

Positionspapier

Gewerbegebiete Sissach



Gewerbegebiete Reusli / Chrüz matt / Laim / Brütsch matt / Entwicklungsgebiet Bahnhof Ost

Auftraggeber
Gemeinde Sissach

Auftragsnummer
51.3.0065

Datum
29. Juli 2021

Verfasserin
Julia Stalder

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
CH-4144 Arlesheim
Telefon +41 61 706 93 93
info@jermann-ag.ch
www.jermann-ag.ch



Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Allgemeine Entwicklungsziele.....	4
2	Gewerbegebiet Brüel	5
2.1	Gewerbegebiet Brüel heute	5
2.2	Entwicklungsziele.....	8
2.3	Massnahmen.....	8
3	Gewerbegebiet Reusli	9
3.1	Gewerbegebiet Reusli heute	9
3.2	Entwicklungsziele.....	10
3.3	Massnahmen.....	10
4	Underi Fabrik	11
4.1	Gewerbegebiet Underi Fabrik heute	11
4.2	Entwicklungsziele.....	15
4.3	Massnahmen.....	15
5	Chrüzacher / Laim / Brütschmatt	16
5.1	Gewerbegebiet Chrüzacher / Laim / Brütschmatt heute	16
5.2	Entwicklungsziele.....	18
5.3	Massnahmen.....	18
6	Bahnhofstrasse Ost	19
6.1	Entwicklungsgebiet Bahnhofstrasse Ost heute	19
6.2	Entwicklungsziele.....	22
6.3	Massnahmen.....	22
7	Umsetzung.....	23

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	stj	18.05.2021	1. Entwurf
2.0	stj	26.05.2021	Anpassungen nach BPK Sitzung vom 19.05.2021
3.0	stj	22.06.2021	Anpassungen nach BPK Sitzung vom 16.06.2021
4.0	glc	15.07.2021	Anpassungen nach BPK Sitzung vom 14.07.2021
5.0	glc	29.07.2021	Anpassungen nach Beschluss Gemeinderat

1 Ausgangslage

Warum ein Positionspapier zu den Gewerbegebieten?

Das Positionspapier dient als Grundlage für die Diskussionen in der Gemeinde. Es soll in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer*innen weiterentwickelt werden und eine gemeinsame Haltung beschreiben.

Ziel des Positionspapiers ist es, die wichtigsten Ziele und Massnahmen für die Entwicklung der Gewerbegebiete zu definieren und die Umsetzung der Massnahmen im Rahmen der Zonenplanrevision und darüber hinaus festzulegen.

1.1 Allgemeine Entwicklungsziele

Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts, welches die Gemeinde Sissach im Jahr 2019 erstellt hat, wurde festgehalten, dass in Sissach die bestehenden, reinen Gewerbegebiete grundsätzlich als solche erhalten bleiben sollen.

Allgemeine Entwicklungsziele für die Gewerbegebiete sind (gemäss REK, 2019):

- Sicherung der Standortattraktivität
- Wirtschaftsstandort mit wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiven Betrieben
- Differenziertes Standortangebot für kleine, mittlere und grosse Unternehmen
- Detailhandel (Verkaufsflächen für Tagesbedarf) nicht weiter ausbauen
- Versorgungsinfrastruktur für Arbeitende und attraktive Aussenräume
- Sicherstellen einer guten Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr
- Verträgliche Nutzung zu angrenzenden Wohngebieten

Im vorliegenden Positionspapier werden die Ziele für die einzelnen Gebiete in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümer*innen präzisiert und mit konkreten Massnahmen ergänzt.

2 Gewerbegebiet Brüel

2.1 Gewerbegebiet Brüel heute



Abbildung 1: Lage der Gewerbezone Brüel

Die Gewerbezone Brüel befindet sich westlich vom Dorfkern und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 14 Hektaren. Angesiedelt sind verschiedene Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Tankstellen inkl. Shops, Coop Bau & Hobby, Mc Donald's, Dosenbach, Fitnessstudio, Bauunternehmen, Metallbauer, Carrosseriespengler, Mechaniker und mehr). Ausserdem hat die Feuerwehr Sissach ihren Stützpunkt im Brüel. Das Areal hat aufgrund verschiedener unbebauter und unternutzter Parzellen (Lager, Parkplätze) grosses Entwicklungspotenzial. Es wird auch von der Standortförderung als potenzielles Areal für eine Ansiedlung von Interessenten aus Industrie und Gewerbe verwaltet.

