



PLANUNGSBERICHT

Berichterstattung nach Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV) des Bundes

ZONEN VORSCHRIFTEN SIEDLUNG
MUTATION ALTES SCHLACHTHAUS

Stand: Beschlussfassung



Impressum



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen

061 926 84 30
info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung
Datum
Datei-Name

Tamara Wiebe / Ralph Christen
21. Mai 2024
85018_Mutation_AltesSchlachthaus_PLANUNGSBERICHT_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2	Bestandteil und Ablauf Planungsverfahren	3
2.1	Bestandteile der Mutation	3
2.2	Ablauf Planungsverfahren	3
3	Erläuterungen zur Mutation	3
3.1	Zonenrechtliche Ausgangslage	3
3.2	Mutationsinhalte.....	4
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1	Planungsvorgaben auf eidgenössischer Ebene	6
4.2	Planungsvorgaben auf kantonaler Ebene	7
4.3	Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene	8
5	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
5.1	Kulturgüter.....	9
5.2	Umweltschutz	11
5.3	Sicherheit	12
6	Zweckmässigkeitsbeurteilung und Interessenabwägung	14
6.1	Zweckmässigkeitsbeurteilung	14
6.2	Interessenabwägung	15
6.3	Kostenfolgen und Planungspendenzen	15
7	Planungsverfahren	16
7.1	Kantonale Vorprüfung	16
7.2	Mitwirkungsverfahren	16
7.3	Beschlussfassung	16
7.4	Auflageverfahren.....	16
8	Genehmigungsantrag	16

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Für das Areal am Seidenweg wurde gestützt auf die Zone mit Quartierplanpflicht die Quartierplanung "Seidenweg" ausgearbeitet. Grundlage dazu bildeten das Ergebnis aus dem in den Jahren 2018/2019 von der Stadt Laufen durchgeführten Studienauftrag "Areal Seidenweg" sowie ein Vorprojekt für einen Anbau auf der Nordseite des Schlachthauses von der Stiftung "Alts Schlachthaus". Mit dem Studienauftrag wurde die Evaluation für eine neue Wohnüberbauung auf dem Areal der beiden Parzellen Nr. 2118 und Nr. 2152 vorgenommen. Mit dem Anbau an das Gebäude des Alten Schlachthauses soll eine bisher im Schlachthaus enthaltene gastronomische Nutzung neu und erweitert angeboten werden können.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur Quartierplanung "Seidenweg" wurde das Volumen bzw. der Baubereich A für die Wohnnutzung aus Gründen des Ortsbilds bzw. den Auswirkungen auf die geschützte Altstadt in Frage gestellt (Schreiben Vorprüfungsbericht vom 15. August 2023). Dies, obwohl der Neubau mittels Studienauftrag ausserkoren wurde. Die Weiterverfolgung der Quartierplanung, wie sie mit dem einzelnen Längsgebäude vorgesehen war, ist aktuell offen. Eine Anpassung müsste hinsichtlich der Auswirkungen auf die Altstadt und das Alte Schlachthaus mit Anbau beurteilt werden und dann der Quartierplan diesbezüglich überarbeitet werden.

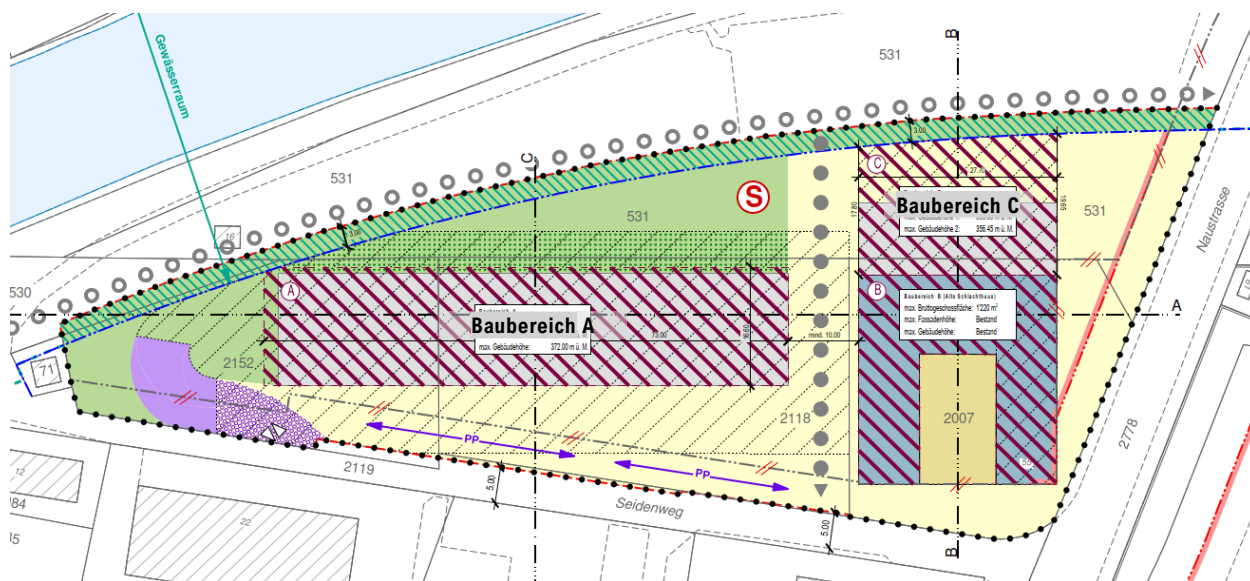


Abbildung 1

Quartierplan "Seidenweg"

