

Gemeinden müssen Läden widerwillig zulassen

Der Regierungsrat verweigert erneut die Genehmigung einer strengen kommunalen Regelung in Gewerbegebieten

BaZ 5.2.2009

GEORG SCHMIDT

Die Gemeinden Allschwil und Muttenz müssen ihre Gewerbegebiete generell oder vermehrt für Läden öffnen.

Der Paragraph 9.2 im Muttenzer Zonenreglement Siedlung, so wie es aktuell im Internet abgerufen werden kann, ist rot durchgestrichen. Der Regierungsrat hat ihm die Genehmigung verweigert. «In Gewerbe- und Industriezonen sind keine Verkaufsflächen (Food, Non-Food) zulässig, die mehr als 200 m² aufweisen», lautete der Passus.

Mit dem fast identischen Problem sah sich im Herbst des vergangenen Jahres die Gemeinde Allschwil konfrontiert. Dort will der Gemeinderat im Gewerbegebiet Bachgraben zwar neue Life-Sciences-Betriebe ansiedeln, aber keine Läden, weil sie das längst bestehende Verkehrsproblem zusätzlich akzentuieren würden. Mit dem Zonenplan wollte der Gemeinderat darum die sogenannten publikumsintensiven Einrichtungen am Bachgraben verhindern. Aber auch in diesem Fall genehmigte der Regierungsrat den Passus nicht.

WIDERSPRUCH. Grundlage für die verweigerte Zustimmung ist in beiden Fällen ein Landratsentscheid vom 25. September 2008, der in Gewerbebezonen für Verkaufsflächen ab 500 Quadratmetern eine Quartierplanpflicht vorschreibt. Zuvor hatte das Raumplanungs- und Baugesetz keine Regelung für Läden in Gewerbegebieten enthalten. Aus der neuen Bestimmung leitet der Regierungsrat jetzt ab, dass eine strengere Regelung oder ein gänzlich Verbot dem neuen Gesetz widersprechen. Bloss: Die Lücke, die der Landrat schliessen wollte, betraf vorab grosse Läden, die entsprechend viel Verkehr verursachen. Man solle «Industriezonen nicht dem Publikumsverkehr öffnen», hatte Rolf Richterich, Präsident der Bau- und Planungskommission, zur Vorlage gesagt.

Allschwil zeigte sich damals ungehalten über den Eingriff in die Planungshoheit, Muttenz reagiert nun ebenfalls nicht erfreut, aber etwas gelassener: «Wir haben in der Mitwirkung für die beschlossene Quartierplanpflicht, aber auch für



Mit dem Auto. Da sie Verkehr anziehen, wollen Gemeinden keine Läden in Gewerbebezonen ansiedeln. Foto Henry Muchenberger

die Möglichkeit strengerer kommunaler Regelungen plädiert», sagt Bauverwalter Christoph Heitz. Ob man eine neuerliche Mutation des Zonenplans vornehmen oder sich stillschweigend nach dem übergeordneten Recht richten will, sei noch offen.

UNSCHÖN. Wenn die Discounter auf Läden mit 500 Quadratmetern setzen und doch viel Verkehr verursachen, sei dies «unschön», so Heitz. Er glaubt aber nicht, dass die Discounter diese Möglichkeit auf breiter Front anwenden werden. Zumindest für Muttenz habe er diesbezüglich keine Angst. Muttenz wende sich nicht gegen die lokale Versorgung im Gewerbegebiet. Aber: Die öffentliche Meinung sei «im Umbruch», stellt Heitz fest: «Bürger und auch Gewerbetreibende selber merken, dass Detaillisten in den Gewerbebezonen nicht unbedingt das Gelbe vom Ei sind, weil sie ein Problem für die Dorfstrukturen mit ihren eher kleinräumlichen Einkaufsgeschäften werden können.»

Kommentar

Korrekt – und doch falsch

GEORG SCHMIDT



Wie viel Ladenfläche soll in Gewerbegebieten zulässig sein? Die Frage bewegt das Baselbiet schon einige Zeit. Es geht um Verkehrslawinen und die Existenz der Läden in den Dörfern. Seit vergangenem September ist die Sachlage eigentlich klar. Damals hat der Landrat die Eckwerte festgesetzt. Ab einer Verkaufsfläche von 500 Quadratmetern ist zwingend ein Quartierplan erforderlich. Diese Regelung ist eine Reaktion auf die Praxis der kantonalen Baubewilligungsbehörden, welche zuvor diese Baugesuche etwas leichtfertig durchgewinkt haben –

obwohl die Frage der Zulässigkeit von Läden in Gewerbebezonen im Bau- und Planungsgesetz gar nicht geregelt war. So weit, so gut. Inzwischen hat der Kanton diesen neuen 500-Quadratmeter-Passus mindestens zwei Gemeinden ins Zonenreglement hindeutet, welche in ihren Gewerbegebieten keine oder nur sehr kleine Läden zulassen wollten: Allschwil und Muttenz. Das mag formaljuristisch betrachtet korrekt sein. Und doch ist es falsch, den Gemeinden den an sich richtigen Paragraphen gegen ihren Willen auch für Orte vorzuschreiben, wo sie mit nachvollziehbaren Gründen gar

Einsprachen gegen Aldi in Aesch

FAST 800 QUADRATMETER. Wegen der neuen Quartierplanpflicht für grössere Läden in Gewerbegebieten kündigte Aldi an, bei der geplanten Filiale in Aesch bloss eine Verkaufsfläche von knapp unter 500 m² vorzusehen. Offenbar sollen es nun aber doch fast 800 m² werden, was Einsprachen provoziert hat. Dies meldet die «Basellandschaftliche Zeitung». Aldi wolle zu den 500 m² Verkaufsfläche für die Güter des täglichen und periodischen Bedarfs ergänzend 140 m² für Güter des nicht-periodischen Bedarfs – etwa Wintermäntel – einplanen. Ausserdem rechnet Aldi die Kassenzonen (147 m²) nicht zur Verkaufsfläche. Aldi-Sprecher Sven Bradke zeigte sich gegenüber der Zeitung aber überzeugt, dass die Unterscheidungen zwischen periodischem und nicht-periodischem Bedarf zulässig seien. In diesem Punkt widerspricht ihm aber Rolf Richterich, Präsident der landrätlichen Bau- und Planungskommission. gs

keine oder nur kleine Läden haben wollen. Dass Aldi sofort auf den Landratsbeschluss reagiert hat und nun in Aesch den Bau eines Ladens mit etwas weniger als 500 Quadratmetern ankündigt, zeigt, wie findig einzelne Discounter auf neue Gelegenheiten zu reagieren wissen. Das kann sich schnell einmal gegen die Interessen der Gemeinden richten. Die Gemeinden sollten deshalb die Möglichkeit erhalten, in ihren Gewerbegebieten strengere Regelungen anzuwenden, als sie der Landrat erlassen hat. Es würde dessen gesetzgeberische Absichten nicht unterlaufen, aber sinnvoll ergänzen. georg.schmidt@baz.ch