Das Areal ist für den MIV bestens erschlossen. Die Autobahn A22 verläuft nördlich der Zone in Ost-West-Richtung. Sie mündet auf Höhe der Gewerbezone in den Chienbergtunnel. Die A2 verläuft im Südwesten des Areals auf einer Trasse. Die Ausfahrt Sissach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet.

Der kantonale Richtplan Basel-Landschaft setzt die Gewerbezone Brüel als ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung fest, wobei eine Minstdichte von 80 Beschäftigten pro Hektare vorgesehen ist.

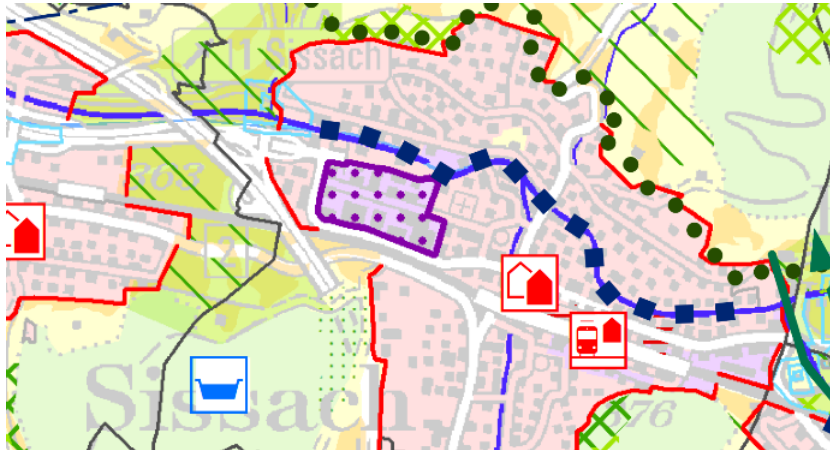


Abbildung 2: Gewerbezone Brüel im KRIP

Das Gewerbegebiet Brüel ist im Zonenplan als Gewerbezone G2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m festgelegt. Ausnahme ist der Quartierplan «QP Coop Bau und Hobby». Über den Südosten der Gewerbezone erstreckt sich eine archäologische Schutzzone. Ausserdem hat die Gemeinde im nördlichen Teil des Gebietes eine Planungszone erlassen.



Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Im Nordosten der Gewerbezone besteht ein kantonaler Nutzungsplan (1993). Dieser sieht die ökologischen Ausgleichsmassnahmen für die Erstellung des Chienbergtunnels vor. Die Zonen- resp. Nutzungspiangrenzen verlaufen durch die Parzellen Nrn. 2269, 2517 und 2273.