(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

Der Anbau (Baubereich C) wurde in der kantonalen Vorprüfung zum Quartierplan nicht in Frage gestellt. Zudem ist der Anbau in der Projektierung so weit fortgeschritten, dass die Baugesuchplanung ausgelöst werden könnte. Mit der bestehenden Zone mit Quartierplanpflicht ist die erforderliche zonenrechtliche Voraussetzung jedoch nicht vorhanden. Nach erfolgten Abklärungen beim Amt für Raumplanung kann der Anbau auch ohne die im Zonenplan festgelegte Zone mit Quartierplanpflicht mittels Zuweisung des Areals in eine der Nutzung entsprechender Regelbauzone ermöglicht werden.

Der Stadtrat hat in Beachtung dieser Ausgangslage entschieden, für den Anbau die entsprechende Mutation zum Zonenplan Siedlung vorzunehmen. Mit der Mutation sollen somit die nutzungsplanerischen Voraussetzungen hergestellt werden, damit der geplante Anbau realisiert werden kann.

2 Bestandteil und Ablauf Planungsverfahren

2.1 Bestandteile der Mutation

2.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Mutation Altes Schlachthaus

2.1.2 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2.2 Ablauf Planungsverfahren

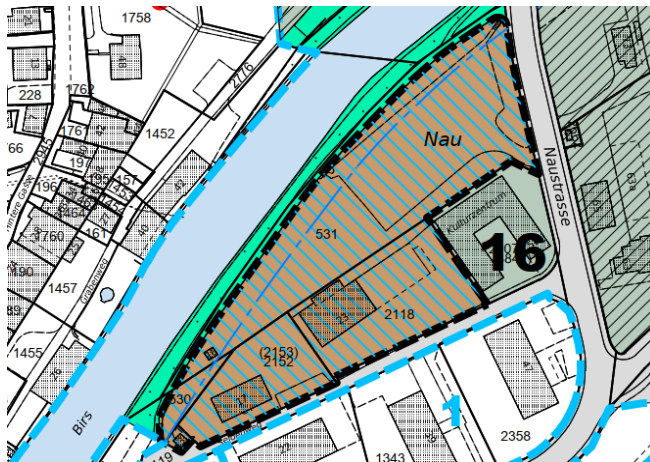
Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt.

Eingang Vorprüfungsbericht	8. Mai 2024
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	11. bis 30. April 2024
Beschlussfassung durch den Stadtrat	27. Mai 2024
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ausstehend
Auflageverfahren ausstehend

3 Erläuterungen zur Mutation

3.1 Zonenrechtliche Ausgangslage

Das Alte Schlachthaus befindet sich am Seidenweg bei der Einmündung in die Naustrasse auf der Parzelle Nr. 2007. Im Zonenplan wird die Parzelle der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung "Infrastruktur, Kulturzentrum, Freizeit- und Sportanlagen" zugewiesen. Für das übrige Baugebiet zwischen dem Seidenweg und der Naustrasse ist die Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt. Für die Zone mit Quartierplanpflicht gilt zudem die "Ortsbildschutzzone".

**Abbildung 2**

Auszug Zonenplan Laufen

- Zentrumszone 1
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Ortsbildschutzzone
- Zone mit Quartierplanpflicht

Quelle: Stadt Laufen, RRB- Nr. 1963 vom 16. Dezember 2014

3.2 Mutationsinhalte

Für den Anbau wird die nordseitig an das Alte Schlachthaus angrenzende Fläche benötigt und kommt damit auf eine Teilfläche der Parzelle Nr. 531 bzw. dem heutigen Parkplatz zu liegen. Der Anbau berücksichtigt dabei den Raumbedarf für das Hochwasserschutzprojekt des Kantons.

3.2.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen und Grünzone

Mit der Mutation wird der nördliche Bereich zum Alten Schlachthaus bis zur Naustasse der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ZöWA) zugewiesen. Die Ausdehnung wird im Norden bis zur bestehenden Gewässerbaulinie als "Baubegrenzungslinie" vorgenommen. Der verbleibende Bereich und damit nicht bebaubare Bereich zwischen der Gewässerbaulinie und der Projektgrenze des Hochwasserschutzprojekts wird der Grünzone zugewiesen.

Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Bestimmungen nach Art. 8 des Zonenreglements Siedlung. Im Zusammenhang mit der Festlegung eines Baubereichs für den Anbau bedarf es einer diesbezüglichen Ergänzung in Art. 8 im Zonenreglement Siedlung (siehe 3.2.3) Für die Grünzone kommen die Bestimmungen nach Art. 10 des Zonenreglements Siedlung bzw. Art. 27 RBG-BL zur Anwendung. Mit dieser Zonenzuweisung in die Grünzone bedarf es keiner Anpassung oder Ergänzung an den Bestimmungen zur Grünzone.

3.2.2 Zweckbestimmung

Mit der Zuweisung in die ZöWA muss auch eine Zweckbestimmung nach Art. 24 Abs. 1 RBG-BL festgelegt werden. Für die bestehende ZöWA beim Alten Schlachthaus und die mit dieser Mutation enthaltenen Erweiterung der ZöWA für den geplanten Anbau wird die Zweckbestimmung gegenüber der bisherigen allgemeinen Definition der Zweckbestimmung auf dem Areal vorhandene Nutzung präzisiert und damit als neue Nummer 16.1 aufgeführt.

