keine Fruchtfolgequalität
- Synergien mit öffentlichem Freiraum rund um die Villa «Au»
- Areal eignet sich aufgrund Grösse und Form für eine Überbauung
- Areal ist erschlossen / durch Zone mit Quartierplanpflicht für eine Entwicklung vorgesehen
- Es besteht eine konkrete Bauabsicht => Verfahren läuft

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Arlesheim, Sissach, Zwingen | info@jermann-ag.ch | www.jermann-ag.ch