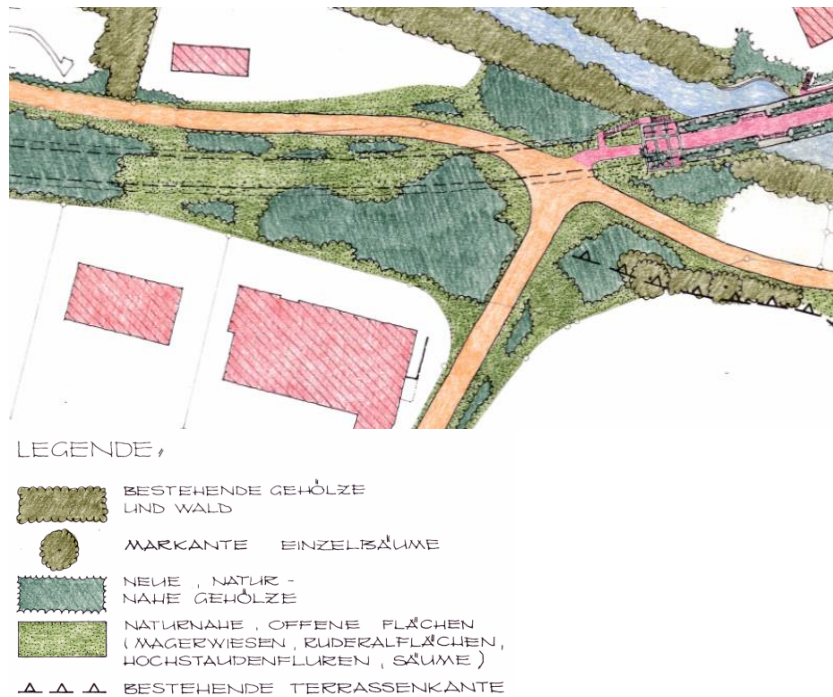


Abbildung 4: Ausschnitt Kantonalen Nutzungsplan mit Legende

Durch die Nähe des Areals zur Nationalstrasse und insbesondere zur Bahnlinie überlagert der Konsultationsbereich für die Störfallvorsorge den südlichen Teil des Areals (siehe Abbildung 5). Entsprechend bedürfen Nutzungserhöhungen in diesem Gebiet einer Interessensabwägung.



Abbildung 5: Ausschnitt Störfall Konsultationsbereich

2.2 Entwicklungsziele

- Ausschluss von produktionsunabhängigen und zentrumsschwächenden Verkaufseinrichtungen
- Nutzungsintensivierung zulassen (höhere Arbeitsplatzdichte)
- Erhöhung der Gebäude prüfen
- Hohe Flexibilität für Gewerbe / Industrie
- Aussenräume ökologisch aufwerten
- Alternativer Standort suchen für ökologische Ausgleichsflächen (kantonaler Nutzungsplan)
-

2.3 Massnahmen

1. Information und Koordination der Entwicklungsabsichten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen
2. Zonenvorschriften:
 - Förderung von Quartierplanungen an Orten, wo eine Nutzungsintensivierung sinnvoll ist
 - Gebäudehöhen überprüfen (höhere Bauten zulassen, gestaffelt gegenüber Friedhof, Mindesthöhe prüfen, um eingeschossige Bauten zu verhindern)
 - Grünflächenziffer einführen (Grünflächenanteil & qualitativ sinnvolle Gestaltung)
 - Regelungen für Parkierungsflächen (MIV)
 - Förderung von erneuerbaren Energien regeln
 -
 - ..
3. Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen (zentrumsschwächend, produktionsunabhängig) beinhalten
4. Besitzstandsgarantie für bestehende Verkaufseinrichtungen (keine Weiterentwicklung für zentrumsschwächende Einrichtungen)
5. Gespräch mit Kanton suchen betreffend den ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf der Fläche der kantonalen Nutzungsplanung
6. ..