Nr. 16.1 Kulturzentrum, Schule

Damit verbunden wird die Zweckbestimmung im Gebiet im Nau bereinigt (Nr. 16) und das "Kulturzentrum" nicht mehr aufgeführt.

Nr. 16 Infrastruktur, Kulturzentrum, Freizeit- und Sportanlagen im Nau

3.2.3 Baubereich

In Ergänzung zur Grundnutzung mit der ZöWA wird ein Baubereich festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass gegenüber dem Alten Schlachthaus nicht irgendeine Baute entstehen kann, sondern dass Lage und die maximale räumliche Abmessung dem geplanten Vorprojekt für den Anbau entsprechen, welcher auch als gegenüber dem Alten Schlachthaus als verträglich beurteilt wurde.

Die Bestimmungen zur ZöWA unter Art. 8 im Zonenreglement Siedlung werden zur Präzisierung des Baubereichs ergänzt. Dies beinhaltet, dass Bauten bzw. Anbauten nur im Baubereich zulässig sind und diese nur eingeschossig sein dürfen. Zudem muss die Anbaute bezüglich Gebäudehöhe und Gestaltung gegenüber dem Bestandsbau (Altes Schlachthaus) untergeordnet und eingeschossig in Erscheinung treten.

3.2.4 Gewässerraum

In Abstimmung mit der Gewässerraumplanung entlang der Birs wird im Bereich mit der Zuweisung in die Grünzone zudem der Gewässerraum orientierend dargestellt. Dies, weil die Gewässerraumplanung bereits im Dezember 2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurde, jedoch ein Kantonsgerichtsentscheid noch ausstehend ist. Dementsprechend gelten die Nutzung bzw. Bewirtschaftung die Bestimmungen nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz des Bundes (GeschG).

3.2.5 Ortsbildschutzzone

Die bisher nur für die Zone mit Quartierplanpflicht geltende überlagernde Ortsbildschutzzone wird auf die bestehende ZöWA mit dem Alten Schlachthaus sowie auf die Erweiterung der ZöWA für den Anbau ausgedehnt. Damit sollen die Vorgaben der Ortsbildschutzzone auch für die Erweiterung der ZöWA und damit auch für den Anbau zur Anwendung kommen. Damit unterliegen der Anbau und auch der dazugehörige Aussenraum gestalterischen Anforderungen.

3.2.6 Naturgefahrenzone Überschwemmung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung mussten für diese Mutation Naturgefahrenzonen Überschwemmung ausgetrennt werden. Da die Zonenschriften Siedlung der Stadt Laufen bisher noch keine Naturgefahrenzonen enthalten, musste auch das Reglement mit Bestimmungen für die Naturgefahrenzone Überschwemmung ergänzt werden.

Im Reglement werden diese Bestimmungen unter dem neuen Artikel 17a aufgeführt. Damit verbunden musste auch die Zoneneinteilung unter Art. 2 bei den Schutzzonen / Schutzobjekte mit der Naturgefahrenzone Überschwemmung ergänzt werden.

3.2.7 Unterschutzstellung Altes Schlachthaus

Das Alte Schlachthaus wird unter kommunalen Schutz gestellt (siehe Kapitel 5.1.2).

3.2.8 Bestimmungen zu geschützten Bauten

Das bestehende Zonenreglement Siedlung der Stadt Laufen enthält keine Bestimmungen zu geschützten Bauten. Deshalb muss mit der Unterschutzstellung des alten Schlachthaus das Reglement mit entsprechenden Bestimmungen für geschützte Bauten ergänzt werden. Im Teilzonenreglement Kernzone Altstadt sind Bestimmungen für geschützte Bauten enthalten. Nach Prüfung der Zweckmässigkeit dieser Bestimmungen wurde entschieden, diese Bestimmungen zu übernehmen und kommen damit für das Alte Schlachthaus zur Anwendung. Nicht aufgenommen wurde der Verweis auf das Altstadtinventar von 1980, da sich dieses auf die eigentliche Altstadt beschränkt.

3.2.9 Zone mit Quartierplanpflicht

Mit dieser Mutation zur Erweiterung der ZöWA wird die vorbestandene Zone mit Quartierplanpflicht für diesen Teil aufgehoben. Für das restliche Areal bleibt die Zone mit Quartierplanpflicht bestehen. Die Bestimmungen im Zonenreglement zum Quartierplan bzw. zur Quartierplanpflicht nach Art. 18 müssen mit dieser Mutation nicht angepasst werden. Eine künftige Nutzung und Neubebauung des verbleibenden Areals bleiben durch diese Mutation gewährleistet. Eine Bereinigung der Abgrenzung der Zone mit Quartierplanpflicht gegenüber dem Perimeter des Hochwasserschutzprojektes erfolgt im Rahmen der entsprechenden Quartierplanung oder bei der nächsten Revision der Siedlungsplanung, wenn bis dahin keine Quartierplanung erstellt wurde.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Planungsvorgaben auf eidgenössischer Ebene

4.1.1 Raumplanerische Grundsätze des Bundes

Mit der kleinflächigen Planungsmasse von weniger als 1'000 m² werden keine raumplanerischen Grundsätze nach Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verletzt. Da die Planungsmasse im Zusammenhang mit einer bestehenden öWA-Nutzung steht, wird dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 4 RPG, wonach für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind, nachgekommen.