3 Gewerbegebiet Reusli

3.1 Gewerbegebiet Reusli heute

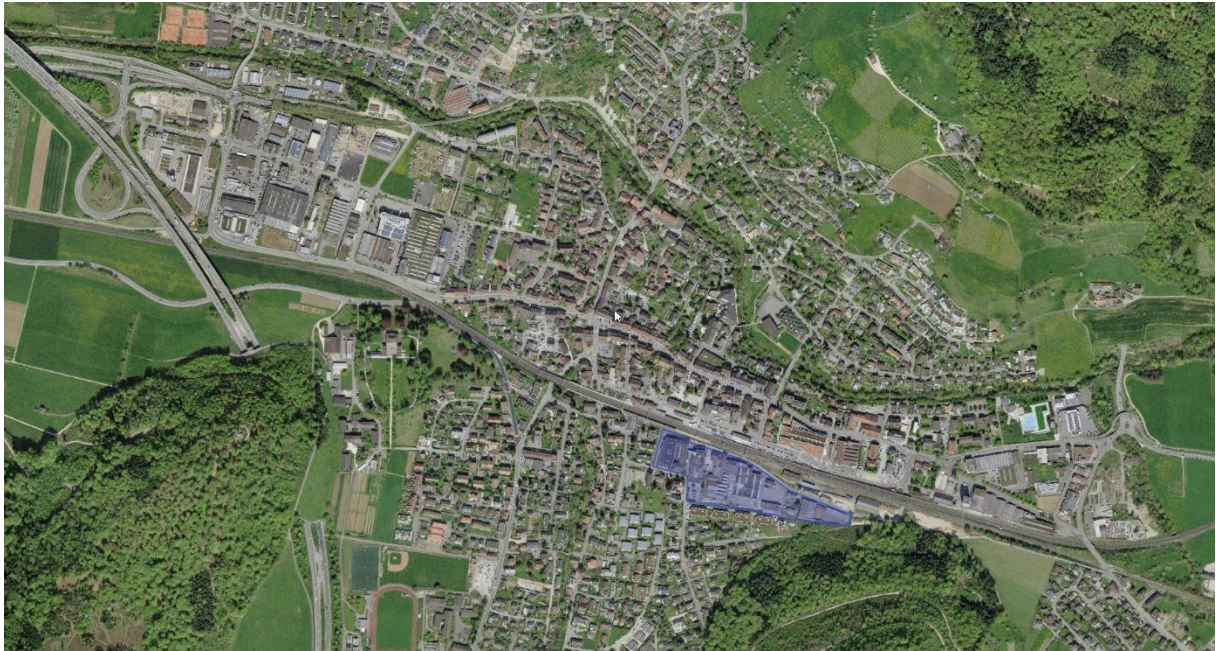


Abbildung 6: Lage Gewerbegebiet Reusli

Das Gewerbegebiet Reusli befindet sich südöstlich vom Dorfkern direkt südlich der Gleisanlage in kurzer Distanz zum Bahnhof und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von über 3 Hektaren. Das Areal ist weitgehend überbaut. Der westliche Teil wird von der Rauscher & Stoecklin AG genutzt. Weiter befinden sich auf dem ehemaligen Frech-Hoch Areal auch kleinere Gewerbe und Dienstleister (Autowerkstatt, Fitnessstudio) und zwei Wohnbauten mit Besitzstandsgarantie.

Das Gebiet ist in zwei verschiedene Gewerbebezonen eingeteilt (G1 und G2). In der Gewerbezone G1 (hellblau) ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m zulässig, in der G2 (dunkelblau) sind es 16 m.



Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan Sissach

Durch die Nähe des Areals zur Bahnlinie überlagert der Konsultationsbereich für die Störfallvorsorge nahezu das ganze Areal (siehe Abbildung 8). Entsprechend bedürfen Nutzungserhöhungen in diesem Gebiet einer Interessenabwägung.



Abbildung 8: Ausschnitt Störfall Konsultationsbereich

3.2 Entwicklungsziele

- Ausschluss von zentrumsschwächenden, verkehrsintensiven und produktionsunabhängigen Verkaufseinrichtungen
- Ausschluss von Wohnnutzung oder dauernder Aufenthalt (Heime etc.)
- Gebäudehöhen überprüfen, allenfalls erhöhen dort wo sinnvoll
- Wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe halten
- Arbeitsplatzgebiet für Dienstleistungen, Produktion und Forschung & Entwicklung
- Bestandesgarantie für bestehende Wohnbauten
-

3.3 Massnahmen

1. Information und Koordination der Entwicklungsabsichten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen
2. Zonenvorschriften:
 - Gebäudehöhen überprüfen (im Rahmen QP können Gebäude höher werden)
 - Grünflächenziffer einführen (Grünflächenanteil & qualitativ sinnvolle Gestaltung)
 - Regelungen für Parkierungsflächen (MIV)
 - Förderung von erneuerbaren Energien regeln
 - ..
3. Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen (verkehrsintensiv, zentrumsschwächend und produktionsunabhängig) oder Wohnen beinhalten
- 4.

4 Underi Fabrik

4.1 Gewerbegebiet Underi Fabrik heute



Abbildung 9: Lage der Gewerbezone "Underi Fabrik"

Die Gewerbezone «Underi Fabrik» in Sissach befindet sich nordwestlich vom Dorfkern an der Ergolz. Mit einer Gesamtfläche von rund einer Hektare zählt sie zu den kleineren Gewerbebezonen Sissachs. Auf dem Areal befinden sich verschiedene kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen (Verkauf Pizzaöfen, Leuchtmittel, etc.) sowie die Berlac AG.

Erschlossen ist das Areal über den Allmendweg bzw. den Grienmattweg, welcher in Ost-West Richtung nördlich am Areal vorbeiführt. Der Grienmattweg knüpft im Westen per Kreisel an die A22 an, der Allmendweg führt im Osten Richtung Dorfkern.

Gemäss Zonenplan Siedlung zählt das ganze Areal zur Gewerbezone G2 mit einer Gebäudehöhe von 16 m.

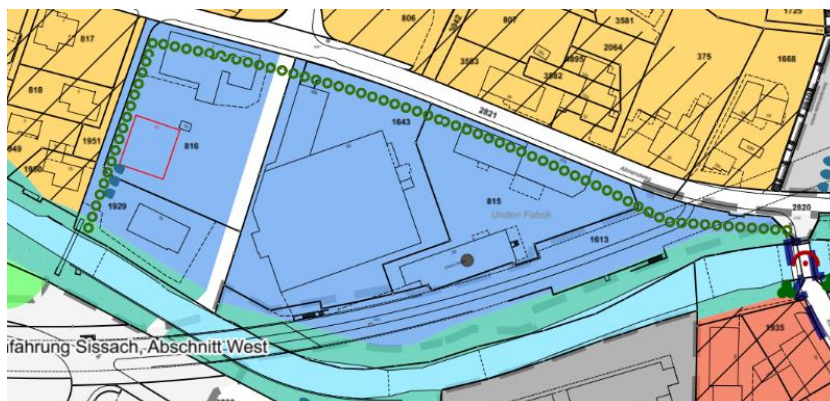


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Wie der Abbildung 11 zu entnehmen ist, stehen die Gebäude entlang des Allmendwegs über der Strassenbaulinie.

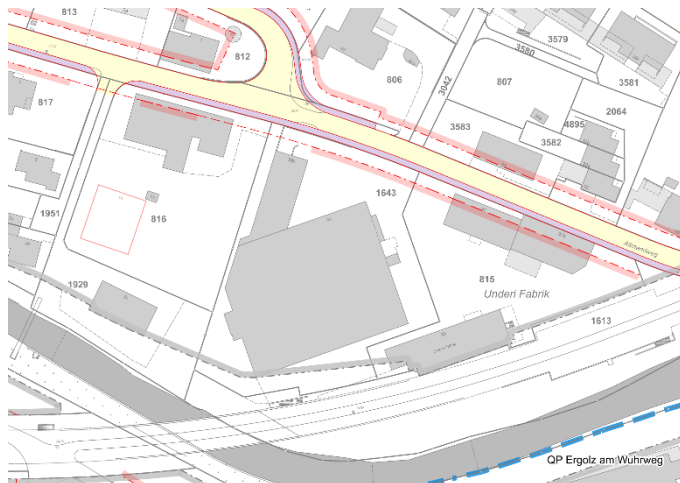


Abbildung 11: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan

Das Areal ist gemäss «Kataster belasteter Standorte» als belasteter Standort eingetragen.



Abbildung 12: Ausschnitt "Kataster belasteter Standorte"

Insbesondere ist die Fläche 1 der Firma Heid & Söhne (feste und flüssige Brennstoffe) als belasteter und untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort und die Fläche 2 der Berlac AG (Farben und Lacke) als belasteter und untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort wie auch als belasteter und untersuchungsbedürftiger Unfallstandort ausgewiesen. Die gelben Flächen gelten als belastete Ablagerungsstandorte, sind aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Der Firmenstandort der Berlac AG wird zudem als chemischer Störfall ausgewiesen inkl. 100 m Konsultationsbereich (siehe Abbildung 13). Nutzungserhöhungen in diesem Gebiet bedürfen einer Interessensabwägung.



Abbildung 13: Ausschnitt Störfall Konsultationsbereich

Das Gebäude Nr. 35 auf der Parzelle 815 (rot), die «Untere Fabrik», steht unter kantonalem Schutz. Zudem ist das Gebäude am Grienmattweg 1 (orange) im Bauinventar Baselland (BIB) als kommunal zu schützen ausgewiesen.