4.1.2 Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung zu dieser Mutation werden in Kapitel 7.2 erläutert.

4.1.3 Ausgleich und Entschädigung

Mit der Mutation wird eine Zuweisung der Teilfläche der Parzelle Nr. 531 von der Zone mit Quartierplanpflicht in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ZöWA) vorgenommen. Begründet ist diese Mutation damit, dass für die kulturelle- und schulische Nutzung im Alten Schlachthaus ein Anbau für eine gastronomische Nutzung nutzungsplanerisch ermöglicht werden soll. Dabei steht die gastronomische Nutzung im Zusammenhang mit der kulturellen- und schulischen Nutzung. Die davon betroffene Parzelle Nr. 531 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Laufen.

4.1.4 Planbeständigkeit

Die Zonenplanung Siedlung ist seit dem 12. April 2005 rechtskräftig. Eine nachträgliche Anpassung, welche mit der vorliegenden Mutation im Zusammenhang steht, gab es nicht. Somit kommt der Aspekt der Planbeständigkeit für diese Planungsmassnahme nicht zum Tragen.

Hinweis aus der kantonalen Vorprüfung: Eine erneute Anpassung der vorliegenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird bei der anstehenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung voraussichtlich nicht möglich sein.

4.1.5 Anforderungen an Bauzonen

Nach Art. 15 RPG (Bund) darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Areal der Mutation ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Mutation wird somit keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) kommt nicht zum Tragen.

4.1.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Nach Art. 1 Absatz 1 RPG (Bund) muss bei raumplanerischen Planungsmassnahmen eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden.

Mit der Mutation wird die Zone für öffentliche Werke im Umfang von 826 m² erweitert. Diese Erweiterung befindet sich nördlich zum Alten Schlachthaus, welches bereits bisher der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen ist. Die Erweiterung steht im Zusammenhang mit der geplanten Realisierung eines Anbaus nordseitig zum Alten Schlachthaus. Aufgrund der vorgegebenen Gebäude- und Raumstrukturen des Alten Schlachthauses sollen mit dem Anbau die räumlichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betrieb optimiert werden. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auch die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Werke beim Alten Schlachthaus auf die Erweiterung übertragen.

Da die Nutzung des Anbaus im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb des Alten Schlachthauses steht, die Nutzung auf die Zweckbestimmung des Alten Schlachthauses beschränkt bleibt und die Erweiterung sich auf eine relative kleine Fläche mit begrenzter Bebaubarkeit beschränkt, ist nicht von einer feststellbaren Verkehrszunahme auszugehen.

4.1.7 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Räumliche Konzepte und die verschiedenen Sachpläne des Bundes werden mit dieser Planungsmassnahme nicht tangiert.

4.2 Planungsvorgaben auf kantonaler Ebene

4.2.1 Richtplanung

Der kantonale Richtplan (KRIP)¹ legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. Gemäss Richtplan-Gesamtkarte ist das ganze Gebiet Nau beidseits der Birs als Entwicklungsgebiet festgesetzt (Objektblatt S 2.2). Darüber hinaus ist auch das Objektblatt 1.3 (Naturgefahren) zu berücksichtigen.

¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

Aufgrund des kleinräumigen Umfangs der Mutation, welche zudem im Zusammenhang mit einer bestehenden öWA-Nutzung steht, wird auf eine Beurteilung der Vorgaben zu den Entwicklungsgebieten und der Siedlungsentwicklung nach innen verzichtet. Die Behandlung der Vorgaben zu den Naturgefahren erfolgt im Kapitel 5.3.1.

4.2.2 Hochwasserschutzprojekt Birs

Für die Birs besteht in Laufen ein Hochwasserschutzprojekt des Kantons. Die nördliche Ausdehnung der Mutation erfolgte in Abstimmung mit dem Perimeter des Hochwasserschutzprojekts.

4.2.3 Einhaltung der Vorgabe nach § 24 Abs. 2 RBG-BL

In § 24 Abs. 2 RBG-BL wird für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen festgelegt, dass in beschränktem Umfang zusätzlich andere Nutzungen zulässig sind, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung konnte "Gastronomie" nicht als Zweckbestimmung festgelegt werden, da es sich dabei nicht um eine öffentliche Nutzung handelt, die auf eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen angewiesen ist. Eine Beurteilung, ob eine gastronomische Nutzung den Vorgaben nach § 24 Abs. 2 RBG-BL entspricht, könne nur im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Da jedoch diese Mutation ausschliesslich im Zusammenhang mit einem Anbau für eine gastronomische Nutzung steht, wird bereits in diesem Planungsbericht zur Mutation nachfolgend eine Beurteilung der Einhaltung der Vorgabe nach § 24 Abs. 2 RBG-BL vorgenommen.

Bereits heute besteht im Alten Schlachthaus eine gastronomische Nutzung. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist dieses Angebot jedoch sehr beschränkt. Somit ist bereits in der bestehenden Situation die Verträglichkeit gegenüber der öffentlichen Nutzungen gewährleistet. Mit dem Anbau wird eine Auslagerung aus dem bestehenden Gebäude ermöglicht, was gleichzeitig zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für das Kulturzentrum und der Musikschule im bestehenden Gebäude führt. Zudem kann mit dem Anbau das gastronomische Angebot insbesondere auf Anlässe des Kulturzentrums besser ausgerichtet werden. Dies führt wiederum zu einer höheren Attraktivität der Anlässe des Kulturzentrums. Aus dieser Betrachtung her bildet die gastronomische Nutzung sogar eine sinnvolle Ergänzung der Nutzung als Kulturzentrum und als Musikschule.