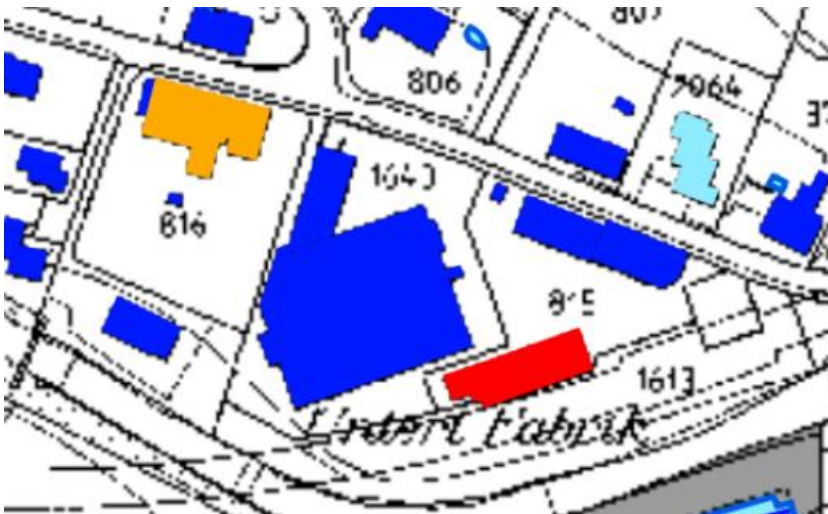


Abbildung 14: Ausschnitt BIB Sissach



Abbildung 15: kommunal zu schützendes Gebäude



Abbildung 16: kantonal geschütztes Gebäude «Untere Fabrik»

4.2 Entwicklungsziele

- Keine verkehrsintensiven Nutzungen
- Kein Verkaufseinrichtungen, welche das Zentrum schwächen
- Ausschluss von Wohnnutzung mit Ausnahme für das standortgebundene Personal
- Gewerbegebiet für Handwerker
-

4.3 Massnahmen

1. Information und Koordination der Entwicklungsabsichten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen
2. Zonenvorschriften
 - Grünflächenziffer einführen (Grünflächenanteil & qualitativ sinnvolle Gestaltung)
 - Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Gebäude
 - Regelungen für Parkierungsflächen (MIV)
 - Förderung von erneuerbaren Energien regeln
 - ..
3. Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen (verkehrsintensiv, zentrumsschwächend und produktionsunabhängig) beinhalten
- 4.

5 Chrüzacher / Laim / Brütschmatt

5.1 Gewerbegebiet Chrüzacher / Laim / Brütschmatt heute



Abbildung 17: Lage Gewerbegebiet Chrüzacher / Laim / Brütschmatt

Im Osten der Gemeinde Sissach befinden sich drei Gewerbegebiete, welche zusammen eine Fläche von rund 5.3 Hektaren umfassen. Das Areal grenzt südlich an die Bahngelise. Die Erschliessung erfolgt über die Haupt- und Gelterkinderstrasse, was eine sehr gute Erreichbarkeit der A22 ermöglicht. Im Areal befinden sich verschiedene kleinere und grössere Dienstleister und Gewerbebetriebe sowie ein Einkaufsgeschäft des Denner Discounter mit Waren des täglichen Bedarfs.

Im Zonenplan Siedlung zählt das gesamte Areal zur Gewerbezone G2.



Abbildung 18: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Durch die Nähe des Areals zur Bahnlinie überlagert der Konsultationsbereich für die Störfallvorsorge den südlichen Teil des Gebietes (siehe Abbildung 19). Entsprechend bedürfen Nutzungserhöhungen in diesem Gebiet einer Interessensabwägung.



Abbildung 19: Ausschnitt Störfall Konsultationsbereich

Im Bauinventar Sissach ist ersichtlich, dass die Gebäude Gelterkinderstrasse 28 und 28a kantonal zu schützen sind. Die Gebäude an der Güterstrasse 1A sind kantonal geschützt.