4.3 Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

4.3.1 Zonenplanung

Mit den vorliegenden Mutationen wird eine Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung vorgenommen.

4.3.2 Erschliessungsplanung

Die Mutation steht im Zusammenhang mit bestehenden öWA-Nutzungen im Alten Schlachthaus. An der Situation der Erschliessung, welche über die Naustrasse bzw. den Seidenweg erfolgt, ergibt sich kein Änderungsbedarf.

4.3.3 Weitere kommunale Planungen

Weitere kommunale Planung oder planerische Rahmenbedingungen, welche die Planungsmassnahme tangieren, sind nicht vorhanden.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Kulturgüter

5.1.1 Archäologie

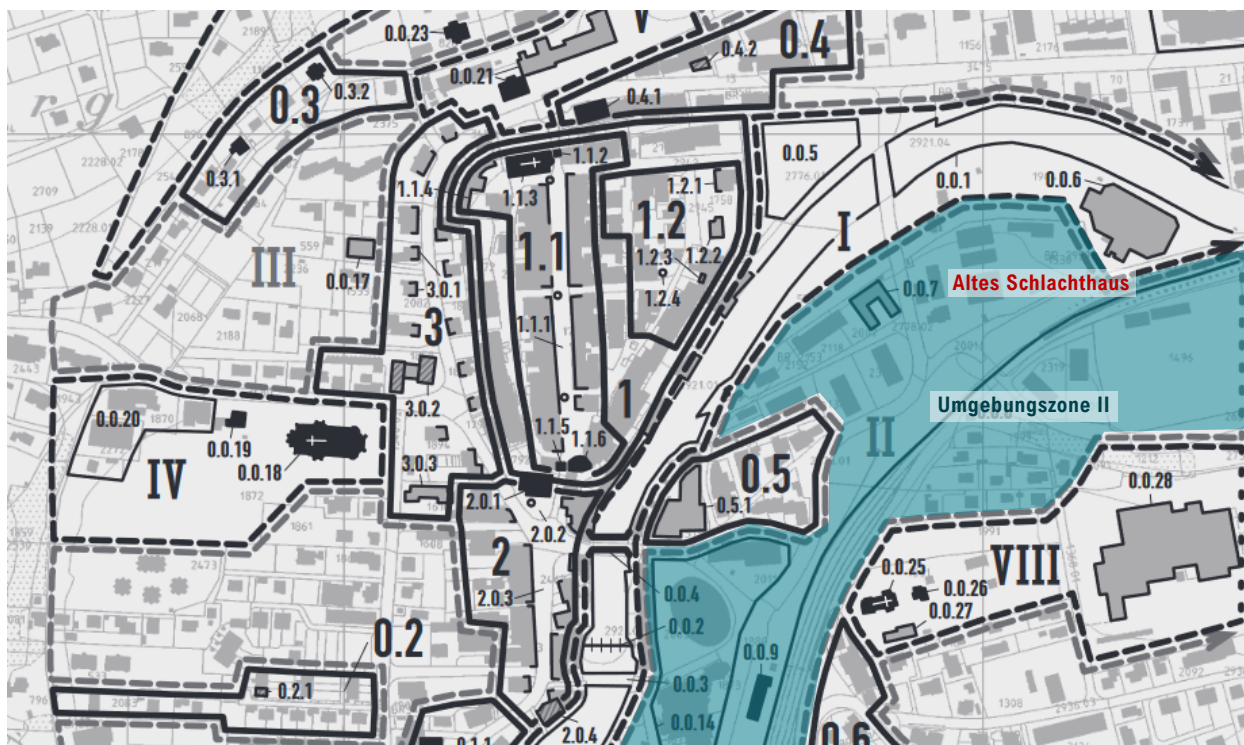
Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologieggesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Areal der Mutation wird im nordöstlichen Bereich durch die archäologische Schutzzone Nr. 86.14 "Römische Siedlung Baselstrasse" tangiert. Innerhalb dieses Bereichs sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Archäologieggesetz BL (ArchG) sowie die Verordnung zum Archäologieggesetz (ArchVo) zu berücksichtigen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Baubereich von der archäologischen Schutzzone nicht berührt wird.

Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

5.1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Als Grundlage dazu dienen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf Stufe Bund sowie das vom Kanton erstellte Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Abbildung 3

Ausschnitt ISOS-Karte der Stadt Laufen

(Quelle: ISOS Laufen)

Die Stadt Laufen ist im ISOS als Kleinstadt / Flecken verzeichnet. Das Areal der vorliegenden Mutation liegt in der Umgebungszone II, welche sich auf der rechten Seite der Birs entlang des Talbodens erstreckt. Die Umgebungszone II weist das Erhaltungsziel b auf, d. h. die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, sind zu erhalten. Das Alte Schlachthaus ist mit Hinweischarakter ebenfalls im ISOS aufgeführt, jedoch werden zu dieser Baute keine Schutz- oder Erhaltungsaussagen gemacht.

Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).

Das Alte Schlachthaus wird im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kommunal schützenswertes Objekt aufgelistet. Nachfolgend ist die im BIB enthaltene Würdigung zum Alten Schlachthaus aufgeführt.