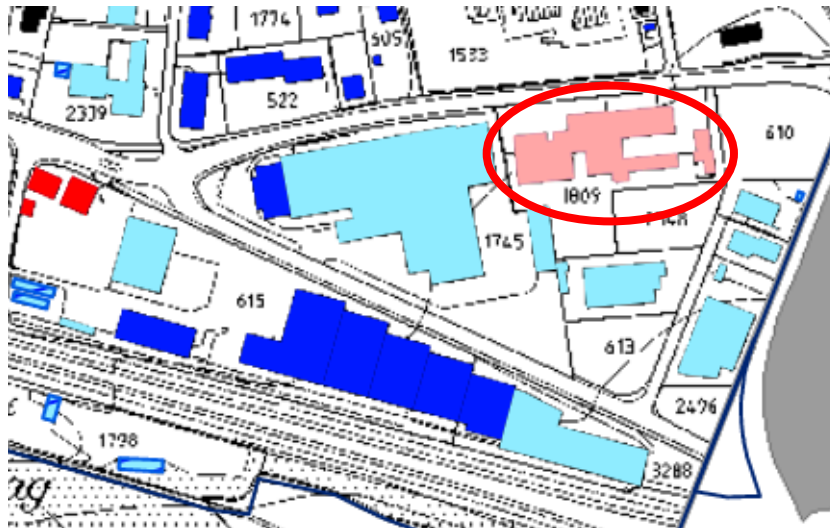


Abbildung 20: Ausschnitt BIB Sissach



Abbildung 21: Kantonal zu schützendes Gebäude

5.2 Entwicklungsziele

- Keine weitere Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs (Ausgenommen Grossisten, landwirtschaftliche und spezialisierte Produkte sowie Waren des periodischen Bedarfs)
- Gebäudehöhen überprüfen (erhöhen dort wo sinnvoll)
-

5.3 Massnahmen

1. Information und Koordination der Entwicklungsabsichten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen
2. Zonenvorschriften
 - Gebäudehöhen überprüfen
 - Grünflächenziffer einführen (Grünflächenanteil & qualitativ sinnvolle Gestaltung)
 - Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Gebäude
 - Regelungen für Parkierungsflächen (MIV)
 - Förderung von erneuerbaren Energien regeln
 - ..
3. Nichtunterstützung von Quartierplanungen, welche zusätzliche Verkaufsnutzungen (zentrumsschwächend, produktionsunabhängig) beinhalten
4. ..

6 Bahnhofstrasse Ost

6.1 Entwicklungsgebiet Bahnhofstrasse Ost heute



Abbildung 22: Lage des Areals

Das Gewerbeareal «Bahnhofstrasse-Ost» befindet sich östlich des Bahnhofs auf der Nordseite der Gleisanlage. Das Areal umfasst knapp 2 Hektaren. Neben dem Migros Supermarkt befinden sich weitere kleinere Gewerbe- und Dienstleister auf dem Areal, unter anderem ein Autohändler, Friseur oder eine Kindertagesstätte.

Das östlich des Dorfkerns gelegene Areal wird nördlich von der Haupt- und südlich von der Güterstrasse erschlossen, welche im Westen zusammenlaufen.

Wie auf der Abbildung 20 ersichtlich befindet sich auf dem Areal der Quartierplan Migros-Markt (grau). Der Bereich östlich des Quartierplanperimeters ist unterteilt: Im Norden befindet sich eine Wohn- und Geschäftszone WG3 (rot), der südliche Teil zählt zur Gewerbezone G2 (dunkelblau). Die Zonengrenzen durchtrennen die Parzellen und verlaufen durch die Gebäude hindurch. Der südliche Teil des Areals wird als privater Parkplatz genutzt und ist zurzeit keiner Nutzung zugeteilt.



Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Verschiedene Gebäude entlang der Hauptstrasse unterschreiten den gesetzlichen Mindestabstand zur Gemeindestrasse.