Die imposante neubarocke Dreiflügelanlage von 1897 orientiert sich an der französischen Schlossarchitektur und liegt an städtebaulich wichtiger Lage zwischen Bahnlinie und Birs. Der Hof ist auf der Strassenseite durch eine achsensymmetrische Einfriedung mit breitem Mitteltor, Steinpfeilern und Eisenzaun abgeschlossen. Als direktes Vorbild diente vermutlich das Schlachthaus in Delémont, das Frey und Schott 1886 realisierten.

*Das Schlachthaus wurde in den Jahren 2001-02 durch das Basler Architekturbüro Jeker Blanckarts AG in ein vorbildliches Kulturzentrum (Musikschule, Kulturforum) umgebaut.**

* Hinweis: Auch der Anbau im Zusammenhang mit dieser Mutation wurde vom Architekturbüro Jeker Blanckarts AG bearbeitet.

Gemäss der Übersichtskarte im BIB sind insbesondere die beiden Seitenflügel kommunal zu schützen. Für den Nordflügel ist das Baujahr nicht bekannt und über diesen Teil wird im BIB keine Schutzaussage gemacht.



Abbildung 4
Auszug BIB Laufen

Gebäude mit Einstufung

- kantonal zu schützen
- kommunal zu schützen
- kantonal geschützt

Gebäude ohne Einstufung

- vor 1970
- nach 1971
- Baujahr unbekannt

Quelle: BIB Laufen

Die aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften formulieren für das Alte Schlachthaus keine Erhaltungs- oder Schutzvorschriften. Eine Unterschutzstellung war im Rahmen der Mutation "Geschützte Gebäude" vorgesehen, erlangte jedoch aufgrund der im Jahr 2017 vertragenen Beschlussfassung bis heute keine Rechtskraft. In Übereinstimmung mit den damaligen Absichten wird das Alte Schlachthaus mit dieser Mutation gesamthaft als geschützte Baute im Zonenplan aufgenommen und somit eine kommunale Unterschutzstellung vorgenommen.

5.1.3 Nicht relevanten Themen

- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)

5.2 Umweltschutz

5.2.1 Gewässerraum

Die 2011 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GschV) verpflichtet das Gemeinwesen, entlang der Gewässer im Rahmen der Nutzungsplanung einen Gewässerraum auszuscheiden. Dieser dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Breite des Gewässerraums ist abhängig von der Sohlenbreite sowie weiteren Kriterien wie Mehrbreiten aufgrund Hochwasserschutz oder Revitalisierung des Gewässers.

Die Stadt Laufen führt mit der Mutation "Gewässerraum" zurzeit ein Planungsverfahren zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet durch (Stand Genehmigung Regierungsrat, mit einer hängigen Einsprache vor Kantonsgericht). Das Areal der vorliegenden Mutation wird durch den geplanten Gewässerraum entlang des Birs-Abchnitts "Altstadt" tangiert. Der Bereich in der Grünzone, welcher den Bereich zwischen der Gewässerbaulinie und

der nördlichen Begrenzung der Mutation umfasst, ist bereits als Gewässerraum vorgesehen (Festlegung mit separater Mutation, Gerichtsentscheid erfolgt am 5. Juni 2024). Aufgrund dessen wird für diese Fläche mit vorliegender Mutation kein Gewässerraum festgelegt bzw. der bereits beschlossene Gewässerraum wird orientierend dargestellt.

5.2.2 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen. Mit der vorbestandene ZöWA mit der ES II wird dies auch für die Erweiterung angewendet.

5.2.3 Nicht relevanten Themen

- Altlasten
- Generelle Entwässerungsplanung
- Grundwasser
- Nicht-Ionisierende Strahlung
- Schattenwurf
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Weitere Bundesinventare betreffend Lebensräume

5.3 Sicherheit

5.3.1 Naturgefahren

Im Rahmen von zonenplanerischen Massnahmen (Revision und Einzelmutationen) sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahren-potenziale zu berücksichtigen. Entlang der Birs besteht im Gebiet der gesamten Altstadt bis zur Norimatt beidseitig eine grossflächige Überschwemmungsgefahr (vgl. Abbildung 5).

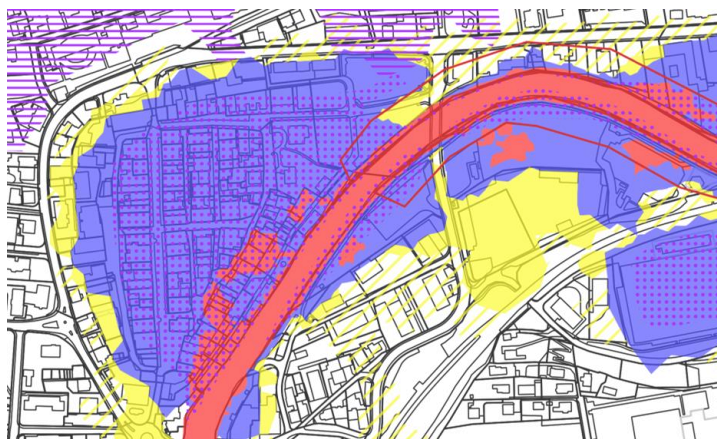











Abbildung 5

Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL

-  Gefahrenhinweis Ufererosion
-  Gefahrenhinweis Murgang
-  Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation
-  Gefahrenhinweis Hangwasser
-  Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss
-  Gefährdung erheblich
-  Gefährdung mittel
-  Gefährdung gering
-  Restgefahr

Quelle: GeoView BL

Das letzte Hochwasser im Jahr 2007 zeigte, dass das Siedlungsgebiet in Laufen bislang trotz bestehender Schutzbauten ungenügend geschützt war gegen grössere Hochwasserereignisse. In der Folge wurde durch den Kanton Basel-Landschaft ein Hochwasserschutzkonzept und darauf basierend das Hochwasserschutzprojekt Laufen erarbeitet mit dem Ziel, die Gerinnekapazität der Birs so zu erhöhen, dass eine Wassermenge von bis zu 335 m³/s sicher durch das Stadtgebiet geleitet werden kann. Dies entspricht einem Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrperiode von 100 Jahren (HQ100).

Das Hochwasserschutzprojekt besteht aus verschiedenen Teilprojekten zwischen dem Einfluss der Lützel bis zum Gebiet Ritzimatt in Laufen. Die grösste Massnahme ist dabei im Gebiet Nau / Norimatt vorgesehen: In diesem Abschnitt soll das Flussbett der Birs auf bis zu 30 m aufgeweitet werden, womit sich der Flussraum im Vergleich zu heute verdoppelt. Nach Fertigstellung aller Massnahmen sind angrenzenden Gebiete an der Birs bis zu 100-jährigen Hochwasserereignissen ausreichend geschützt (vgl. Abbildung 6). Erst ab einer Wassermenge von 400m³/s (HQ300) würden die Wassermassen im Siedlungsgebiet überlaufen. Die Massnahmen des Hochwasserschutzprojekts tragen jedoch dazu bei, das Schadensausmass auch in diesem Fall zu begrenzen. Durch die Flussbettaufweitung kann zugunsten des Ortsbilds der Altstadt auf Ufermauern verzichtet werden. Die Realisierung des Hochwasserschutzprojekts ist ab 2024 vorgesehen.



Abbildung 6

Gefährdungssituation Hochwasser heute / künftig (HQ100)

(Quelle: TBA BL, Projekt "Stadt Laufen – Hochwasserschutz Birs")

Trotzdem es sich beim Hochwasserschutzprojekt um ein rechtskräftiges Projekt handelt mit einer flächenmässig weitreichenden Reduktion der Gefährdung durch Hochwasser und einer ab 2024 vorgesehenen Realisierung konnte für die Mutation des Zonenplans auf die Ausscheidung einer Naturgefahrenzone aufgrund der kantonalen Vorprüfung nicht verzichtet werden. Dies aufgrund dessen, dass in Ermangelung von Aussagen des kantonalen Hochwasserschutzprojekts bezüglich der Gestalt der Naturgefahrenkarte nach Durchführung der Schutzmassnahmen, die Angaben der aktuellen Naturgefahrenkarte, die Gefährdungen ausweisen, ihre Gültigkeit beibehalten. Dementsprechend sind Gefahrenzonen für die Mutation des Zonenplans auszuschneiden und dazugehörige Bestimmungen als Mutation ins Zonenreglement Siedlung aufzunehmen. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden diese Vorgaben umgesetzt.

Hinweis aus der kantonalen Vorprüfung: Die Parzelle Nr. 531 ist erst baureif, wenn im Rahmen des kantonalen Hochwasserschutzprojektes die darauf liegenden kommunalen Werkleitungen verlegt und der Hochwasserschutzdamm darauf erstellt ist. Baubeginn des Hochwasserschutzprojektes ist im Oktober 2024. Wir empfehlen eine Koordinationssitzung mit der Projektleitung des kantonalen Projektes.

5.3.2 Nicht relevante Themen

- Störfall (Chemische Risiken)
- Biologische Risiken
- Luftfahrthindernis

6 Zweckmässigkeitsbeurteilung und Interessenabwägung

6.1 Zweckmässigkeitsbeurteilung

Eine Anordnung der Nutzung an einen anderen Standort kann nicht vorgenommen werden. Der Anbau für eine gastronomische Nutzung als Ergänzung zu den öWA-Nutzungen im Alten Schlachthaus ist somit standortgebunden. Daher erübrigt sich eine Beurteilung von anderen Standorten.

Um die zonenplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Anbaus beim Alten Schlachthaus herzustellen, wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Zuweisung der Grundnutzungszone geprüft. An der Zuweisung des Alten Schlachthauses in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen festgehalten. Damit beschränkt sich die nachfolgende Variantenbeurteilung der Zonenzuweisung nur auf die Zonenzuweisung im Zusammenhang mit dem Anbau.