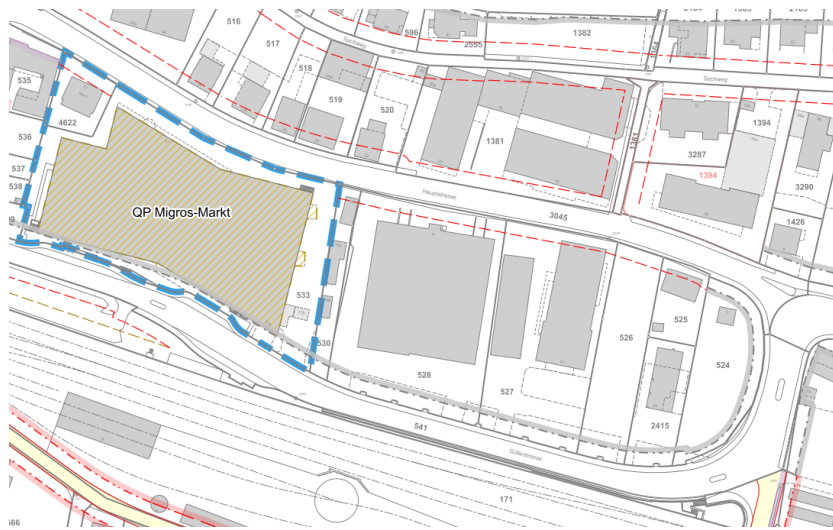


Abbildung 24: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan

Durch die Nähe des Areals zur Bahnlinie überlagert der Konsultationsbereich für die Störfallvorsorge das gesamte Areal (siehe Abbildung 25). Entsprechend sind Alters- und Pflegeeinrichtungen nicht erlaubt und Nutzungserhöhungen bedürfen einer Interessensabwägung.



Abbildung 25: Ausschnitt Störfall Konsultationsbereich

Gemäss dem kantonalen Bauinventar (BIB) ist das Gebäude an der Güterstrasse 17 kantonal zu schützen, steht jedoch bis heute nicht unter Schutz.

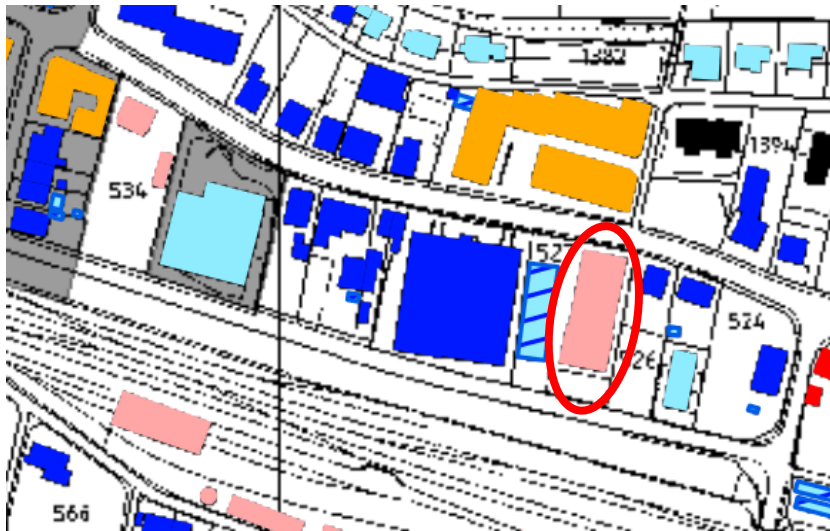


Abbildung 26: Ausschnitt Bauinventar Baselland



Abbildung 27: Kantonal zu schützendes Gebäude

6.2 Entwicklungsziele

- Arrondierung im Zonenplan
- Wohn- und Geschäftszone
- Gemischte Nutzung
- Hohe Anforderungen an Städtebau und Aussenraumqualität (Dorfeingang)
- Keine Magnetnutzungen, welche das Zentrum schwächen
-

6.3 Massnahmen

1. Information und Koordination der Entwicklungsabsichten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen
2. Zonenvorschriften:
 - Generelle Überprüfung der Zonenvorschriften
 - Quartierplanpflicht für grössere zusammenhängende Überbauung prüfen
 - Unterschiedliche Nutzungen prüfen
 - Gebäudehöhen überprüfen
 - Grünflächenziffer prüfen
 - Festlegung von qualitätssichernden Verfahren
 - Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Gebäude
 - Regelungen für Parkierungsflächen (MIV)
 - Förderung von erneuerbaren Energien regeln
 - ..
3. ..

7 Umsetzung