Varianten	Beurteilung
Quartierplanung	Für eine derart kleine Fläche von 977 m ² ist eine Quartierplanung mit entsprechender Regelungsdichte nicht zweckmässig.
Wohnzone	Wohnzonen sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zulässig sind nicht störende Betriebe, welche deren Bauweise der Wohnzone angepasst ist (§ 21 Abs. 1 RBG BL). Gemäss Merkblatt "Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen" der Fachstelle Lärmschutz BL werden Restaurants nicht als zulässige Betriebe aufgeführt. Für eine gastronomische Nutzung kann daher die Wohnzone nicht verwendet werden.
Zone mit Wohn- und Geschäftsnutzung	<p>In den Wohn- und Geschäftszonen sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe zugelassen. Im Merkblatt "Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen" der Fachstelle Lärmschutz BL werden Restaurants als Beispiele für wenig störende Betriebe aufgeführt. Damit wäre betreffend der Nutzungsart die Ausscheidung einer Wohn- und Geschäftszone möglich.</p> <p>Im Zonenplan der Stadt Laufen gibt es eine WG2-Zone, in welcher eine Geschossflächenziffer von 50 % und zwei Vollgeschosse zulässig sind. Damit neben der gastronomischen Nutzungen nicht auch andere Nutzungen entstehen, müsste eine Beschränkung der Nutzungsart für diese Zonenfestlegung vorgenommen werden. Zudem müsste auch das bauliche Nutzungsmass sowie die Geschossigkeit und auch das Gebäudeprofil der WG2 auf den Anbau angepasst werden, was im Endeffekt eine separate Wohn- und Geschäftszone zur Folge hätte. Die Ausscheidung und die damit erforderliche Parameterfestlegung für eine einzelne und kleinflächige neue Wohn- und Geschäftszone ("Inselzone") wird als nicht zweckmässig beurteilt.</p>
Zentrumszone	Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Dabei sind mässig störende Betriebe zulässig, was auch eine gastronomische Nutzung zulassen würde.

	Im Zonenplan der Stadt Laufen gibt es eine Zentrumszone 1 und 2. Aufgrund der in den beiden Zonen zulässigen Nutzungsmasse etc. müsste auch für den Anbau eine Anpassung vorgenommen werden, was in der Folge auch eine separate Zentrumzone zur Folge hätte. Die Ausscheidung und die damit erforderliche Parameterfestlegung für eine einzelne und kleinflächige neue Zentrumszone ("Inselzone") wird auch als nicht zweckmässig beurteilt.
Zone mit Gewerbe- nutzung	Ausscheidung einer kleinflächigen Gewerbezone wird ebenfalls als nicht zweckmässig beurteilt. Auch bei der Gewerbezone müsste die zulässige Nutzungsart auf die gastronomische Nutzung beschränkt werden, damit keine anderweitigen gewerblichen Nutzungen entstehen. Im Weiteren müsste auch das bauliche Nutzungsmass usw. auf den Anbau reduziert werden, was ebenfalls eine separate bzw. neue Gewerbezone in Form einer "Inselzone" zur Folge hätte.
Zone für öffentlichen Werke und Anlagen	Mit der Zone für öffentlichen Werke und Anlagen (ZöWA) können die baulichen Absichten, welche im Zusammenhang mit der bestehenden öWA-Nutzung stehen, einfach und zweckmässig definiert werden. Zudem gibt die ZöWA keine Beschränkungen beim baulichen Nutzungsmass etc. vor. Im vorliegenden Fall wird für den Anbau jedoch bewusst ein Baubereich definiert, da sich die bauliche Nutzung auf das geplante Vorhaben beschränken soll und damit auch die vorgesehene Anordnung gegenüber dem Gebäude des Alten Schlachtaus gemäss dem geplanten Vorhaben sichergestellt wird.
Spezialzone	Die Zweckmässigkeit für die Ausscheidung einer Spezialzone mit entsprechenden Bestimmungen ist aufgrund der Grösse und des Umfangs der baulichen Absichten sowie der Nutzung, welche im Zusammenhang mit der bestehenden öWA-Nutzung stehen, nicht gegeben.

6.2 Interessenabwägung

Mit der kleinflächigen Planungsmassnahme von weniger als 1'000 m² für die Erweiterung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen sowie der Grünzone besteht kein Konflikt zu den Zielen und Grundsätzen gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG). Die relevanten Aspekte wie Hochwasserschutz, Gewässerraum, Denkmal- und Ortsbildschutz und auch eine zweckmässige Anordnung von öffentlichen Nutzungen wird gemäss den Erläuterungen in diesem Planungsbericht mit der Mutation Rechnung getragen.

6.3 Kostenfolgen und Planungspendenzen

Kostenfolgen zulasten der Stadt Laufen betreffend Erschliessung (Strasse und Werkleitung) und Schulrauminfrastruktur sind durch diese Mutation nicht zu erwarten. Mit der Planungsmassnahme werden keine Planungspendenzen verursacht, welche nachgelagert umgesetzt werden müssen.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 übermittelte das Amt für Raumplanung dem Stadtrat Laufen die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.

Alle Vorprüfungseinwände wurden berücksichtigt und in die Mutation eingearbeitet. Auf eine Einzelaufstellung der Vorprüfungseinwände und Kommentierung der Umsetzung wird daher verzichtet.

7.2 Mitwirkungsverfahren

In der Frist vom 11. bis 30. April 2024 wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Im Wochenblatt Nr. 15 vom 11. April 2024 erfolgte die Publikation des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Die Planungsakten konnte auf der Stadtverwaltung sowie auf der Homepage der Stadt Laufen eingesehen werden.

Im Rahmen der Mitwirkungsfrist ging eine Stellungnahme ein. Diese Stellungnahme machte einen Hinweis auf die Höhe des Anbaus im Zusammenhang mit der "Eingeschossigkeit". Aufgrund dessen wurde der Text in der Planlegende und die Reglementsbestimmung leicht angepasst.

Auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichts wird verzichtet. Die Information über die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung der Traktanden für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planungsakten. Zudem wird der Mitwirkende schriftlich über der Stellungnahme des Stadtrats zu seiner Eingabe informiert.

7.3 Beschlussfassung

... wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt

7.4 Auflageverfahren

... wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt

8 Genehmigungsantrag

... wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt