

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN "Hagnau West" und "Hagnau Ost"

Planungsbericht (orientierendes Dokument)

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren*
(9. Oktober 2017 bis 10. November 2017)**

Kantonale Vorprüfung*

* Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 13. September 2017

Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

44022_Ber01_Planungsbericht_ArealOST_WEST_Stand_Mitwirkung_Vorprüfung.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Verortung	3
1.2	Parzellenbestandteile und Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Heutige Nutzung der Areale	5
1.4	Stadträumlicher Kontext	6
1.5	Einordnung der Quartierplanungen im Rahmen einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung	7
2.	Konzeptbeschreibung	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Freiraum	9
2.3	Anbindung und Vernetzung, Verkehr	11
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	15
3.1	Beteiligte	15
3.2	Erläuterungen zum Entwicklungsprozess mittels kooperativem Verfahren und partizipativen Beteiligungsveranstaltungen für die Bevölkerung	16
3.3	Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren	18
4.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	19
4.1	Umsetzung in zwei Quartierplanungen	19
4.2	Bestandteile	20
4.3	Zweck und Zielsetzungen	20
4.4	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	21
4.4.1	Perimeter / Geltungsbereich	21
4.4.2	Nutzungsdefinition (Art der Nutzung)	22
4.4.3	Lärmschutz	23
4.4.4	Nutzungsmass und Definition der Bruttogeschossfläche	24
4.4.5	Festlegung der Bebauung	25
4.4.6	Gestaltung der Bauten	26
4.4.7	Nutzung und Gestaltung der Umgebung	27
4.4.8	Nachhaltigkeit	28
4.4.9	Etappierung	29
4.4.10	Erschliessung und Parkierung	30
5.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	32
5.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	32
5.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG	32
5.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)	32
5.4	Kantonale Richtplanung	33
5.5	Hochhauskonzept Basellandschaft	33
5.6	Entwurf eines kommunalen Hochhauskonzeptes Muttenz	34
5.7	Zonenvorschriften der Gemeinde Muttenz	34
5.8	Erschliessungsplanung der Gemeinde Muttenz	37
5.9	Berücksichtigung Erwägungen aufgrund Beurteilung durch die kantonalen Fachkommissionen vom 9. Februar 2017	37
5.10	Umweltverträglichkeitsprüfung	39
5.11	Abstandsvorschriften	40
5.11.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	40
5.11.2	Grenzabstände	40

6.	Abhängigkeiten zur Umsetzung der Planung	41
6.1	Privatrechtlicher Regelungsbedarf für die Quartierplanungen	41
6.2	Realisierungsetappierung	41
6.3	Planungen im Umfeld (Drittprojekte)	41
7.	Auswirkungen, Folgekosten und Koordinationsbedarf	45
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	45
7.2	Infrastrukturelle Folgekosten durch die Quartierplanungen zu Lasten der Gemeinde	46
7.3	Koordinationsbedarf	46
8.	Planungsverfahren	47
8.1	Kantonale Vorprüfung	47
8.2	Mitwirkungsverfahren	47
8.3	Beschlussfassung	47
8.4	Auflageverfahren / Einsprachenbehandlung	47
9.	Genehmigungsantrag	47

Anhang

Anhang 1	Protokoll der gemeinsamen Beurteilung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission und die kantonale Arealbaukommission vom 9. Februar 2017
Anhang 2	Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung
Anhang 3	Bruttogeschossflächen gemäss Richtprojekt, Burckhardt+Partner AG

Beilagen

[B1]	Umweltverträglichkeitsbericht, Fassung vom 21. August 2017, Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG
[B2]
[B3]

1. Ausgangslage

1.1 Verortung

Die beiden Quartierplan-Areale befinden sich im Gebiet "Hagnau" am westlichen Rand der Gemeinde Muttenz, angrenzend zur Stadt Basel. Im Norden begrenzt die Birsfelderstrasse und im Süden die St. Jakob-Strasse die beiden Areale. Die Hagnaustrasse trennt die beiden Areale voneinander und bildet damit in westlicher Lage das Areal "Hagnau West" und in östlicher Lage das Areal "Hagnau Ost". Das Areal "Hagnau Ost" grenzt an die Autobahn H18. Darüber hinaus liegt das Wohngebiet Schweizerau in der Nachbarschaft zum Areal "Hagnau Ost". Das Areal "Hagnau West" hat auf der westlichen Seite Anstoss zum Birsufer und hat den St. Jakobs-Park als Nachbarschaft im Westen.



Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth; Quartierplan-Areale= rot schattierte Flächen

1.2 Parzellenbestandteile und Eigentumsverhältnisse

Das Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" umfasst die Parzelle Nr. 989 sowie Parzelle Nr. 1928 mit einer für die Ausnützungsberechnung massgebenden Bezugsfläche¹ von insgesamt 18'137 m². Die Parzellen Nrn. 999, 1000, 1501, 1502, 5045 und 5556 sowie die zur Parzelle Nr. 5556 anschliessende Gewässerfläche bis zur Grenze der Stadt Basel bilden das Quartierplan-Areal "Hagnau West". Die massgebende Bezugsfläche¹ für die Ausnützungsberechnung beträgt für dieses Areal insgesamt 10'152 m².

Die Eigentumsverhältnisse der beiden Areale gehen aus nachfolgender Zusammenstellung hervor:

Quartierplan-Areal	Parzelle	Eigentümer	Bemerkungen
Hagnau West	999	Kanton Basel-Landschaft	Parkierung für Kunsthaus Baselland und Zufahrtsfläche für Unterstand TBA unter der Birsfelderstrasse
	1000	Warteck Invest AG	
	1501	Stiftung Kunsthaus Baselland	
	1502	Christen Handels AG	Parzelle mit zwei Baurechtsparzellen (5531) und (6176)
	5045	Einwohnergemeinde Muttenz	Strasse (jedoch nicht als Strasse im Strassennetzplan festgelegt)
	5556	Kanton Basel-Landschaft	Uferparzelle, wird nicht zur Bezugsfläche für BGF-Berechnung angerechnet
Hagnau Ost	1002	Kanton Basel-Landschaft	Gewässerfläche, wird nicht zur Bezugsfläche für BGF-Berechnung angerechnet
	(989)	Anlagestiftung Swisscanto	Projektierte Parzelle Nr. 989, welche aus der Parzellenvereinigung mit den Parzellen Nrn. 989, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 und 5044 hervorgehen soll.
	1928	Einwohnergemeinde Muttenz	Parzelle mit bestehender Grundwasserfassung

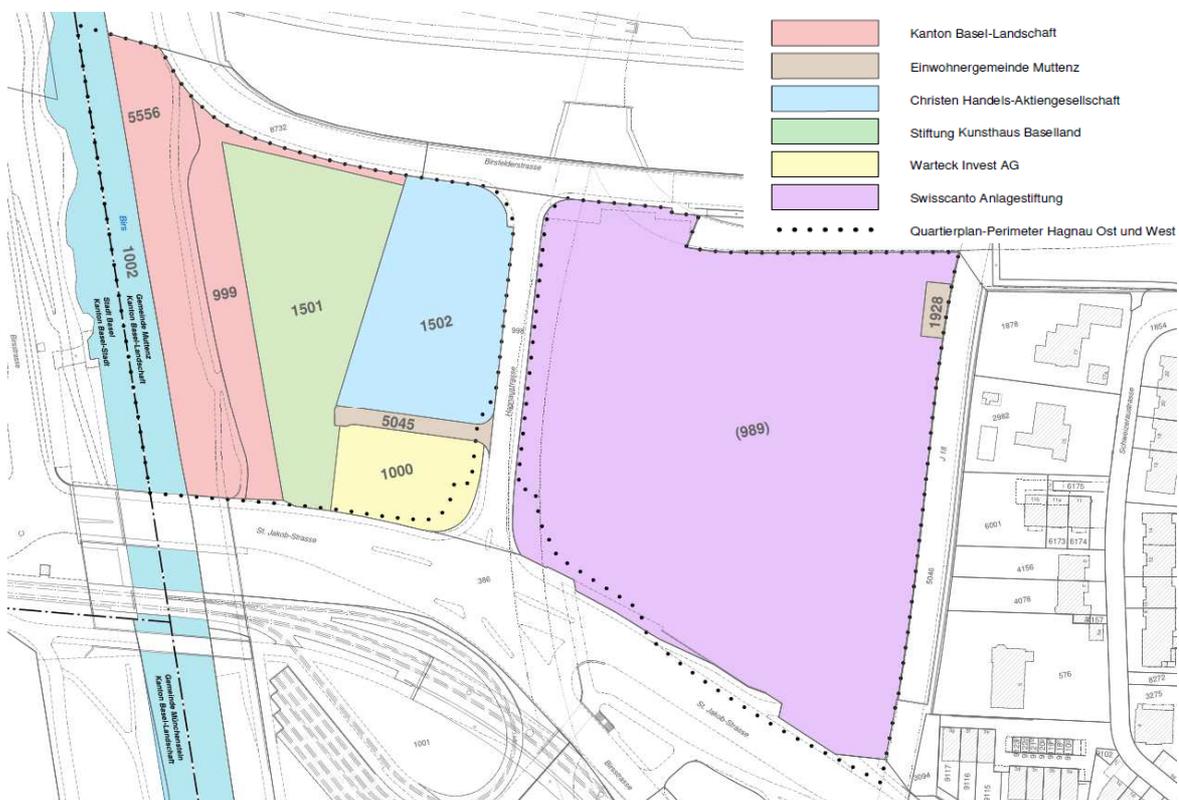


Abb. 2: Abbildung der Eigentumsverhältnisse der mit der Quartierplan-Pflicht belegten Parzellen sowie effektive Perimeter der beiden Quartierplan-Areale (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

¹ Die Berechnung der massgebenden Bezugsfläche für die Ermittlung der Ausnützungsziffer geht aus der Fussnote in Kapitel 4.4.4 hervor.

1.3 Heutige Nutzung der Areale

Auf der Parzelle Nr. 989 befindet sich der Betriebsstandort der Beton Christen AG, welche das gesamte Areal beansprucht. Die bestehenden Wohnbauten entlang der Hagnaustrasse sind nicht mehr bewohnt. Ganz in westlicher Lage und angrenzend der Autobahn befindet sich auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1928 eine Grundwasserfassung.

Die Parzelle Nr. 1000 wurde bisher als Parkplatz genutzt. Im Zusammenhang mit der angelaufenen Sanierung des Schänzlitunnels wird diese Parzelle vom ASTRA als Baustelleninstallationsfläche beansprucht. Das Kunsthaus Baselland hat sein Standort auf der Parzelle Nr. 1501. Die Stiftung Kunsthaus beabsichtigt einen Standortwechsel in den Dreispitz vorzunehmen, damit eröffnet sich die Möglichkeit ihre Parzelle einer neuen Nutzung zuführen. Auf der Parzelle Nr. 1502, welche in zwei Baurechtsparzellen aufgeteilt ist, befindet sich ein zweiteiliger Gebäudekomplex mit verschiedenen Büro- und Geschäftsnutzungen (Graphax, Zihlmann Electronics, Forster Küchen usw.)

Die beiden Kantonsparzellen ganz im Westen sind unterschiedlich genutzt. Bei der Parzelle Nr. 5556 handelt es sich um eine Uferparzelle entlang der Birs. Die Parzelle Nr. 999 wird als Parkplatz durch das Kunsthaus Baselland genutzt und dient im Weiteren als Erschliessungsfläche für die Nutzung des Lagers des kantonalen Tiefbauamtes unterhalb des Kurvenbereichs der Birsfelderstrasse.

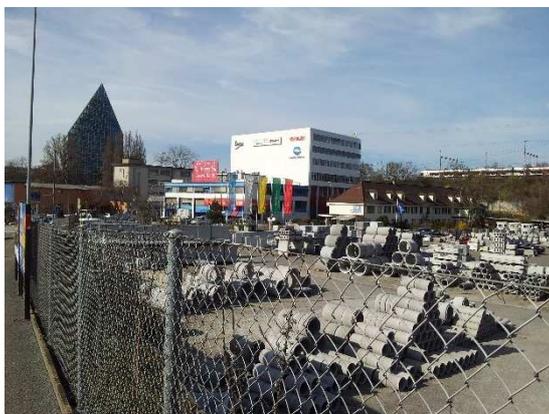


Abb. 3: Betriebsnutzung durch die Firma Beton Christen AG auf dem östlichen Areal und Graphaxgebäude auf dem westlichen Areal im Hintergrund



Abb. 4: Nicht mehr bewohnte Wohnbauzeile entlang der Hagnaustrasse auf dem östlichen Areal



Abb. 5: Parkplatznutzung auf der Parzelle Nr. 1000 auf dem westlichen Areal



Abb. 6: Graphax- und Zihlmanngebäude auf der Parzelle Nr. 1502 auf dem westlichen Areal



Abb. 7: Rückseite des Kunsthouses Baselland auf der Parzelle Nr. 1501 mit Parkplätzen sowie der Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 999 für das Lager des TBA auf dem westlichen Areal



Abb. 8: Weg im Uferbereich auf der Parzelle Nr. 5556 auf dem westlichen Areal

1.4 Stadträumlicher Kontext

Das Areal "Hagnau" befindet sich in einem speziellen stadt- und landschaftsräumlichen Kontext und das Umfeld weist einige Besonderheiten auf. So bildet das Areal "Hagnau" eine stadträumliche Schnittstelle im Bereich der Kantongrenze, dem Landschaftsraum des Birstals und den Nord-Südverkehrsachsen. Es markiert damit einen bedeutenden räumlichen Kreuzungspunkt und fungiert als Bindeglied zwischen der Stadt Basel und der Gemeinde Muttenz. Das Areal markiert den Übergang zwischen kleinmassstäblichen heterogenen zu urbanen und eher grossmassstäblichen Siedlungsstrukturen. Die Arealentwicklung ist auch als Teil der qualitativen Entwicklung der Ränder rund um den Freizeit- und Landschaftsraum der Brüglinger Ebene.



Abb. 9: Räumlicher Kontext und Schnittstellenfunktion des Areals "Hagnau" (Burckhardt+Partner AG)

Nördlich zur angrenzenden Birsfelderstrasse liegt die Bahnlinie der SBB und daran anschliessend verläuft die Autobahn A2. Im Westen befindet sich das Fussballstadion St. Jakob-Park mit dem östlich stehenden kristallförmigen Hochhaus an der Birsstrasse. Weitere Sportanlagen wie das Gartenbad St. Jakob, die Eisarena St. Jakob sowie die Sport- und Eventhalle St. Jakobhalle befinden sich in südwestlicher Lage. Daran anschliessend zu diesen Einrichtungen liegt der Natur- und Landschaftsraum der Brüglinger Ebene. Topografisch gehört das Areal zur Brüglinger Ebene. Mit der Birs hat das Areal "Hagnau" im westlichen Bereich Anstoss zum wertvollen Birsraum.

In südlicher Lage zum Areal der beiden Quartierplanungen und über die St. Jakob-Strasse mit Einmündung des Autobahnanschlusses Muttenz Süd und dem daran anschliessenden Tramrampen-Bauwerk hinaus befindet sich das Gebiet Schänzli. Anstelle der dort heute vorhandenen Reitsportanlage soll nach Planungen der Gemeinde ein neu gestalteter Landschaftsraum mit Einbindung der Birs entstehen. Dieser Landschaftsraum soll der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

Im Westen verläuft die Autobahn H18 mit den Fahrspuren in Richtung Norden. Die Fahrspuren in Richtung Süden befindet sich im Hagnau-Tunnel, welcher im Bereich unter der Hagnaustrasse verläuft und somit zwischen den beiden Quartierplan-Arealen liegt. Im Westen zur offen verlaufenden Autobahn besteht eine natürliche Anhebung der Geländetopografie bzw. ein Geländesprung. Auf dieser Anhebung erstreckt sich das Wohngebiet Schweizerau mit vorwiegend heterogenen und eher kleinmassstäblichen Wohnbaustrukturen. In diesem Gebiet liegt jedoch auch die im Inventar die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasste Siedlung Freidorf.

Eine weitere Besonderheit ist, dass alle angrenzenden Strassen, bis auf einen kurzen Abschnitt der Birsfelderstrasse, Bestandteil des Nationalstrassennetzes sind. Der Strasseneigentümer dieser Strassen ist somit die Schweizerische Eidgenossenschaft, welche durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA) vertreten wird. Das Areal ist daher verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und verfügt über direkte Anbindungen an die Autobahn. Die Erschliessung der beiden Quartierplanungen erfolgt, wie bisher, über die Hagnaustrasse.

1.5 Einordnung der Quartierplanungen im Rahmen einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung

Die Arealentwicklung "Hagnau" (als Quartierplanung "Hagnau West" und "Hagnau Ost") ist für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Muttenz von zentraler Bedeutung. Dies aufgrund der vorgängig beschriebenen Erläuterungen zur Ausgangslage und dem stadträumlichen Kontext, der Erschliessungsqualität usw. Die Arealentwicklung steht auch im Zusammenhang mit den Planungen für den Landschaftsraum Schänzli entlang der Birs. Dieses künftige Natur- und Naherholungsgebiet dient auch den Bewohnern und Besuchern der Hagnau-Überbauung. Zudem erfolgt einer der Hauptzugänge zum Schänzli mit der Unterführung über das Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost". Somit bestehen zwischen dem künftigen Landschaftsraum Schänzli und der künftigen Überbauung auf dem Hagnau-Areal verschiedene Beziehungen, welche auch zur gegenseitigen Stärkung beitragen

2. Konzeptbeschreibung

Im Zusammenhang mit dem Erhaltungsprojekt des ASTRA, der Arealentwicklung Hagnau und dem Projekt "Schänzli" sowie weiteren Planungstätigkeiten sind im Umfeld zu den beiden Quartierplanungen "Hagnau West" und "Hagnau Ost" verschiedene Massnahmen insbesondere zur Verbesserung für den Langsamverkehr vorgesehen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Berichtes zu diesen beiden Quartierplanungen. Im Kap. 6.3 in diesem Bericht werden grössere Planungen im Umfeld zur Arealentwicklung "Hagnau" in groben Zügen erläutert.

2.1 Städtebau

Die besondere Lage und der städtebauliche Kontext rechtfertigen die Realisierung einer hohen Dichte und qualifizieren das Areal als Standort mit besonderer Eignung für Hochhäuser (vgl. Hochhauskonzept Basel –Landschaft; Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept). In Massstäblichkeit und Dichte orientiert sich das Projekt an den Bauten um das St. Jakob-Stadion.



Abb. 10: Modellfoto, Blick Richtung Norden (Buckhardt+Partner AG)



Abb. 11: Modellfoto, Blick entlang St. Jakob-Strasse im Bereich Freidorf (Buckhardt+Partner AG)

Das Ensemble von Hochhäusern mit drei Hochpunkten auf dem Areal "Hagnau West" und weiteren drei Hochpunkten auf dem Areal "Hagnau Ost" akzentuieren zusammen und auch mit dem St. Jakobturm den Stadteingang und die wichtigen Verkehrsachsen.

Die Hochhäuser sind alle in der Höhe gestaffelt. Das höchste Gebäude der Hochhausgruppe befindet sich auf dem Areal "Hagnau Ost" in nördlicher Lage an der Hagnaustrasse mit 90.5 Metern. Die anderen beiden Gebäude auf dem Areal "Hagnau Ost" weisen für das östliche Hochhaus eine Höhe von über 58 Meter und das südliche Hochhaus an der St. Jakob-Strasse eine Höhe bis 46 Metern auf.

Bei den Gebäuden auf dem Areal "Hagnau West" weist das nordwestliche Hochhaus an der Birs eine Höhe von 73 Meter auf. Das südlich an der St. Jakob-Strasse stehende Hochhaus kommt auf eine Höhe von 58 m und das nördliche Hochhaus auf eine Höhe von 39 m.

Die annähernd quadratischen Grundformen der Türme bewirken eine gleichwertige Orientierung zum Gesamtkontext. Alle Türme mit ausgewogenem Footprint erscheinen als schlanke gerade Volumen, welche durch ihre Positionierung die Durchblicke bewahren.

Jedes Hochhaus ruht auf einem ausgeprägten Sockel mit Präsenz auf den jeweiligen Platz (Birsplatz / Hagnauplatz). Die Sockel auf dem Areal "Hagnau West" sind unterschiedlich hoch und unterschiedlich orientiert. Sie zonieren die Freiräume und scheiden Plätze, Passagen und Strassen aus.

Auf dem Areal "Hagnau Ost" fügen sich die einzelnen Sockelelemente zu einer Sockellandschaft zusammen, bleiben aber dennoch ablesbar. Die Sockelelemente sind ebenfalls in ihrer Höhe gestaffelt. Sie bilden innerhalb des Areals "Hagnau Ost" einen Übergang zwischen dem Höhengniveau der Schweizerau und der Platzebene (Niveau Hagnaustrasse). So bildet der höchste Sockel zusammen mit der grössten Gebäudehöhe im Norden des Areals "Hagnau Ost" die höchste Dichte entlang der verkehrintensiven Achsen. Die Abstufung gegen Süden öffnet das Areal gegen die offene Landschaft Richtung Schänzli und Brüglinger Ebene.



Abb.12: Modellfoto, Blick vom Schänzli in Richtung Norden (Buckhardt+Partner AG)

2.2 Freiraum

Ausgangslage für die Freiraumkonzeption bilden die Lage der beiden Areale im städtebaulichen Gefüge, die neue Überbauungsstruktur sowie die Reaktion auf die unterschiedlichen bestehenden topografischen Niveaus. Der Birsraum begleitet als übergeordneter Landschaftsraum die Birs und prägt wesentlich den Charakter des westlichen Areals. Er dient Bewohnern wie Besuchern als Naherholungsraum und gewährleistet die Längsvernetzung

des Langsamverkehrs entlang der Birs. Die Stadtebene liegt auf Umgebungsniveau, umfließt die Erdgeschosse sämtlicher Neubauten und hat einen öffentlichen Charakter. Sie verknüpft die beiden Areale mit Basel St. Jakob, dem zukünftigen Freiraum Schänzli und entlang der St. Jakobs-Strasse mit der Gemeinde Muttenz.

Die Terrassen nehmen Bezug zu den Gebäuden, bespielen deren Gebäudesockel und dienen als Wohnumfeld für die zukünftigen Bewohner. Geschickt überbrücken sie auf dem Areal Ost den markanten Höhensprung vom Wohnquartier Schweizerau in Muttenz zur Stadtebene auf Umgebungsniveau.

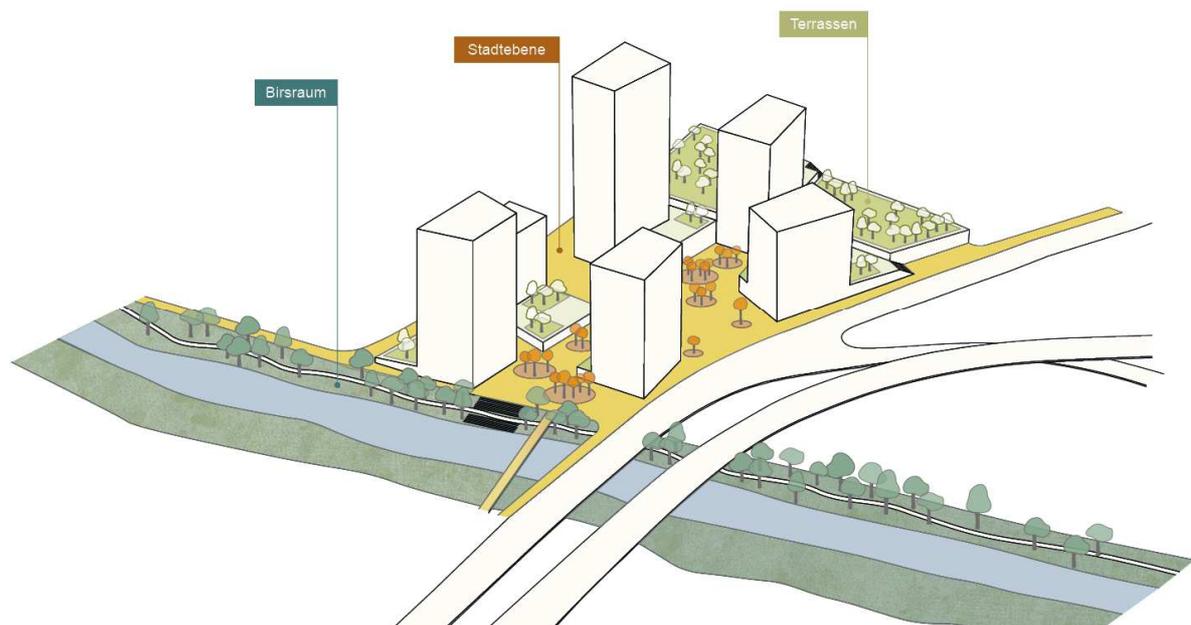


Abb. 13: Konzeptschema neue Orts/Räume im Aussenraum (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

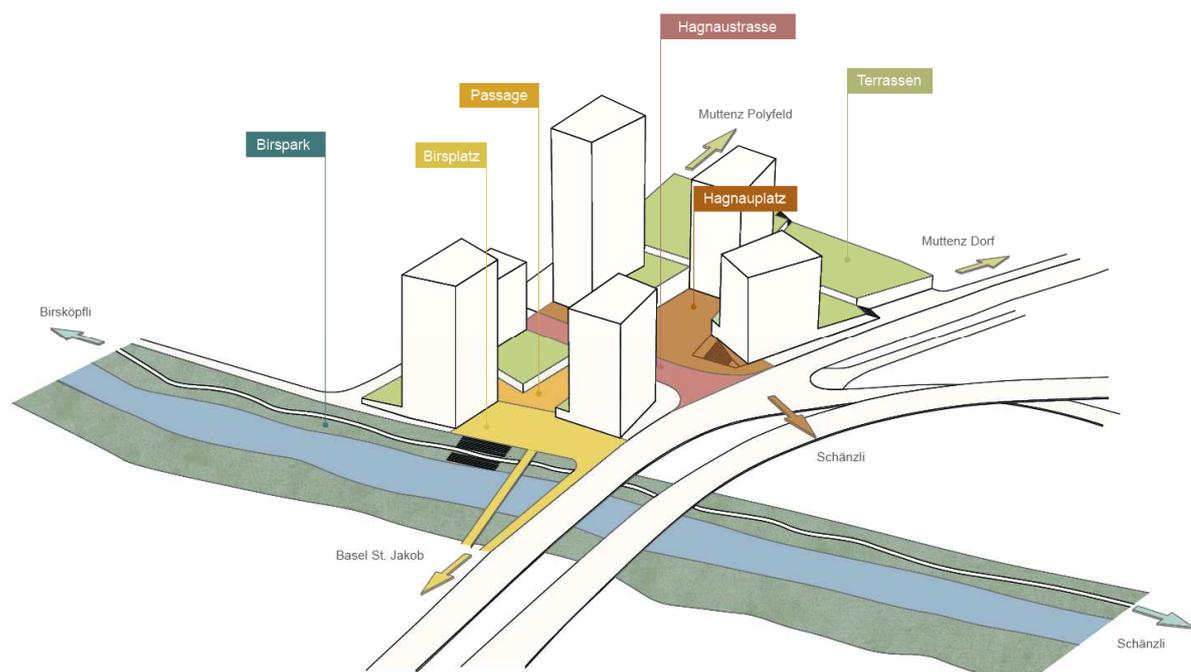


Abb. 14: Konzeptschema Freiraumtypologien (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

An den Rändern reagiert der Aussenraum präzise auf den Kontext und fördert durch die Schaffung neuer, sowie durch die Aufwertung bestehender Verbindungen, die Einbettung der beiden Areale in ihre Umgebung. Mit dem Birspark entlang der Birs, mit der neuen Birsbrücke, der Unterführung zum Schänzli sowie der Passerelle nach Schweizerau verwebt sich das Quartier harmonisch mit dem umgebenden Bestand.

Im Inneren entstehen zahlreiche neue, charaktervolle Freiräume mit eigenen Identitäten. Der Birspark, die Vorzonen (Vorplätze), die Hagnaustrasse und der Hagnauplatz sowie die Terrassen schaffen im Zusammenspiel einen vielfältigen, zusammenhängenden Aussenraum. Gemeinsam mit den neuen Gebäuden schaffen die unterschiedlichen Freiräume ein attraktives neues Quartier für die Gemeinde Muttenz.

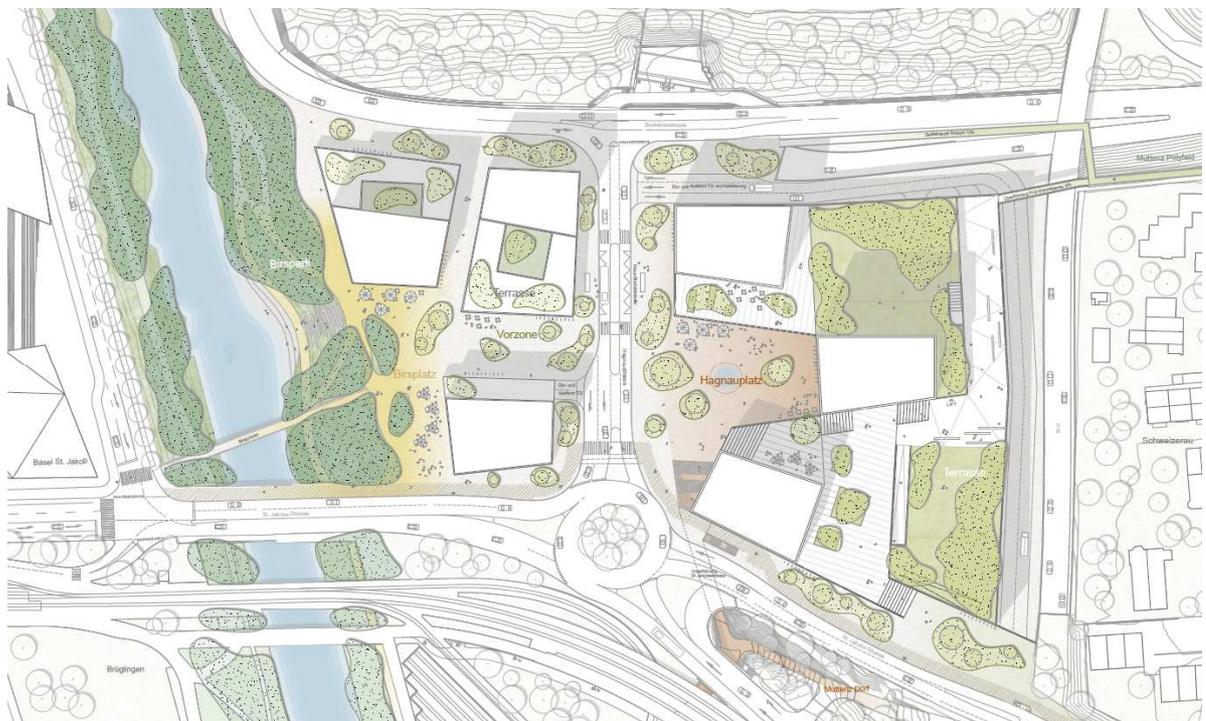


Abb. 15: Gesamtkonzept Freiraum (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

2.3 Anbindung und Vernetzung, Verkehr

Die heutige Verkehrssituation im Gebiet "Hagnau" ist geprägt von den Strassenverkehrsanlagen, welche Bestandteil des Nationalstrassennetzes sind. Der Qualität und das Angebot an Verbindungen für den Langsamverkehr ist nicht sehr attraktiv.

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung "Hagnau" war, neben den Fragestellungen zu den Auswirkungen auf das Strassenverkehrsnetz durch die Arealnutzung, auch die Verbesserung der Verbindungen und der Aufenthaltsqualität eines der zentralen Themen. Die Vorschläge von Verbesserungen erfolgte auch in Koordination im dem ASTRA, welches als Strasseneigentümer des umliegenden Strassennetzes und auch im Zusammenhang mit dem Erhaltungsprojekt "Schänzli" der entsprechende Ansprechpartner war.

Nachfolgend ist eine Übersicht der geplanten Massnahmen für Verbesserung und Aufwertung für das Fussweg- und das Radwegnetz aufgeführt.

Fusswegnetz	Radwegnetz
Bestand	
<ul style="list-style-type: none">- Trottoirverbindungen entlang der Kantonsstrassen- Bestehende Strassenunterführung Hagnaustrasse – Birsstrasse- Wanderwege entlang der Birs	<ul style="list-style-type: none">- Schweizeraustrasse / Schanzweg / Freidorfweg / Lutzerstrasse- Höhlebachweg / St. Jakobs-Strasse.
Vorgeschlagene Massnahmen	
<p>Fussgängerbindung Freizeit (Naherholung)</p> <ul style="list-style-type: none">- Direkte Anbindung an die bestehenden Wanderwege über Areal West <p>Fussgängerbindung Versorgung (Einkauf)</p> <ul style="list-style-type: none">- Direkte Verbindung entlang der St. Jakobs-Strasse- Alternative neuer Fussgänger – Steg (Birsbrücke)- Unterführung St. Jakobs-Strasse – Schänzli- Überführung H18 - Schweizerau <p>Fussgängeranbindung ÖV</p> <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle direkt in der Hagnaustrasse	<ul style="list-style-type: none">- Neue Veloverbindung entlang nördlich St. Jakobs-Strasse zwischen Birsbrücke bis über Areal West und Ost- (Mischverkehrstreifen in beide Richtungen)- Neue Veloverbindung Tramschlaufe Schänzli bis Unterführung Birsstrasse (in beide Richtungen)
Zielsetzungen	
<ul style="list-style-type: none">- Anbieten von kurzen, direkten und sicheren Fusswegverbindungen.- Anbieten von niveaugleichen Fusswegverbindungen.- Gute Anbindung an das Naherholungsgebiet.- Sichere Anbindung der ÖV-Haltestellen.	<ul style="list-style-type: none">- Optimale Veloerschliessung Areal- Gute Anbindung an das übergeordnete Velonetz - Zusätzliche Anbindung des Veloverkehrs Polyfeld möglich- Sichere Veloverbindung abseits der verkehrsreichen Strassen - Insbesondere neuer Kreisel St. Jakobs-Strasse- Günstige Verhältnisse für Velonutzung schaffen - Anzahl PP, komfortable und sichere Anordnung- Förderung eines guten Modal-Splits- Direkte, ebenerdige Anbindung der Areale West und Ost
Fazit:	
<p>Mit den geplanten Massnahmen können in alle Richtungen attraktive, direkte und sichere Fusswegverbindungen geschaffen werden.</p>	<p>Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Velomassnahmen wird eine optimale und sichere Verkehrsanbindung an das übergeordnete Velonetz sichergestellt. Mit der grosszügigen Anordnung von Veloabstellplätzen auf dem Areal wird zudem die Nutzung des Velos gefördert.</p>

In den nachfolgenden Plandarstellungen sind der Bestand und die geplanten Massnahmen dargestellt.

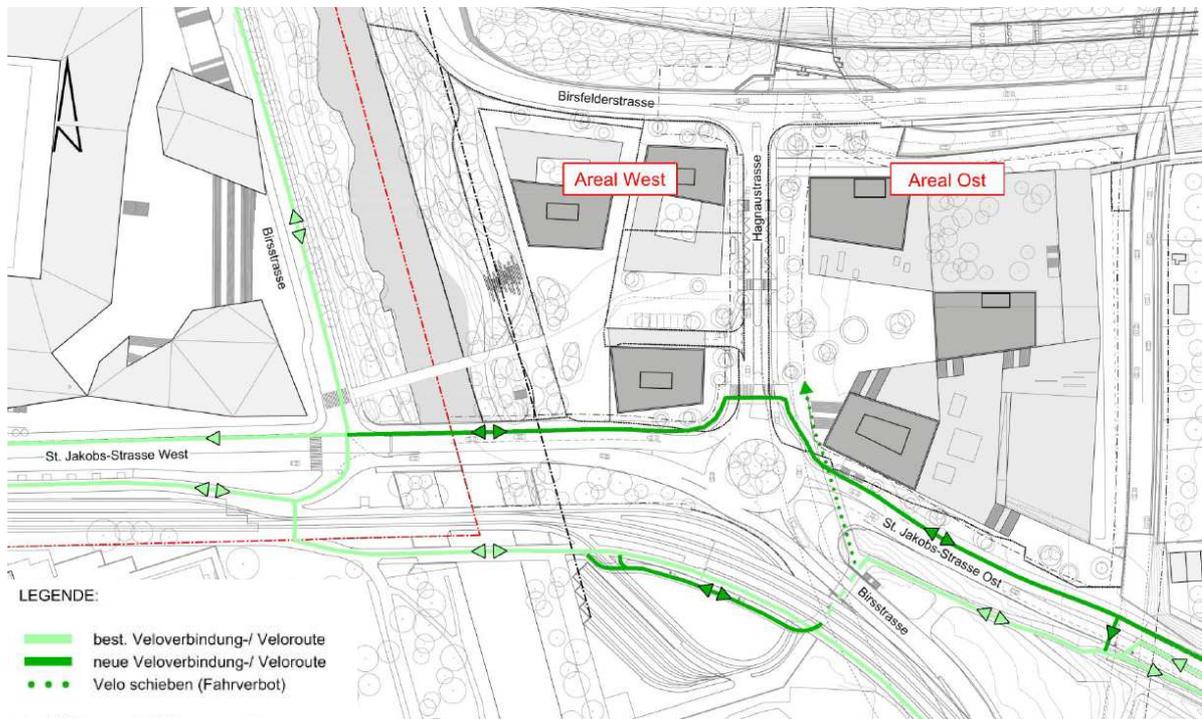


Abb. 16: Konzept Massnahmen Radwegverbindungen (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

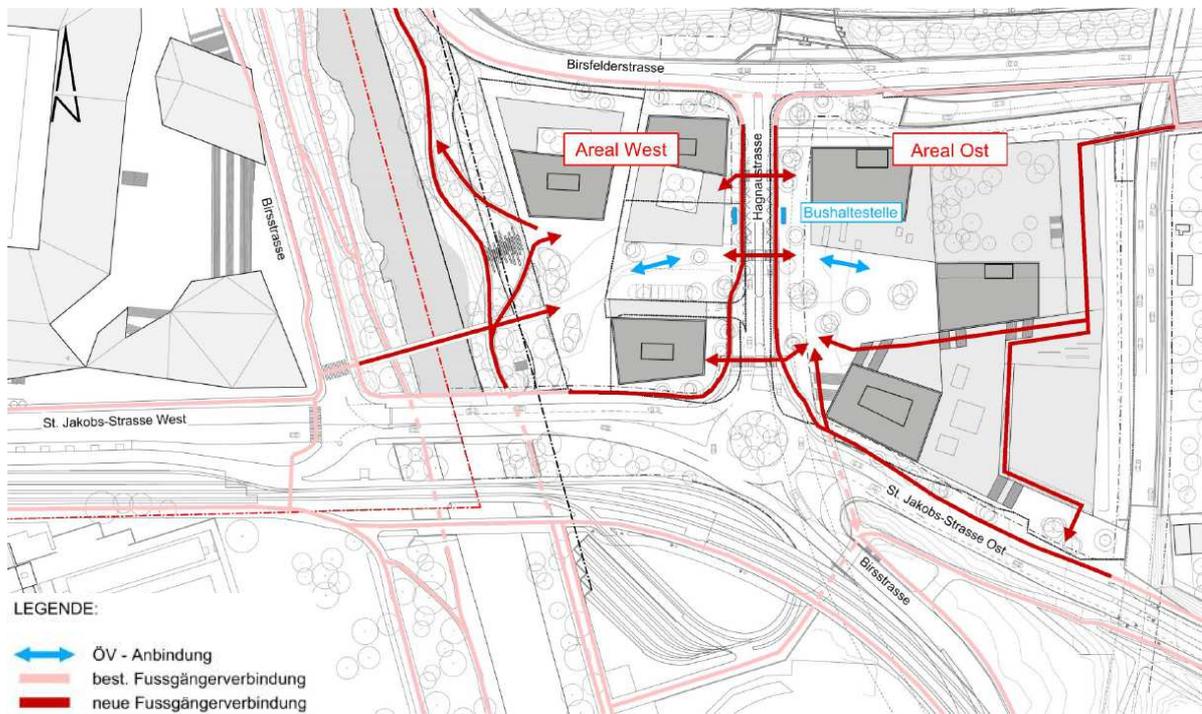


Abb. 17: Konzept Massnahmen Fusswegverbindungen (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

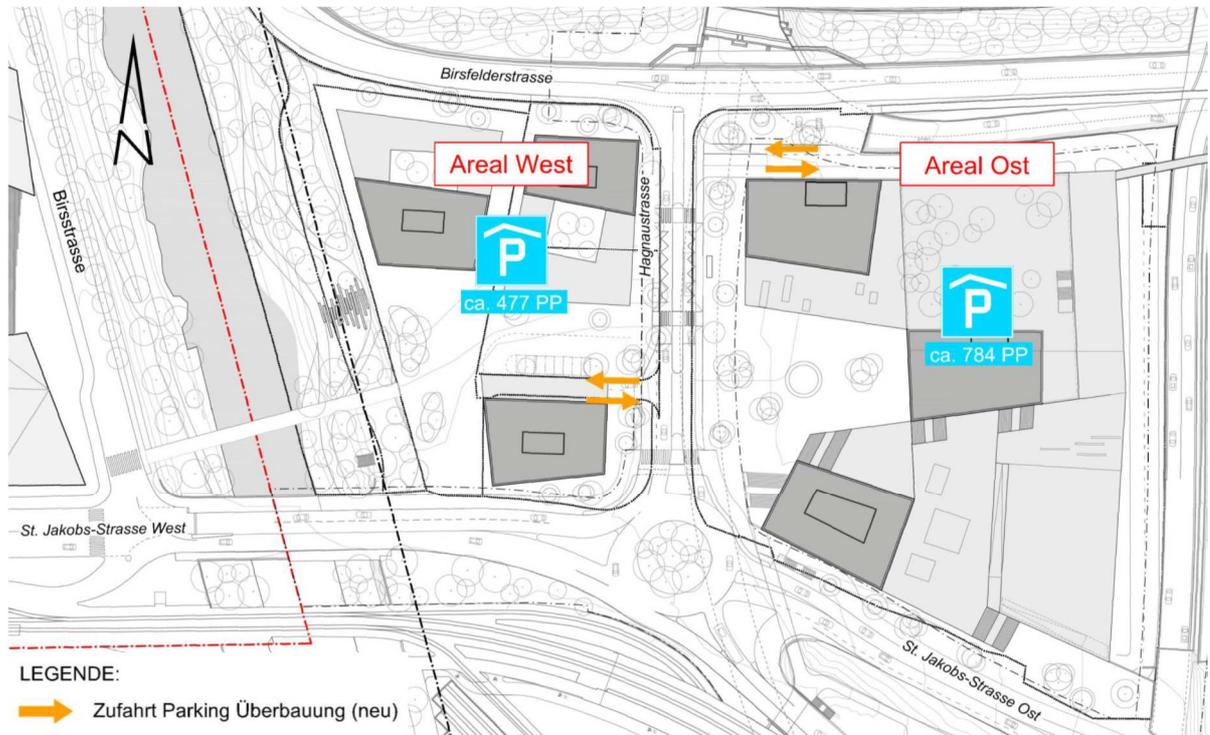


Abb. 18: Konzept Arealerschliessung (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

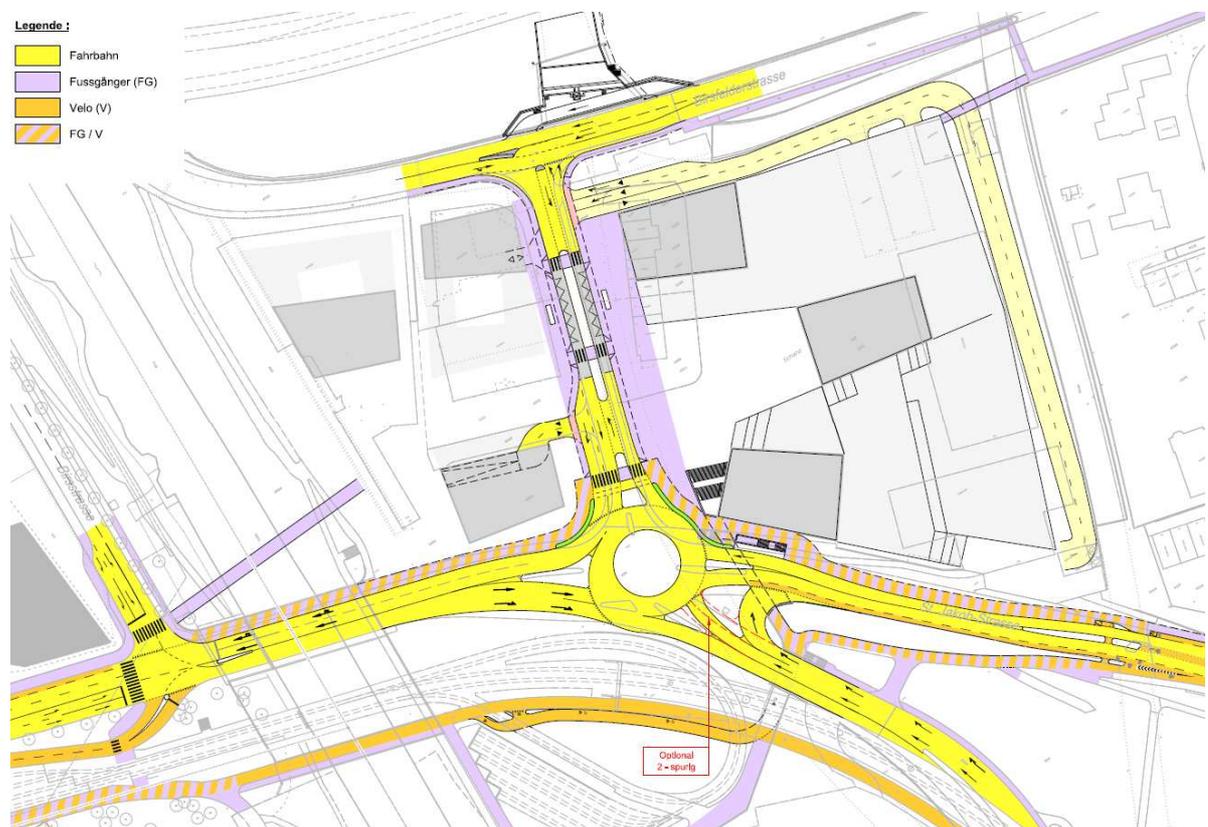


Abb. 19: Gesamtkonzept Verkehr (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Eigentümer / Eigentümerversammlung / Entwickler

Parzelleneigentümer Areal Hagnau West	Warteck Invest AG (Parzelle Nr. 1000) Christen Handels AG (Parzelle Nr. 1501) Stiftung Kunsthaus Basellandschaft (Parzelle Nr. 1502) Kanton Basel-Landschaft (Parzelle Nr. 999 und 5556) Einwohnergemeinde Muttenz (Parzelle Nr. 5045)
Parzelleneigentümer Areal Hagnau Ost	Swisscanto Anlagestiftung (Parzelle Nr. 989) Einwohnergemeinde Muttenz (Parzelle Nr. 1928)
Entwickler Areal Hagnau Ost	HRS Real Estate AG
Bauherrenvertretung Areal Ost	Fuhr Buser Partner BauOekonomie Aeschenvorstadt 36, 4051 Basel

Planer

Städtebau/Richtprojekt, Gesamtkoordination und Leitung Planungsteams	Burckhardt+Partner AG, Architekten und Generalplaner Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Landschaftsarchitektur / Freiraumkonzeption	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH Murbacherstrasse 34, 4056 Basel
Verkehrsplanung	Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG Hochstrasse 48, 4053 Basel
Beurteilung Leistungsfähigkeit Strassennetz	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz
Lärmmittlung und -beurteilung, Nachhaltigkeit	Kopitsis Bauphysik AG Zentralstrasse 52A, 5610 Wohlen
Störfallbetrachtung	EBP Schweiz AG Zollikerstrasse 65, 8702 Zollikon
Schattenwurfberechnungen	Jermann Ingenieure + Geometer AG
Beurteilung Windverhältnisse	Wacker Ingenieure Gewerbestrasse 2, 75217 Birkenfeld, Deutschland
Baugrunduntersuchung Beurteilung Grundwassersituation	Geotechnisches Institut, AG Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel
Umweltverträglichkeitsbericht	Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG Hochstrasse 48, 4053 Basel
Auswirkungen Schulraumplanung	Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zürich
Quartierplanung (Plan und Reglement) / Planungsbericht / Koordinationsunterstützung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

Hinweis: Die Ergebnisse der Fachplanungen sind als zusammengefasste Beurteilungen im Umweltverträglichkeitsbericht enthalten. Davon ausgenommen sind die Ergebnisse der Untersuchungen der Auswirkungen auf die Schulraumplanung. Die Schlussbeurteilung dieser Fachuntersuchung ist im Kapitel 7.2 enthalten.

Gemeinde Muttenz

Gemeinderat

Bau- und Planungskommission

Bauverwaltung

Bevölkerung (anlässlich der Beteiligungsveranstaltungen zum Gesamtkonzept sowie im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens)

Kantonale Fachkommissionen und kantonale Fachstellen

Denkmal- und Heimatschutzkommission (im Rahmen der Beurteilungen zum städtebaulichen Konzept)

Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilungen zum städtebaulichen Konzept)

verschiedene kantonale Fachstellen (im Rahmen von Vorabklärungen zu bestimmten Sachthemen (Lärm, Störfall, Feuerwehr, Grundwasser, Uferbereich, öffentlicher Verkehr usw.))

3.2 Erläuterungen zum Entwicklungsprozess mittels kooperativem Verfahren und partizipativen Beteiligungsveranstaltungen für die Bevölkerung

Der Start zum Entwicklungsprozess als Ergebnis, welches den beiden Quartierplanungen zugrunde liegt, erfolgte mit dem Beginn des kooperativen Verfahrens Mitte Dezember 2015. Erste Kontakte und Gespräche mit der Gemeinde zur Arealentwicklung "Hagnau" unter der Gesamtleitung von Burckhardt+Partner AG fanden schon früher statt. So wurde im November 2013 dem Gemeinderat und der Bau- und Planungskommission eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung vorgestellt. Der Gemeinderat erachtete es aufgrund der speziellen Ausgangslage, der Grösse des Areals und auch den präsentierten Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgrund der Machbarkeitsstudie wichtig, dass eine gemeinsame Grundlage für das Verständnis des Areals hergestellt wird und darauf basierend die strategischen Zielsetzungen für die Arealentwicklung definiert werden. Die beiden Workshop-Veranstaltungen fanden im März und April 2014 statt.

Die Gemeinde, die Eigentümer und für die Gesamtleitung verantwortlichen Architekten verständigten sich anfangs 2016 auf ein kooperatives Verfahren für die Arealentwicklung. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, welche sich aus Vertretungen des Gemeinderates, der Bauverwaltung, der Bau- und Planungskommission, der Eigentümerschaft, den verantwortlichen Architekten sowie des für die Quartierplanung beauftragten Raumplaners zusammensetzte. Zu speziellen Fachthemen wurden die jeweils damit beauftragten Fachplaner zu den Arbeitsgruppensitzungen eingeladen, um Sachverhalte zu erläutern und die Ergebnisse ihrer Fachuntersuchungen vorzustellen.

Das kooperative Verfahren zur Arealentwicklung dauerte rund anderthalb Jahre mit 15 Besprechungen der Arbeitsgruppe. Am 8. Mai 2017 erfolgte die Verabschiedung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. des Richtprojektes durch die Arbeitsgruppe.

Der Entwicklungsprozess erfolgte iterativ. Am Anfang standen Analysen zum Areal, zur näheren Umgebung sowie dem weiteren Umfeld im stadt- und landschaftlichen sowie auch verkehrsplanerischen Kontext. Daraufhin wurden verschiedene städtebauliche Grundhaltungen und -typologien für den Ort diskutiert und beurteilt. Daraus resultierte ein gemeinsames Verständnis der städtebaulichen Grundhaltung, welche den Ursprung des heute vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes darstellte. In der Folge davon wurde das städtebauliche Gesamtkonzept weiterentwickelt.

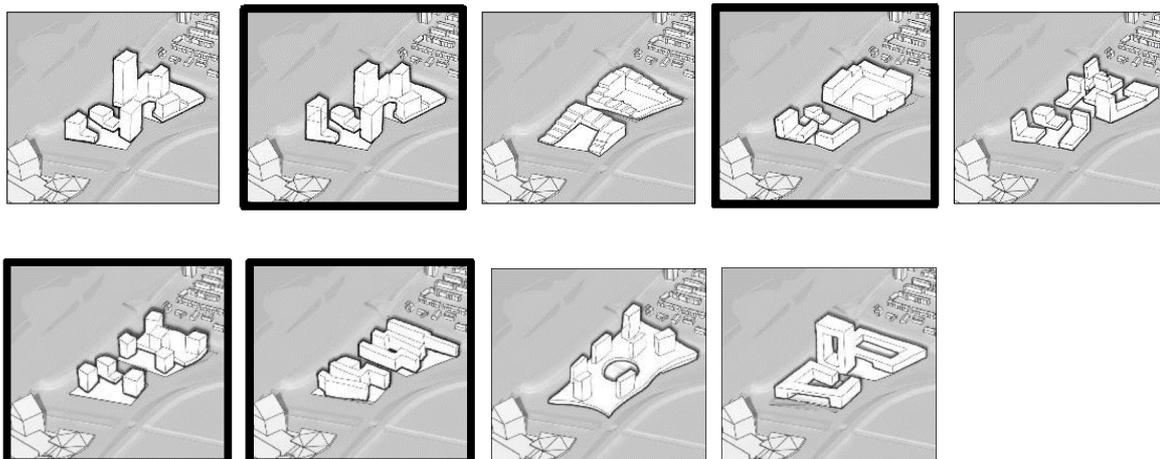


Abb. 20: Varianten von städtebaulichen Grundhaltungen (Burckhardt+Partner AG)

Im Rahmen von gemeinsamen Beurteilungen durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission und der kantonalen Arealbaukommission fand mehrfach eine Gegenprüfung an der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes statt. Im Weiteren wurde ein gereifter Zwischenstand im Juni 2016 auch der Bevölkerung vorgestellt und dieser Gelegenheit gegeben, sich anlässlich von verschiedenen Beurteilungsveranstaltungen im Herbst 2016 zu informieren und zu äussern.

Die Rückmeldungen der kantonalen Fachkommissionen sowie auch die Rückmeldungen der Bevölkerung ergaben auch immer neue Aspekte und zeigten auch Schwierigkeiten auf. Dies führte dazu, dass sich das Gesamtkonzept laufend weiterentwickelte und in der Arbeitsgruppe sehr detailliert diskutiert wurde. Die kantonalen Fachgremien gaben aufgrund der Konzeptpräsentation am 9. Februar 2017 das städtebauliche Gesamtkonzept für die Erarbeitung von Quartierplan-Vorschriften frei. Damit verbunden wurden verschiedene Erwägungen definiert, welche im Rahmen der Quartierplanung zu berücksichtigen sind (siehe Anhang 1).

Am 30. August 2017 hat der Gemeinderat seinerseits, aufgrund der vorausgehenden Freigabeempfehlung der Bau- und Planungskommission das städtebauliche Gesamtkonzept zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften verabschiedet.

3.3 Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und wichtigsten Entscheidstationen zur Arealentwicklung und zum Planungsverfahren aufgeführt.

Vorstellung Machbarkeitsstudie bei Gemeinde (Gemeinderat / Bau- und Planungskommission)		November 2013
Workshopprozess		März / April 2014
Kooperatives Verfahren zur Arealentwicklung Hagnau (zu den Themenbereichen Städtebau, Freiraum, Mobilität, Umwelthemen)		15. Dezember 2015 – 8. Mai 2017
Beurteilungen/Stellungnahmen durch die kantonalen Fachkommissionen (ABK/DHK) zum Gesamtkonzept der Arealentwicklung Hagnau		5. November 2015
		22. März 2016
		9. Februar 2017 (Freigabe)
Information/Beteiligung Bevölkerung im Rahmen des Entwicklungsprozesses für ein Gesamtkonzept der Arealentwicklung Hagnau	Informationsveranstaltung	4. Juni 2016
	1. thematische Beteiligungsveranstaltung	21. September 2016
	2. thematische Beteiligungsveranstaltung	2. November 2016
	3. thematische Beteiligungsveranstaltung	23. November 2016
	Ergebnisvorstellung	18. Mai 2017
Verabschiedung Richtprojekt in der Arbeitsgruppe		8. Mai 2017
Freigabe Richtprojekt durch die Bau- und Planungskommission		21. August 2017
Freigabe Richtprojekt durch den Gemeinderat		30. August 2017
Verabschiedung QP-Entwurf durch die Bau- und Planungskommission		11. September 2017
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat (Freigabe für Vorprüfungseingabe für Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens)		13. September 2017
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens		9. Oktober 2017 – 10. November 2017
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	ausstehend
Referendumsfrist	ausstehend
Auflageverfahren	ausstehend

4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Umsetzung in zwei Quartierplanungen

Die im Zonenplan Siedlung definierte Zone mit Quartierplan-Pflicht beinhaltet die beiden Areale der Quartierplanungen. In den Bestimmungen werden jedoch keine Vorgaben gemacht, dass für das Areal "Hagnau" eine einzelne Quartierplanung erlassen werden müsste. In Absprache mit der Gemeinde und den Eigentümern wurde vereinbart, dass zwei separate Quartierplanungen erstellt bzw. erlassen werden. Die Hagnaustrasse bildet die logische Trennung zwischen den beiden Arealen. Somit gibt es eine Quartierplanung östlich zur Hagnaustrasse als Quartierplanung "Hagnau Ost" und eine Quartierplanung westlich zu dieser Strasse als Quartierplanung "Hagnau West". Aufgrund der Perimeterfestlegung umfasst das westliche Quartierplan-Areal eine Fläche von 14'590 m² und das östliche Quartierplan-Areal eine Fläche von 18'137 m².²

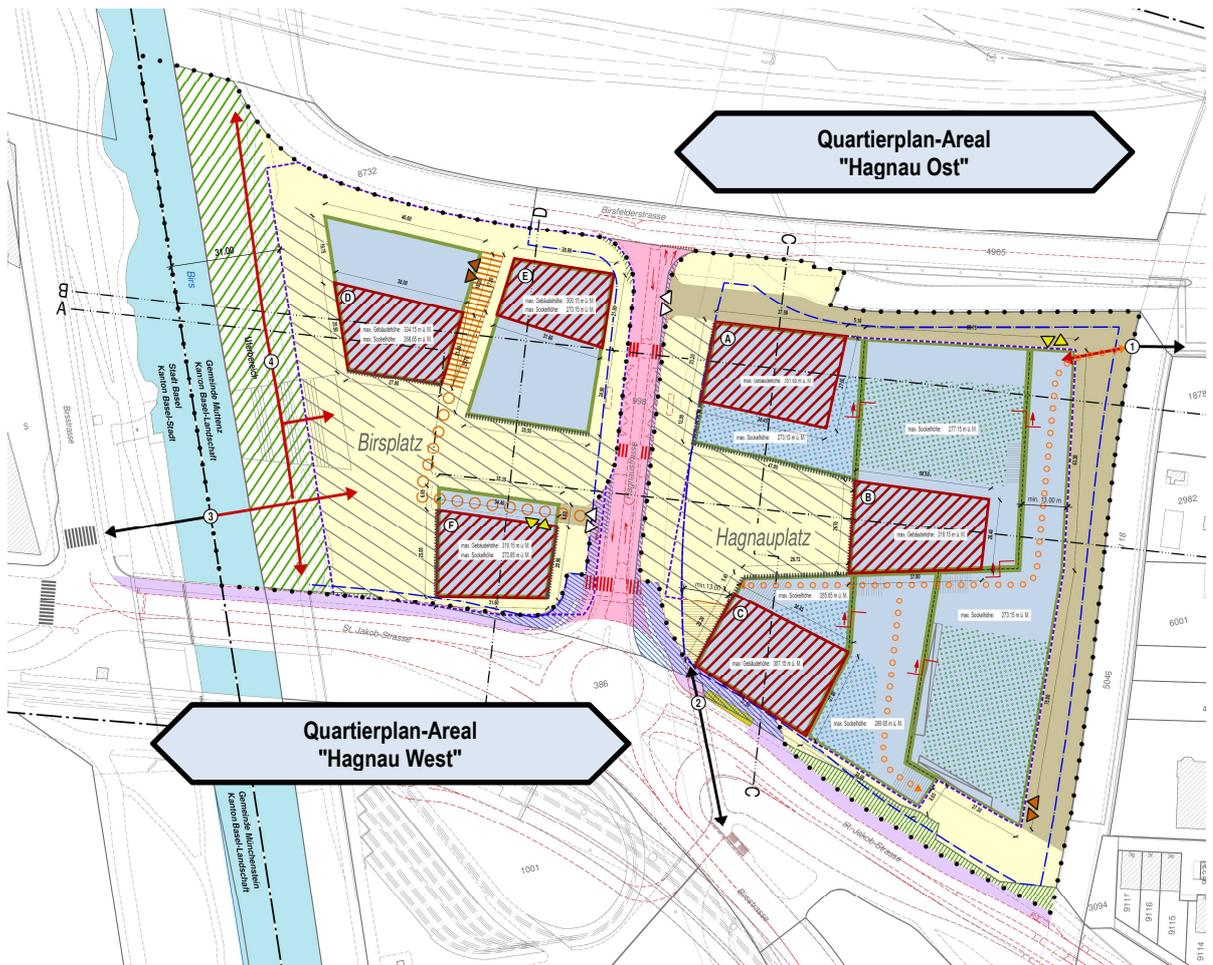


Abb. 21: Darstellung beider Quartierplanungen (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

² Die Berechnung der für die Ausnutzungsziffer massgebenden Bezugsflächen für die beiden Quartierplanungen ist in der Fussnote unter Kapitel 4.4.4 aufgeführt.

4.2 Bestandteile

Die Quartierplanung "Hagnau West" umfasst folgende Dokumente:

- *Quartierplan-Reglement*
- *Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000)*
- *vorliegender Planungsbericht (.....für beide Quartierplanungen)*
- *Umweltverträglichkeitsbericht (.....für beide Quartierplanungen)*

Die Quartierplanung "Hagnau Ost" umfasst folgende Dokumente:

- *Quartierplan-Reglement*
- *Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000)*
- *vorliegender Planungsbericht (.....für beide Quartierplanungen)*
- *Umweltverträglichkeitsbericht (.....für beide Quartierplanungen)*

Reglement und Plan bilden vertraglicher Regelungsbedarf und en vertraglicher Regelungsbedarf en zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

In Ergänzung zu den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) sowie auch für die verschiedenen Massnahmen zur Verbesserung für den Langsamverkehr und Massnahmen im Zusammenhang für eine verkehrsoptimierte Umgestaltung der Hagnaustrasse usw. besteht vertraglicher Regelungsbedarf. Diese Vertragsdokumente werden mit den jeweils beteiligten Partnern ausgearbeitet.

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die beiden Quartierplanungen. Der Umweltverträglichkeitsbericht behandelt alle umweltrechtlichen Belange zu diesen beiden Quartierplanungen. Aufgrund des Parkplatzbedarfs muss für die Quartierplanung "Hagnau Ost" eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (siehe dazu Kap. 5.10). In Absprache mit der Gemeinde wurde vereinbart, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung gleich für beide Quartierplanungen vorgenommen werden soll.

4.3 Zweck und Zielsetzungen

Die beiden Quartierplanungen bezwecken die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung von areal- und konzeptspezifischen Zielsetzungen. Diese areal- und konzeptspezifischen Zielsetzungen haben sich, neben der Quartierplan-Pflicht als formelle Vorgabe, aus dem Prozess zur gemeinsamen Entwicklung der beiden Areale ergeben. Sie bilden somit das Konzentrat der Arealentwicklung, welche mit den Quartierplan-Vorschriften planungsrechtlich verankert werden sollen. Folgende Zielsetzungen wurden für die Quartierplan-Vorschriften definiert:

- Umsetzung der Quartierplanpflicht zur Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit einer neuen städtebaulich sowie architektonisch hochwertigen und verdichteten Überbauung mit Zentrumsfunktion.
- Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung/-nutzung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
- Sicherstellung einer Bebauung mit Ensemblewirkung durch die architektonische Ausgestaltung der Bauten.
- Hochwertig gestaltete und differenziert nutzbare Aussenräume sowie Ausbildung eines Platzes.
- Vernetzende Anbindung für den Langsamverkehr zum Umfeld des Areals und Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals.
- Zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal.

Aufgrund dessen, dass die Zone mit Quartierplan-Pflicht auch den gesamten Uferbereich miteinschliesst und auch die Gestaltung sowie die Nutzung des Uferbereichs ebenfalls Gegenstand der Arealentwicklung war, ergibt sich für die Quartierplanung "Hagnau West" eine weitere Zielsetzung für den Uferbereich.

- Aufwertung des Uferbereiches mit Sicherstellung eines Zugangsbereiches zum Gewässer der Birs.

Der Zweck und die Zielsetzungen sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich definiert.

4.4 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung in der Gemeinde entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht erläutert.

Insbesondere die Bestimmungen zur gemeinderätlichen Mitsprache, zu den Ausnahmen und Abweichungen, zur Zuständigkeit, zur Aufhebung des bisherigen Rechts und zur Inkraftsetzung gelten als formelle und standardisierte Bestimmungen für ein Quartierplan-Reglement in der Gemeinde Muttenz.

4.4.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der beiden Quartierplanungen entspricht nicht vollständig der darin enthaltenen Gesamtparzellenfläche bzw. des Verlaufs der Parzellengrenzen am Rande. Im Zusammenhang mit verschiedenen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung bei der Hagnaustrasse und entlang der St. Jakob-Strasse sind verschiedene Flächenbereinigungen mit Eigentümern innerhalb der Quartierplan liegenden Parzellen und dem angrenzenden Strasseneigentümer (ASTRA) vorgesehen. Der in den beiden Quartierplänen dargestellte Perimeter berücksichtigt diese Flächenbereinigungen und stellt somit den Verlauf der künftigen Parzellengrenzen in diesen Bereichen dar.

Zur Abstimmung der Geltungsbereiche der Quartierplanungen "Schänzli" und "Hagnau West" wurde gegenüber der Birs der Geltungsbereich der Quartierplanung "Hagnau West" auf die Grenze zur Stadt Basel gelegt.

Der Geltungsbereich der Quartierplan-Vorschriften beschränkt sich ausschliesslich auf die Fläche, welche durch den Quartierplan-Perimeter im Situationsplan gebildet wird. Die Quartierplan-Vorschriften haben für diese Fläche

eine grundeigentümergebundene Wirkung. Die Quartierplan-Vorschriften haben jedoch keine Wirkung auf ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegende Flächen.

4.4.2 Nutzungsdefinition (Art der Nutzung)

Als Nutzungsart wurde gestützt auf geplante Nutzungsüberlegungen und teilweisen bereits konkreten Nutzerinteressen sowie der Standortgunst und dem städtebaulichen Gesamtkonzept die Zentrumsnutzung nach § 22 Abs. 2 RBG definiert. Bei der Zentrumsnutzung sind eine Wohnnutzung sowie mässige störende Betriebe zulässig.

§ 22 RBG (Kernzonen und Zentrumszonen)

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

² Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Bestimmte Nutzungsarten sollen jedoch bewusst ausgeschlossen werden, da sie an diesem Standort nicht erwünscht sind oder auch einen negativen Einfluss auf andere Nutzungen wie insbesondere die Wohnnutzung sowie mit dem personenzugänglichen Aussenraum in Konflikt stehen könnten. So werden namentlich Logistikbetriebe und Tankstellen auf beiden Arealen gänzlich nicht zugelassen. Verkaufsflächen des täglichen oder periodischen Bedarfs sind auf dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" bis zu einer Nettoladenfläche von insgesamt 1'500 m² zugelassen, beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" bis zu mit einer Nettoladenfläche von insgesamt 500 m².

Die Begrenzung auf "insgesamt" erfolgt bewusst und bildet jeweils eine Obergrenze. Mit der Maximalbegrenzung soll eine Konkurrenzsituation gegenüber bestehenden im Umfeld liegende Quartierläden in Muttenz unterbunden werden. Die Definition der Nettoladenfläche richtet sich gemäss § 24 RBV.

§ 24 RBV (Berechnung der Nettoladenfläche)

¹ Zur Nettoladenfläche zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Verkaufs- und Ausstellungsflächen.

² Nicht zur Nettoladenfläche zählen sämtliche der Kundschaft nicht zugängliche Flächen wie solche für Lager- und Nebenräume, Räume für Betriebstechnik, Personal, Dienstleistungsbetriebe und Büros etc. sowie Parkierungsflächen.

³ Nur zur Hälfte angerechnet werden insbesondere Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge, Textilien und nicht überdeckte Aussenverkaufsflächen wie Bau- und Pflanzenmärkte.

Ebenso wurde bewusst eine aufgrund der Geschossflächensumme der Gebäudesockel und der zwischen den beiden Arealen differenzierten typologischen Ausbildung der Gebäudesockel unterschiedliche Obergrenze für die beiden Quartierplan-Areal festgelegt.

Beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" wurde auf eine Verteilung der maximalen Nettoladenflächen auf die einzelnen Baubereiche bzw. Gebäudesockel verzichtet. Der Verteilmechanismus ist durch die Eigentümer selbst zu regeln. Auf dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" ist dies nicht erforderlich, da die Realisierung in den Händen des einzelnen Grundeigentümers liegt.

Im Quartierplan-Reglement (§ 3 Abs. 2) wird definiert, dass der Gebäudesockel im Bereich der Plätze (Hagnauplatz bzw. Birsplatz) für publikumsorientierte Nutzungen vorbehalten ist. Es wurde nicht der Begriff Erdgeschoss verwendet, da die Gebäudesockel mehrere Geschosse aufweisen können und dies auch in oberen Geschossen im Gebäudesockel gelten soll. In der Aufzählung was als publikumsorientierte Nutzungen zählt, wurde für die

Quartierplanung "Hagnau Ost" zusätzlich das Kino aufgeführt. Dies aufgrund dessen, das an diesem Standort ein Nutzerinteresse für eine Kinonutzung vorhanden ist und dementsprechend im aktuellen Richtprojekt eine Kinonutzung eingeplant ist. Mit dieser Anordnung von publikumsintensiven Nutzungen im Gebäudesockel der beiden Plätze sollen auch die daran anschliessenden Aussenräume bzw. Plätze belebt werden.

Im Zusammenhang mit der Kinonutzung gibt es aufgrund der aktuellen Richtprojektplanung Räumlichkeiten, welche im Untergeschoss angeordnet werden. Damit dies generell für sämtliche publikumsintensiven Nutzungen gewährleistet ist, wurde im Quartierplan-Reglement unter § 3 Abs. 3 festgelegt, dass in den Untergeschossen auch Räume von publikumsintensiven Nutzungen erstellt werden können.

In Absprache mit der Gemeinde wurde der Wohnanteil in Bezug auf die maximal zulässige Bruttogeschossfläche in beiden Quartierplan-Arealen auf 70 % begrenzt (§ 3 Abs. 4). Für das Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" bezieht sich der Grenzwert auf das gesamte Areal nach erfolgter Gesamtrealisierung. Beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" bezieht sich der Grenzwert auf die Bruttogeschossfläche auf die einzelnen Baubereiche. Somit ist sichergestellt, dass im westlichen Areal bei der Begrenzung des maximalen Wohnanteils keine Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Baubereichen entstehen. Beim östlichen Areal ist eine solche Definition nicht erforderlich, da ein einzelner Eigentümer vorhanden ist, welche auch zudem eine Gesamtrealisierung anstrebt.

4.4.3 Lärmschutz

Mit der Definition der Art der Nutzung erfolgt unter § 3 Abs. 5 im Quartierplan-Reglement auch die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gestützt Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes.

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

¹ In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a) die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b) die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c) die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen; d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

² Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Die beiden Areale werden in Absprache mit der kantonalen Lärmschutzfachstelle der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgt aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastung durch die umliegenden Nationalstrassen und durch die nördlich liegende Geleisanlage sowie infolge der Zuweisung der beiden Quartierplan-Areale betreffend Nutzungsart in die Zentrumszone.

Ob aufgrund der Lärmbelastung Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes im Rahmen der Quartierplanung definiert werden müssen, ergibt sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung des Umweltverträglichkeitsberichtes.

4.4.4 Nutzungsmass und Definition der Bruttogeschossfläche

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Die Definition entspricht, mit Ausnahme von lit. f, den BGF-Definitionen vorausgehenden Quartierplanungen in Muttenz.

§ 49 RBV (Berechnung der Ausnützungsziffer)

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

Angerechnet werden gemäss Definition im Quartierplan-Reglement explizit nur die oberirdischen Geschossflächen. Generell nicht angerechnet werden sämtliche unterirdischen Geschossflächen und dies unabhängig von deren Nutzung. Wenn also beispielsweise Nutzungen im Zusammenhang mit dem Kino in unterirdischen Geschossen angeordnet werden (Kinosaal), was nach § 3 Abs. 3 Quartierplan-Reglement zulässig ist, so werden diese Nutzungen jedoch nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet.

Gegenüber anderen Quartierplanungen in Muttenz abweichende Regelung mit lit. f soll es ermöglichen, dass nicht beheizte Zwischenklimaräume (z.B. verglaste Balkone, verglaste Terrassenflächen u. dgl.) bis zum begrenzten Mass von 10 % der BGF pro Geschossfläche mit Wohnnutzungen erstellt werden können. Wird diese Begrenzung überschritten, so muss die Überschreitung zur BGF angerechnet werden.

Für die beiden Quartierplan-Areale werden, hergeleitet aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept bzw. dem entsprechenden Richtprojekt, folgende maximale Bruttogeschossflächen festgelegt:

Quartierplan-Areal "Hagnau West"	
– Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H) ³	35'800 m ²
– Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N)	200 m ²
<i>Bezugsfläche Hagnau West⁴</i>	10'152 m ²
Ausnützungsziffer für BGF-H	3.53
Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"	
– Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H) ⁵	56'600 m ²
– Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N)	250 m ²
<i>Bezugsfläche Hagnau Ost⁶</i>	18'137 m ²
Ausnützungsziffer für BGF-H	3.12

³ Zusammenstellung BGF-Flächen für Hagnau West: siehe Anhang 3 (obere Darstellung)

⁴ Bezugsfläche Hagnau West: 1'676 m² (P999) + 1'348 m² (P1000), 3'817 m² (P1501), 3'267 m² (P1502) und 295 m² (P5045), abzüglich Summe Abtretungsflächen Strassenareal von insgesamt 251 m² = 10'152 m²

⁵ Zusammenstellung BGF-Flächen für Hagnau Ost: siehe Anhang 3 (untere Darstellung)

⁶ Bezugsfläche Hagnau Ost: 15'998 m² (P989) + 279 m² (P1381), 155 m² (P1382), 152 m² (P1383), 154 m² (P1384), 152 m² (P1385), 856 m² (P1386), 133 m² (P1928) und 357 m² (P5044), abzüglich Summe Abtretungsflächen Strassenareal von insgesamt 99 m² = 18'137 m²

Beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" wird die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten auf die drei Baubereiche verteilt. Damit hat jeder Baubereich (Gebäudesockel und Hochbaute) ein klar zugeteiltes bauliches Nutzungsmass. Jeder Baubereich kann damit unabhängig von den anderen Baubereichen sein bauliches Nutzungsmass beanspruchen. Aufgrund der Eigentümerverhältnisse und baulichen Gesamtkomposition mit den zusammengeschobenen Gebäudesockeln auf dem Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" ist eine Verteilung der BGF auf die einzelnen Hauptbauten nicht erforderlich.

Bei der Massbegrenzung der Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N) wurde beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" abweichend zur BGF für Hauptbauten auf eine Zuweisung nach den einzelnen Baubereichen verzichtet. Die Eigentümer regeln diese Verteilung nach ihren Bedürfnissen untereinander in einer separaten Vereinbarung.

4.4.5 Festlegung der Bebauung

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. dem anschliessendem Richtprojekt im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definiert. Bei der Baubereichsdefinition wurde eine Unterscheidung zwischen dem Gebäudesockel und den Hochbauten vorgenommen. Damit sind ein besseres Verständnis und ein besserer Nachvollzug der städtebaulichen Anordnung gewährleistet. Die Baubereiche definieren Lage, Grösse und Höhe der zulässigen Hauptbauten. Auf eine Definition oder Begrenzung der Geschossigkeit wurde bewusst verzichtet. Die Anzahl der Geschosse sind für eher grossmassstäbliche Überbauungen von untergeordneter Bedeutung.

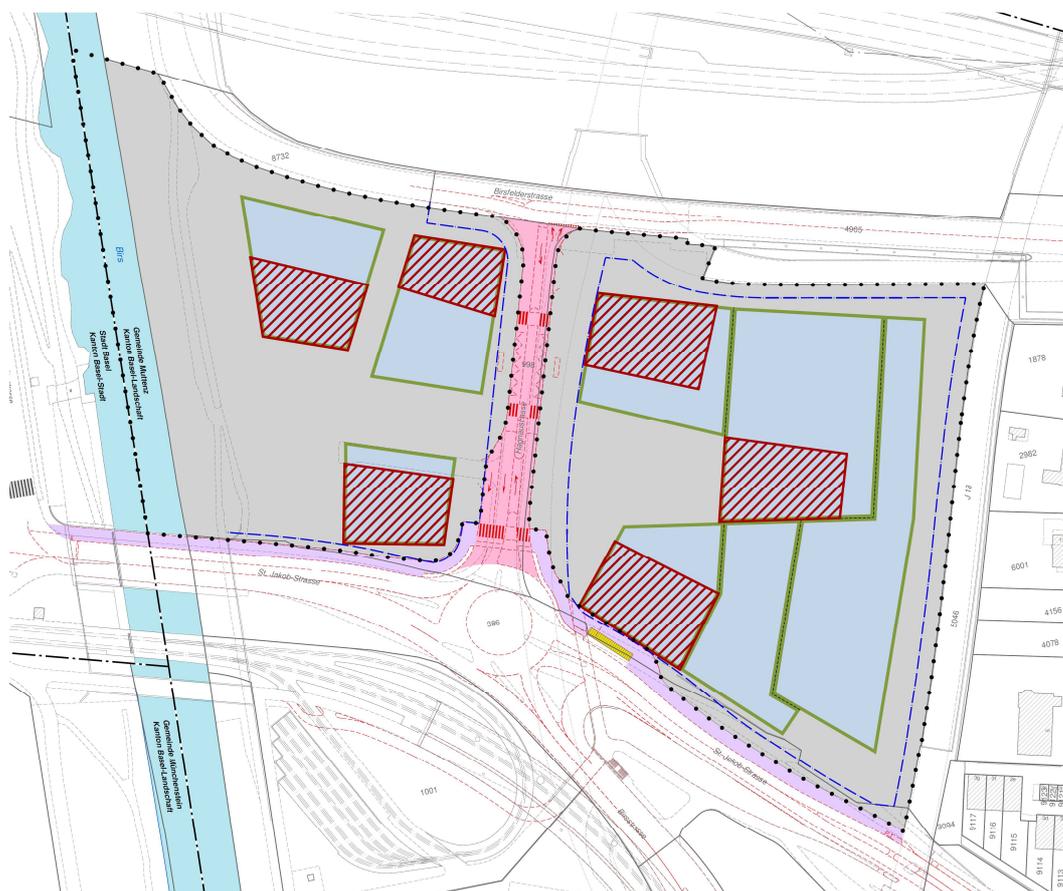


Abb. 22: Baubereiche (Hochbauten = rot schraffiert, Gebäudesockel = grün umrandet/blau hinterlegt (Stierli + Ruggli))

Die Definition der Gebäudehöhe wird mittels Meereshöhe festgelegt (m ü. M). Als Messpunkt wird die Oberkante des baulich realisierten Dachrandes verwendet. Damit ist die effektiv maximal in Erscheinung tretende Gebäudehöhe definiert. Im Reglement wurde zudem definiert, dass frei auskragende Vordächer über dem Vorplatz, den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln die Baubereichsbegrenzung überschreiten dürfen. Ansonsten dürfen die Baubereichsbegrenzungen nicht überschritten werden.

Auf dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" grenzen die verschiedenen Gebäudesockel aneinander. Die Abgrenzung zwischen den Gebäudesockeln ist lagemässig variabel. Dies wurde im Legendentext zu den Gebäudesockeln definiert und man erhält damit Projektierungsspielraum für genaue Festlegung der Abgrenzung. Im Weiteren dienen die Gebäudesockel auch einer stufigen Angleichung der unterschiedlichen Niveaus ausgehend vom Hagnauplatz hin zur Schweizerau. Im Plan wurde mit einer entsprechenden Signatur die Höhenentwicklung der Gebäudesockel bzw. Terrassen dargestellt.

Auf eine räumliche Festlegung von Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 3 Quartierplan-Reglement wurde verzichtet. Die zweckmässige Anordnung muss im Rahmen der Umgebungsplanung auf Stufe Baugesuchsplanung definiert werden (siehe dazu Kap. 4.4.7).

4.4.6 Gestaltung der Bauten

Die architektonische Gestaltung der Bauten wird in den Quartierplan-Vorschriften nicht im Detail geregelt. In § 9 Abs. 1 des Quartierplan-Reglements wird jedoch der Grundsatz definiert, wonach die Bebauung so auszubilden ist, dass eine städtebauliche Ensemblewirkung entsteht. Mit dem Zusatz, jedoch unter Beibehaltung der Lesbarkeit des Einzelvolumens, wird eine architektonische Einheitsgestaltung nicht verlangt.

Um diesem Grundsatz sowie auch der in § 1 Abs. 2 lit. a des Quartierplan-Reglements definierten Zielsetzung einer architektonisch hochwertigen Überbauung nachzukommen, wurde in § 9 Abs. 2 des Reglements definiert, dass für die architektonische Gestaltung unter Einbezug der Gemeinde ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren durchgeführt werden muss. Der Entscheid über die Verfahrensart bleibt den Eigentümern vorbehalten.

Bei den Bestimmungen von § 9 Abs. 3 – 5 wurde bewusst der baulich realisierte Dachrand als massgebender Messpunkt für Übertagungen definiert. Bei einer nicht vollständigen Beanspruchung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und einer Messpunktdefinition für Überhöhungen ausgehend von der definierten Baubereichshöhe könnten ungewünschte Mehrhöhen entstehen. Mit der gewählten Definition geht der Messpunkt immer vom baulich realisierten Dachrand (also der baulich effektiv vorhandene Dachrand) aus.

Mit publikumsintensiven Nutzungen ist davon auszugehen, dass das Bedürfnis zum Anbringen von Reklamen vorhanden ist. Damit durch Reklamen nicht eine Unordnung im architektonischen Fassadenbild sowie störende Wirkung auf die Nachbarschaft entsteht, wurde in § 9 Abs. 6 definiert, dass sich das Anbringen von Reklamen nach einem Gesamtkonzept richten muss, welches der Zustimmung des Gemeinderates bedarf.

4.4.7 Nutzung und Gestaltung der Umgebung

Die Umgebung der beiden Quartierplanungen gliedert sich in folgende Bereiche:

Quartierplan-Areal "Hagnau West"

-
- Vorplatz

 - Birsplatz (als überlagernde Signatur über dem Vorplatz dargestellt)

 - Terrassen über den Gebäudesockeln

 - befahrbarer Aussenbereich

 - Uferbereich (mit Gewässerzugang)
-

Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"

-
- Vorplatz

 - Hagnauplatz (als überlagernde Signatur über dem Vorplatz dargestellt)

 - Terrassen über den Gebäudesockeln

 - befahrbarer Aussenbereich
-

Im Anhang zum Reglement ist der Freiraumplan enthalten. Er zeigt den Charakter der verschiedenen Freiraumtypologien auf und gilt nach § 10 Abs. 2 des Reglements als richtungsweisende Grundlage für die Ausbildung der Umgebungsgestaltung der beiden Quartierplanungen in Ergänzung zu den Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung der Umgebung.

Der Vorplatz umspannt die Baubereiche und hat verschiedene Aussenraumfunktionen (Gebäudevorplatz zur Adressbildung, Gebäudeerschliessung, Arealdurchwegung, Aufenthaltsbereich). Somit kommt auch der attraktiven Gestaltung eine hohe Bedeutung zur Gewährleistung der verschiedenen Funktionen zu. Dementsprechende Grundsätze sind in § 10 Abs. 3 im Reglement definiert worden.

Die beiden Plätze (Hagnauplatz und Birsplatz) sollen als wahrnehmbare Platzanlagen ausgebildet werden und mit Elementen für den Aufenthalt ausgestattet werden. In § 10 Abs. 4 werden dazu die entsprechenden Vorgaben definiert.

Die Terrassen über den Gebäudesockeln bilden ein weiteres zentrales gestalterisches Aussenraumelement mit verschiedenen Funktionen. Bei beiden Arealen dienen die Terrassen als Aussenraum der Nutzungen in den Hochbauten. Beim Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" erfolgt über die Terrassen auch die Überwindung der Höhendifferenz ausgehend vom Hagnauplatz hin zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau. Diese mittels gestufter Anordnung von Terrassen über den Gebäudesockeln ist ein weiteres Hauptelement des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Im Weiteren ist auch die Zuweisung des Nutzungscharakters aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept in die Quartierplanung eingeflossen (§ 10 Abs. 6 und Abs. 7).

So sind die Terrassen bei den Baubereichen A und C der Quartierplanung "Hagnau Ost" der aussenraumspezifischen Nutzungen im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung vorbehalten. So sollen publikumsintensive Nutzungen auf diesen beiden Terrassen die Möglichkeit haben, ein mit ihrem Betrieb in Verbindung stehende Aussenraumnutzung auf den Terrassen anbieten zu können. Die beiden höhergelegenen Terrassen sind jedoch explizit als dem Wohnen dienenden Aussenraum (Begegnung, Aufenthalt, Erholung, Spiel) vorbehalten. Auf diesen beiden Terrassen sind publikumsintensive Nutzungen bewusst nicht zulässig, um der Bewohnerschaft ein entsprechenden Aussenraum bereitzustellen.

Damit eine für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzung auf den Gebäudesockeln der Quartierplanung "Hagnau Ost" nicht kleinflächig erstellt wird, ist im Reglement unter § 10 Abs. 7 eine Mindestfläche von 2'000 m² definiert. Die im Quartierplan entsprechend dargestellten Bereiche umfassen eine Fläche von rund 2'600 m². Damit müssen rund $\frac{3}{4}$ der im Quartierplan dargestellten Bereiche effektiv als dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen angelegt und dafür auch der Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt werden. Neben der minimalen Flächenvorgabe ist im Reglement nach § 10 Abs. 7 auch als Grundsatz definiert, dass eine diesem Zweck dienende Gestaltung und Ausstattung vorzunehmen ist.

Damit die vorgängig beschriebene Höhenüberwindung über die Terrassen fussgängertauglich für die Durchwegung ausgebildet werden kann, sind bei den Terrassen bzw. in den Baubereichen der Gebäudesockeln die Erstellung von Wegführungen mit Treppen und Rampen zulässig.

Nebenbauten wurden im Aussenraum bei beiden Quartierplanungen bewusst nicht festgelegt. Die bedarfsgerechte und zweckmässige Anordnung von Nebenbauten ist auf Stufe des Baugesuches mit der Umgebungsgestaltung zu definieren. Damit durch die Anordnung von Nebenbauten auf dem Birs- bzw. Hagnauplatz keine geschlossene Wirkung entsteht und damit die Plätze räumlich zerteilen, wird im Reglement unter § 10 Abs. 9 bzw. 10 definiert, dass eine geschlossen wirkende Anordnung von Nebenbauten nicht zulässig ist. Neben den Platzbereichen ist auch die Erstellung von Nebenbauten nur auf dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" auf den Terrassen zulässig. Auf dem Quartierplan-Areal "Hagnau West" dürfen Nebenbauten nur im Aussenraum erstellt werden, auf den Terrassen jedoch nicht.

Der Uferbereich entlang der Birs ist ein spezieller, aber sehr wertvoller Aussenraum innerhalb der Quartierplanung "Hagnau West". Die Überlegungen aus dem Freiraumkonzept sind auch hier in die Quartierplan-Vorschriften unter § 10 Abs. 5 im Reglement aufgenommen worden. So ist der Uferbereich als revitalisiertes Flussufer mit einer ufertypischen Vegetation zu gestalten. Zudem ist eine Gewässeraufweitung zulässig, im Bereich des gestalteten Gewässerzugangs. Damit die geplante Brücke über die Birs sowie der Gewässerzugang erstellt und auch eine Aufwertung des Uferweges vorgenommen werden kann, bedarf es entsprechender baulicher Massnahmen im Uferbereich. Damit der Gewässerzugang nicht in unbegrenzter Grösse in den Uferbereich zu liegen kommt, wurde die Fläche des Gewässerzugangs innerhalb des Uferbereichs auf maximal 500 m² begrenzt. Der Gewässerzugang kann sich aber weiter und unbegrenzt in den angrenzenden Vorplatzbereich ausdehnen.

Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes werden in beiden Quartierplan-Reglementen entsprechenden Aussagen gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens die Eingabe eines Umgebungsplans nach § 10 Abs. 13 bzw. 14 verlangt. Mit dem Umgebungsplan kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit einem vorliegenden Umgebungsplan die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

4.4.8 Nachhaltigkeit

Bisher bekannte Regelungen zur Energieeffizienz mit der meist gewählten Vorschrift, dass ein Standard nach MINERGIE zur Anwendung kommt, vermögen einer Überbauung dieser Art für diese beiden Quartierplanungen nicht zu überzeugen. Vielmehr steht künftig der Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund, anstelle der reinen Betrachtungen zur Energieeffizienz.

Aufgrund dieser Überlegungen wurde der neu in der Schweiz eingeführte Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als zur Anwendung kommender Standard definiert. Dabei gilt der Standard "Gold" als massgebende Anforderungsstufe. Alternativ kann mit Zustimmung des Gemeinderates auch ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen angewendet werden. Da sich die Kriterien und Kenngrössen im Laufe der Zeit ändern können, wurde definiert, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Kriterien und Kenngrössen massgebend sind. Dadurch kann auch der Entwicklungsfortschritt bei späteren Realisierungsetappen mitberücksichtigt werden. Bewusst nicht verlangt wird eine Zertifizierung, sondern diese ist anzustreben.

Die Gemeinde Muttenz verfügt seit 2008 über einen Energiesachplan. Das Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" befindet sich gemäss den Prioritätsgebieten im Prioritätsgebiet "Grundwasser oder Abwasserwärme". In beiden Quartierplan-Reglemente wurde definiert, dass der kommunale Energiesachplan zu berücksichtigen ist.

4.4.9 Etappierung

Für die Quartierplanung "Hagnau Ost" ist keine Realisierung in Etappen vorgesehen. Aufgrund des Baukonzepts mit den zusammenhängenden Gebäudesockeln sowie Abhängigkeiten betreffend Erschliessung und Parkierung usw. ist eine Etappierung kaum zu bewerkstelligen. Die Planungen im Rahmen des Richtprojekts gehen in Abstimmung mit dem Entwickler und dem Grundeigentümer immer von einer Gesamtrealisierung aus. Aufgrund dessen wurde im Reglement der Quartierplanung "Hagnau Ost" auch keine Bestimmung zur Etappierung aufgenommen.

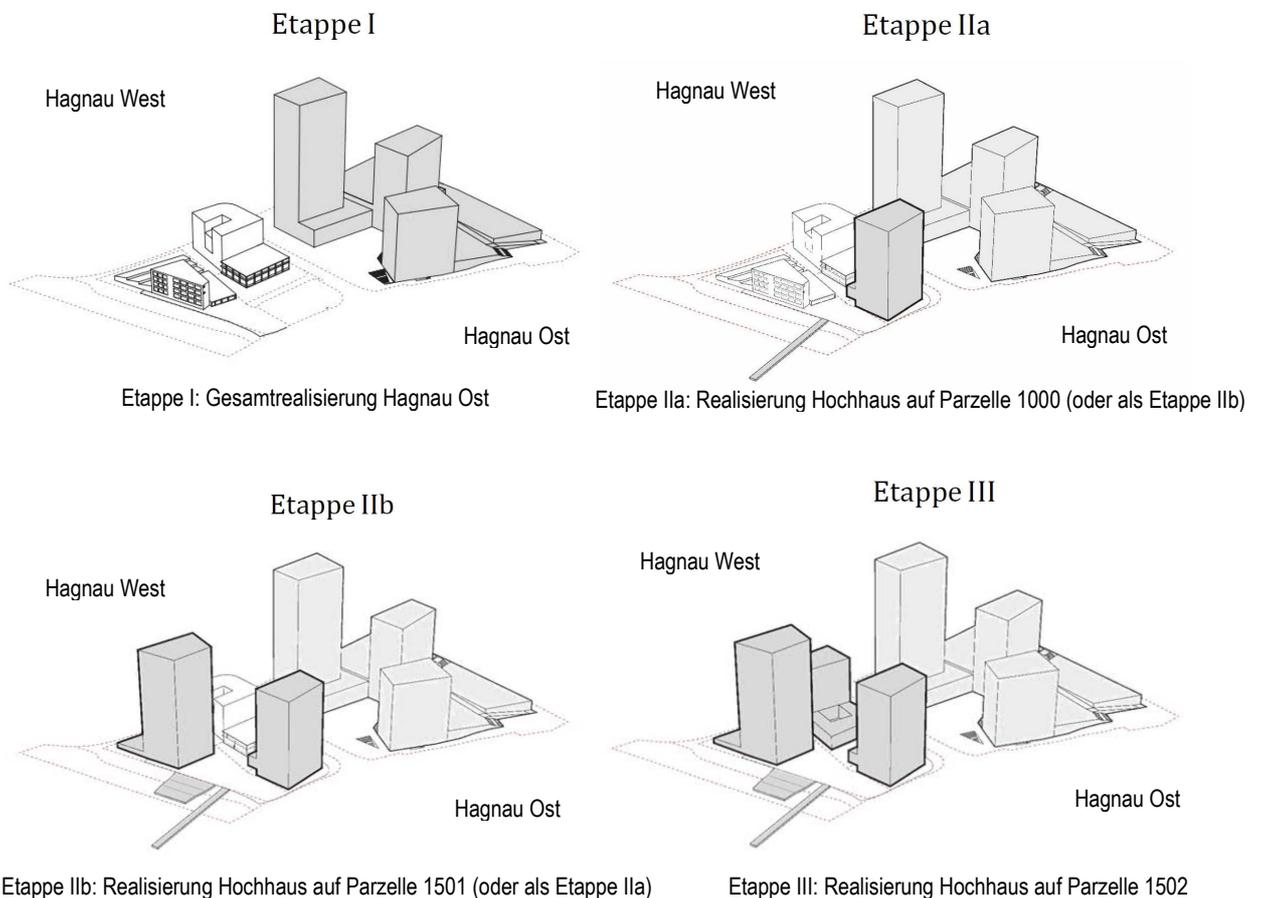


Abb. 23: Realisierungsumsetzung der Bebauung auf beiden Quartierplan-Arealen, Burckhardt+Partner AG

Anders ist diesbezüglich die Ausgangslage für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West". Es sind verschiedene Eigentümer vorhanden, welche zudem unterschiedliche Realisierungshorizonte und eine unabhängige Realisierung haben. Dies wurde bei der Entwicklung des Überbauungskonzept berücksichtigt und ist auch in die Quartierplan-Vorschriften einfließen. In § 12 des Reglements zu den Quartierplan-Vorschriften "Hagnau West" sind entsprechende Bestimmungen zur Realisierung in Etappen enthalten.

Aufgrund der Ausgangslage mit den vorhandenen Parzellenstrukturen kann es je nach Etappierung erforderlich sein, dass parzellenübergreifende Zwischenlösungen erforderlich sind. Im Reglement wird dazu explizit definiert, dass für diese Fälle parzellenübergreifende Lösungen zulässig sind. Dies unter Voraussetzung, dass entsprechende Dienstbarkeitsregelungen vereinbart werden.

Weitergehendes zu Etappierungen und den damit verbundenen Abhängigkeiten wird im Quartierplan-Vertrag zwischen den Eigentümern geregelt.

4.4.10 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Arealzufahrt / Arealwegfahrt) erfolgt über die Hagnastrasse. Die Lage der Anschlüsse an die Hagnastrasse ist für beide Quartierplanungen in den Situationsplänen festgelegt. Ab diesen Anschlüssen ist der befahrbare Aussenbereich für die beiden Quartierplanungen definiert, welcher zu den Ein-/Ausfahrten der Parkierungsanlagen sowie im Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" zum rückseitigen Umschlagbereich der Anlieferung führt.

Um eine allfällige Erstrealisierung des Baubereiches D (Stiftung Kunsthhaus Basellandschaft) im Quartierplan-Areal "Hagnau West" zu gewährleisten, wird mit entsprechenden Bestimmungen im Reglement unter § 12 Abs. 5 definiert, dass für diesen Fall eine provisorische Erschliessung über den Vorplatz bzw. Birsplatz mit provisorischer Zu- und Ausfahrt der Autoparkierung zulässig ist. Nach anschliessender Realisierung der Bauten im Baubereich F mit dazugehöriger Zu- und Ausfahrt der Autoparkierung im Endzustand, sind die Provisorien hinfällig bzw. rückzubauen.

In § 7 Abs. 2 von beiden Reglementen wird definiert, dass die Autoparkierung für Stamm- und Besucherparkplätze der Quartierplanungen vollständig in Einstellhallen vorgenommen werden muss. Auf dem Vorplatz ist somit keine Anordnung von Stamm- oder Besucherparkplätzen zulässig. Der Vorplatz soll zudem autoverkehrsfrei sein. Die Bestimmung in § 7 Abs. 3 gibt explizit diese Vorgabe vor. Davon ausgenommen sind jedoch Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt u.dgl.).

Die Arealanbindung für Fussgänger bzw. die Vernetzung der Wegbeziehungen für den Fussgänger ist ein wesentliches Element des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Daraus ergeben sich verschiedene Massnahmen, welche im Quartierplan-Reglement in § 7 Abs. 5 namentlich aufgeführt werden und im Quartierplan verortet sind.

Zur Arealanbindung für den Fussgänger sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Quartierplan-Areal "Hagnau West"

- *neue Birsbrücke*
 - *Aufwertung Birsuferweg*
-

Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"

- *Verbindungsbauwerk über die Autobahn H18 als Anschluss zum bestehenden Fussweg*
 - *Aufwertung bestehende Unterführung (mit neuem bzw. zusätzlichem Zugang ab dem Hagnauplatz)*
 - *Gewährleistung einer zusätzlichen öffentlichen Verbindung ergänzend zu den Wegverbindungen mit Treppen und Rampen zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Hagnauplatz und Terrassen, öffentlich zugänglich während den Betriebszeiten mit publikumsintensiven Nutzungen*
-

Die Sicherstellung dieser wichtigen Elemente zur Arealanbindung des Fussgängerverkehrs ist zusammen mit den Vorplätzen durch die in § 7 Abs. 4 formulierte Realisierungsverpflichtung im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung gewährleistet. Eine Realisierung der Überbauung ohne Vorplatzerstellung und ohne Realisierung der Massnahmen zu Arealanbindung des Fussgängerverkehrs ist nicht zulässig, diese Elemente bilden zwingender Bestandteil des Gesamtkonzeptes und sind entsprechend umzusetzen.

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Im Mobilitätskonzept wurde der Parkplatzbedarf für die beiden Quartierplanungen ermittelt. Dies diente auch dazu, um das Verkehrsaufkommen aufgrund der Quartierplan-Überbauung zu ermitteln und anschliessend die Auswirkungen auf das Strassennetz zu beurteilen. Die Ergebnisse dazu sind alle im Umweltverträglichkeitsbericht enthalten.

Wie auch bei Quartierplanungen in anderen Gemeinden (Reinach, Aesch, Münchenstein) im Kanton Basel-Landschaft mittlerweile praktiziert, wird in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens mit einem Mobilitätskonzept nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft eine Abweichung der gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann. Damit wird ein Mechanismus auf Stufe der Quartierplan-Vorschriften für die Anwendung auf Stufe Baugesuch definiert. Es soll die Möglichkeit gewährleistet sein, auf Stufe von Baugesuchen spezifische Nutzerbedürfnisse, Entwicklungen zum Mobilitätsverhalten, neue Angebotsformen sowie auch ein allfälliger Ausbau des öffentlichen Verkehrs bei der Berechnung eines effektiven Parkplatzbedarfs einfließen zu lassen. Mit der formulierten Bestimmung in § 5 Abs. 5 kann diesen Umständen Rechnung getragen werden. Eine Vorwegnahme einer Abweichung zum Grundbedarf an Parkplätzen auf Stufe der Quartierplanung aus heutiger Sicht ist bei einer Überbauung mit einer solchen Grössenordnung und in Beachtung der unterschiedlichen Zeithorizonte der einzelnen Grundeigentümer für die Realisierung nicht zweckmässig.

5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. berücksichtigt folgende Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG):

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten,
- Planung von Wohn- und Arbeitsgebieten an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Massnahmen getroffen werden, zu besserer Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Rad- und Fussweg erhalten und geschaffen werden;
- Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

5.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven).

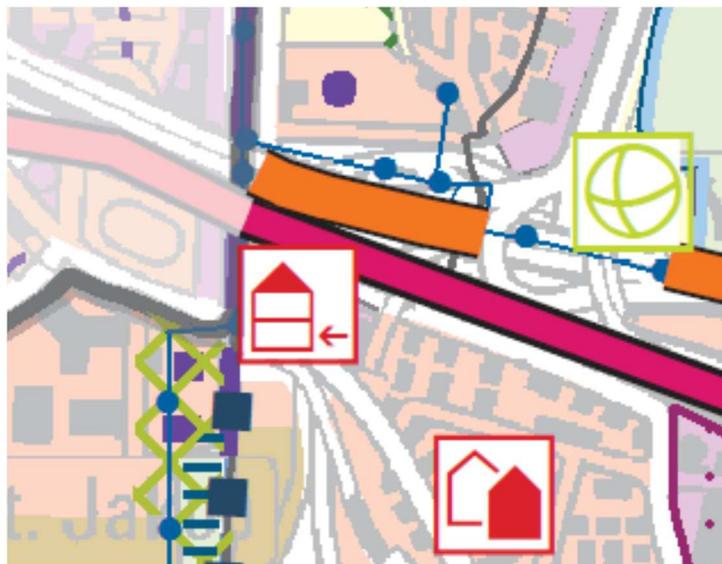
Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Zudem handelt es sich um ein Areal mit guter Erschliessungslage (Strassenverkehr und öffentlichen Verkehr).

5.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

5.4 Kantonale Richtplanung

Für die Areale der beiden Quartierplanungen ist im Kantonalen Richtplan (KRIP)⁷ bzw. in der Richtplan-Gesamtkarte der Eintrag als Standort für verkehrsintensive Einrichtungen enthalten. Weitere Festlegungen in der Richtplan-Gesamtkarte werden für diese beiden Areale auf Stufe der kantonalen Richtplanung nicht gemacht. So gelten die beiden Areale im Vergleich zum Gebiet Polyfeld nicht als Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung.



S 4.2 Standort für verkehrsintensive
Einrichtungen

Abb. 24: Ausschnitt Gesamtkarte des Kantonalen Richtplans Basel-Landschaft

Die für das betroffene Gebiet massgebenden Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans sind im Anhang 4 aufgeführt und dabei wird der Bezug zu den beiden Quartierplanungen erläutert.

5.5 Hochhauskonzept Basellandschaft

Seit 2014 verfügt der Kanton Basel-Landschaft über ein Hochhauskonzept, in welchem Eignungsräume für Hochhäuser ausgewiesen werden. Die beiden Areale "Hagnau Ost" und "Hagnau West" werden eindeutig als Eignungsräume für Hochhäuser ausgewiesen. Das heisst es handelt sich um einen Potentialraum, der aus bestehenden Planungen abgeleitet werden kann, eine grundsätzliche Eignung hinsichtlich Verdichtung, Transformation oder Zentralität und öV-Erreichbarkeit aufweist und zusätzlich weitere verkehrliche und räumliche Kriterien erfüllt.

Der Standort erfüllt verschiedene raum- und verkehrsplanerische Anforderungen, welche die Realisierung von Hochhäusern rechtfertigen.

⁷ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt. Der kantonale Richtplan ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998. Er legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.



Abb. 25: Ausschnitt Karte "Eignungsräume" aus dem Hochhauskonzept Kanton Basel-Landschaft, blau markiert sind die Areale "Hagnau Ost" und "Hagnau West" als Eignungsräume für Hochhäuser

5.6 Entwurf eines kommunalen Hochhauskonzeptes Muttenz

Bereits in den 50er und 60er Jahren wurden mehrere neue Siedlungen in Muttenz realisiert, in denen Hochhäuser städtebauliche Akzente setzten. Das sogenannte "Konzept Thalman" von 1953 beruhte auf der Platzierung der Hochhäuser bei den Ortseingängen.

Aufgrund aktueller reger Bautätigkeit in Muttenz, zunehmender Diskussionen über Hochhäuser und des steigenden Drucks zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens hat sich der Gemeinderat entschlossen, kommunale Richtlinien für Hochhäuser zu formulieren. Seit Frühjahr 2017 liegt ein entsprechender Entwurf vor, welcher unter Einbezug der kommunalen Bau- und Planungskommission entwickelt worden ist.

Aufbauend auf den vorhandenen Grundlagen ist mit einer städtebaulichen Analyse das Siedlungsgebiet von Muttenz untersucht worden. Die Erkenntnisse sind in einer Synthese mit Ausschluss- und Untersuchungsgebieten zusammenfassend dargestellt worden. Aus der Überprüfung der Untersuchungsgebiete resultierten die sogenannten Eignungsräume. Die Schwerpunkte des kommunalen Hochhauskonzeptes liegen bei den Themen Landschaft, Topographie, Bebauungsstruktur, Bezug und Lage zu erhaltenswerten oder historischen Siedlungsstrukturen, bestehende Hochhäuser, Verkehr sowie ÖV-Güteklassen. Gleichzeitig wurden Ausschlussgebiete mit erhaltenswerter Siedlungsstruktur, schützenswertem Ortsbild, prägenden Waldrändern oder mit dem Gewässerraum definiert.

Das Hochhauskonzept in seiner abschliessenden Form wurde bisher noch nicht vom Gemeinderat verabschiedet, weshalb es auch noch nicht dem Planungsbericht beigelegt werden kann. Die für das Gebiet "Hagnau" und "Schänzli" massgebenden Festsetzungen wurden in den Richtprojekten resp. Quartierplanvorschriften "Hagnau Ost" und "Hagnau West" sowie "Schänzli" jedoch bereits berücksichtigt.

5.7 Zonenvorschriften der Gemeinde Muttenz

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Muttenz und der damit verbundenen Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde am 18. März 2008 wurden die beiden Areal der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Hinzu kamen noch Bestimmungen im revidierten Zonenreglement, welche im Speziellen für

das Gebiet "Hagnau" auch bei Quartierplanungen zur Anwendung kommen. Vorgängig waren für die beiden Areale der Gewerbezone zugewiesen, in welcher eine maximale Gebäudehöhe bis 26 m zulässig war. Mit der Zone mit Quartierplan-Pflicht ist gemäss § 25 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) eine bauliche Nutzung des Areals nur aufgrund einer rechtkräftigen Quartierplanung möglich.

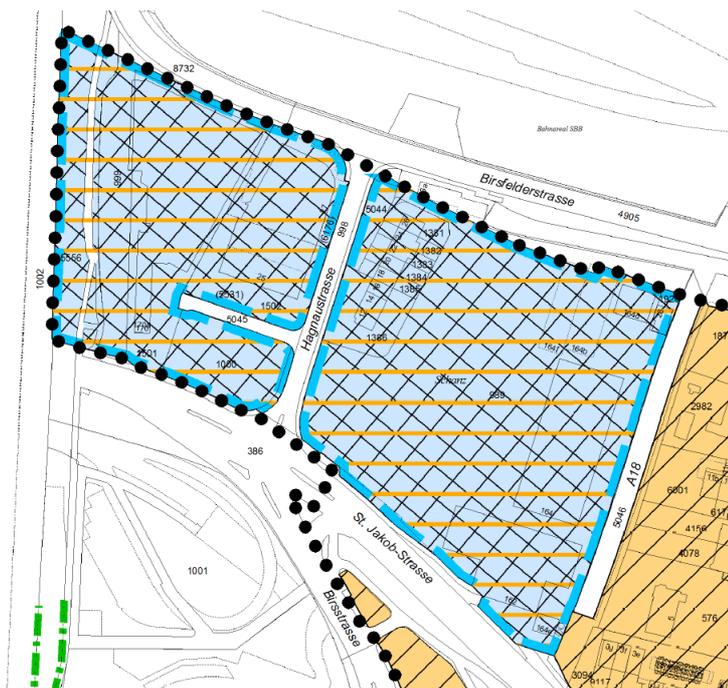


Abb. 26: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (WebGIS Gemeinde Muttenz)

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz sind unter § 36 - § 38 die Bestimmungen zu Quartierplanungen enthalten.

§ 36 Quartierplanungen

Abs. 1: Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.

Abs. 2: Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen bez. Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m² veranlasst werden.

Erläuterungen

Für die beiden Quartierplanungen gilt gemäss Festlegungen im Zonenplan Siedlung die Quartierplan-Pflicht. Quartierplanungen können in der Gemeinde Muttenz im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Grösse des Areals und der Ausganglage sowie des städtebaulichen Bebauungskonzeptes werden beide Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

§ 37 Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss Zonenplan / bestehendem Quartierplan wie folgt bewilligen:

- Ausnutzungs- und Bebauungsziffer: bis 10 % (Relativmass)*
- Fassaden- und Gebäudehöhe: bis 10 %*
- Gebäudelänge: bis 10 m*

Erläuterungen

Die Bestimmung ist für die Quartierplanungen "Hagnau West" und "Hagnau Ost" nicht relevant, da sie im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden (siehe dazu Erläuterungen zu § 36).

§ 38 Anforderungen

Abs. 1: Die Abweichungen gemäss § 37 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist*
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht*
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert*
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden*
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden*
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden*

Abs. 2: Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

Abs. 3 Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

Abs. 4 [.....]

Erläuterungen

Das den Quartierplanungen zugrunde liegende Bebauungskonzept erfüllt in Beachtung der Ausganglage in verschiedener Hinsicht die Voraussetzungen, dass erforderliche Abweichungen gewährt werden können.

Für die Arealentwicklung wurde im Einverständnis und unter Einbezug der Gemeinde ein kooperatives Verfahren durchgeführt. Dabei konnte die Gemeinde verschiedene Anliegen zur Arealentwicklung einbringen (siehe dazu auch Erläuterungen zum Vorgehensprozess).

Die Anforderungen an Quartierplanungen gemäss den Bestimmungen des Zonenreglementes gelten für die Quartierplanungen "Hagnau West" und "Hagnau Ost" als erfüllt.

5.8 Erschliessungsplanung der Gemeinde Muttenz

Für das Quartierplan-Areal gehen keine Festlegungen aus dem Strassennetzplan hervor. Die Erschliessung der beiden Quartierplan-Areale erfolgt über die Hagnaustrasse. Die Hagnaustrasse ist jedoch Bestandteil des Nationalstrassennetzes und befindet sich im Eigentum des Bundes.

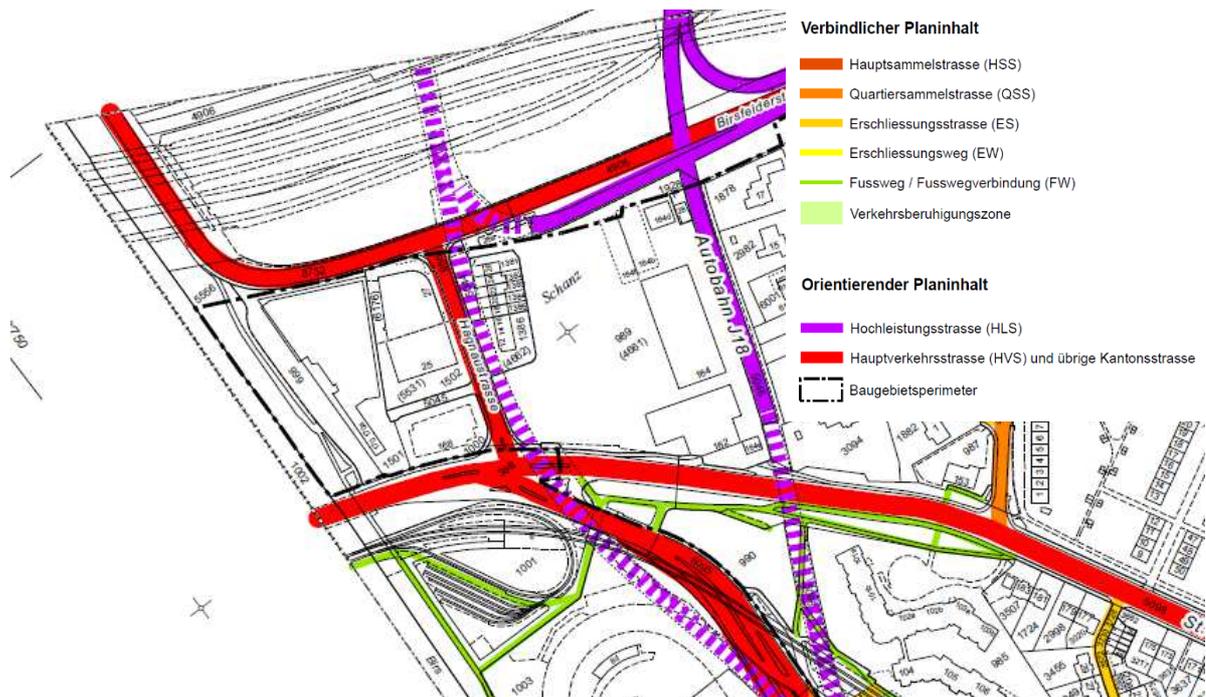


Abb. 27: Ausschnitt Strassennetzplan der Gemeinde Muttenz

5.9 Berücksichtigung Erwägungen aufgrund Beurteilung durch die kantonalen Fachkommissionen vom 9. Februar 2017

Mit der Freigabe des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Quartierplan-Bearbeitung durch die kantonalen Fachkommissionen⁸ wurden diesbezüglich verschiedene Erwägungen formuliert, welche bei der Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften zu berücksichtigen sind.

Fernwirkung

Die im vorliegenden Projektstand festgelegte Lage und die Höhe der Hoch- und der Sockelbauten sind im QP abschliessend und verbindlich zu regeln. Es darf keine sichtbaren Installationsaufbauten auf den Dächern geben.

Erläuterungen:

Lage und Höhe der Hoch- und Sockelbauten sind im Quartierplan verbindlich geregelt. Im Reglement wurde betreffend technischen Installationen bzw. Einrichtungen definiert, dass diese als Fassade zu umhüllen sind.

⁸ kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) und kantonale Arealbaukommission (ABK)

Vernetzung

Für die Vernetzung wichtig sind insbesondere die neue Fussgängerbrücke über die Birs, der Birsweg, speziell aber die Unterführung und Verbindung zum Schänzli (QP Schänzli) sowie die Verbindung zur Schweizerau und zum Dorf (Agglomerationsprogramm Basel 3. Generation, LV13). Diese Elemente sind im QP in geeigneter Form verbindlich festzulegen. Die bestehenden Wege sind beizubehalten, zu verbessern und auszubauen. Sämtliche Verbindungen sind hochwertig auszugestalten. Die Vernetzung und die aufgrund der Arealentwicklung zu realisierenden öffentlichen Aufgaben (wie z.B. Schule) sind ein integraler Bestandteil der Planung. Ihre Ausführung ist deshalb auch finanziell zu sichern.

Erläuterungen

Die Sicherstellung dieser Elemente erfolgt durch namentliche Aufführung dieser Massnahmen zur Arealanbindung für Fussgänger im Quartierplan-Reglement und Darstellung im Quartierplan. Zudem bedarf es verschiedener Regelungen zur Sicherstellung auf vertraglicher Basis, welche sich in Bearbeitung befinden.

Bezug zur Umgebung

Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden sind im QP klar zu definieren. Sie sollen vorzugsweise über die ebenerdigen öffentlichen Plätze erfolgen und deren Belebung dienen. Bei den höher auf den Sockelbauten liegenden Ebenen ist zu definieren, für wen sie begeh- und nutzbar sein sollen. Dies wird auch die Art ihrer Gestaltung beeinflussen. Die Geschosse, die einen Zugang zu einer Ebene, sei es zu den ebenerdigen Plätzen oder zu den Ebenen auf den Sockelbauten, aufweisen, sollen überhöht sein. Auch das oberste Geschoss der Hochbauten soll ausgezeichnet werden. Als städtebauliche Leitidee der Anlage wurde formuliert, dass die Bauten ein Ensemble bilden. Die architektonische Gestaltung der Gebäude hat diese Leitidee zu unterstützen. Dafür sind in der Quartierplanung die verbindenden Elemente zu definieren. Die Gebäude, inkl. deren Sockel, sind so zu planen, dass sie später einzeln ersetzt werden könnten.

Erläuterungen

Im Quartierplan wurden die Fassaden mit den Gebäudehauptzugängen im Bereich der Plätze definiert. Die Definition der Nutzbarkeit der Terrassen wurde ebenfalls im Plan und im Reglement definiert. Die Sicherstellung der Ensemblewirkung wurde als Bestimmung ins Reglement aufgenommen. Zudem wurde definiert, dass für die Fassadengestaltung unter Einbezug der Gemeinde ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren durchzuführen ist.

Allgemein

Der Umgang mit dem Lärm, der von aussen auf das Areal trifft und im Areal selbst entsteht und nach aussen wirkt, ist bereits auf Stufe Quartierplanung zu regeln. Entsprechend wird der frühzeitige Einbezug der Lärmschutzfachstelle empfohlen. Das von der Gemeinde geplante Begleitgremium soll mit anerkannten Fachleuten besetzt werden und die Kompetenz erhalten, die Planung, die Realisierung und spätere Änderungen nach den gemeinsam erarbeiteten Richtlinien zu beurteilen.

Erläuterungen

Für die Beurteilung der Lärmbelastung wurden von Fachbüros entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Zudem wurden bereits u.a. betreffend Lärmschutz mit der kantonalen Fachstelle die Situation erörtert. Im Umweltverträglichkeitsbericht sind diese Ergebnisse dokumentiert. Aufgrund der noch ausstehenden kantonalen Vorprüfung zum Umweltverträglichkeitsbericht wird sich zeigen, ob auf Stufe der Quartierplanung konkrete Massnahmen definiert werden müssen.

5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die beiden Quartierplanungen "Hagnau Ost" und "Hagnau West" wurden im Konzept Mobilität der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Daraus resultierte, dass für das Quartierplan Areal "Hagnau Ost" ein Parkplatzbedarf von rund 780 Parkplätzen und für das Quartierplan-Areal "Hagnau West" ein Parkplatzbedarf von rund 480 Parkplätzen vorhanden ist.

Gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bzw. entsprechendem Anhang zur UVPV (UVP-Anlagen und massgebliche Verfahren) muss für das Areal "Hagnau Ost" aufgrund des Parkplatzbedarfes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Hingegen wird beim Areal "Hagnau West" der massgebende Schwellenwert von mehr als 500 Parkplätzen nicht überschritten. Anderweitige UVP-pflichtige Anlagen gemäss Anhang zur UVPV sind für die beiden Quartierplanungen nicht vorhanden. Ausschlaggebend für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit ausschliesslich der Parkplatzbedarf von über 500 Parkplätzen auf den Quartierplan-Areal "Hagnau Ost".

In Abstimmung mit dem Gemeinderat Muttenz und den Grundeigentümern von beiden Arealen wurde jedoch entschieden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung über beide Quartierplan-Areale vorgenommen wird. Damit soll im Rahmen des Quartierplanverfahrens eine gesamthafte Beurteilung der Umweltauswirkungen bzw. die Einhaltung der umweltrechtlichen Gesetzesvorgaben vorgenommen werden. Aufgrund dieser umweltrechtlichen Gesamtbeurteilung bzw. der entsprechenden kantonalen Vorprüfung sollen allfällige Massnahmen, welche auf Stufe Quartierplanung massgebend sind, in den einzelnen Quartierplanungen sichergestellt werden.

Die Firma A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, Ingenieure und Planer, Basel, wurde mit der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung beauftragt. Die Resultate sind im "Umweltverträglichkeitsbericht" dokumentiert [B1]. Dabei wurden sämtliche projektrelevanten Komponenten auf Umweltauswirkungen untersucht und beurteilt. Folgende Umweltaspekte wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung behandelt:

- *Naturgefahren*
- *Verkehr*
- *Luftreinhaltung und Klima*
- *Lärm und Erschütterungen*
- *Altlasten und Abfälle*
- *Boden*
- *Grundwasser, Gewässer, Entwässerung*
- *Flora, Fauna, Lebensräume*
- *Siedlungs- und Landschaftsbild (Beschattung)*
- *Kulturdenkmäler und Archäologie*
- *Wald*
- *Störfallvorsorge, Katastrophenschutz*
- *Nichtionisierende Strahlung*

Hinweis: Diese Themen werden in diesem Planungsbericht nicht mehr behandelt und diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ist festzustellen, welche im Umweltverträglichkeitsbericht aufgeführten Massnahmen in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen werden müssen.

5.11 Abstandsvorschriften

5.11.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG BL die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien mittels separater Baulinienfestsetzung oder im Rahmen einer Quartierplanung reduziert werden.

Das Quartierplan-Areal "Hagnau West" ist auf drei Seiten und das Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" sogar allseitig von Strassenverkehrsanlagen umgeben. Im Zusammenhang mit dem Erhaltungsprojekt "Schänzli" werden auch die Nationalstrassenbaulinien für das Gebiet "Hagnau" neu festgelegt. Der geplante Verlauf der Nationalstrassenbaulinien ist in den beiden Quartierplanungen als orientierender Planinhalt dargestellt. Eine Besonderheit von Nationalstrassenbaulinien ist, dass diese auch unterirdisch wirken. Aufgrund der im Quartierplan dargestellten Ausdehnung der unterirdischen Baubereiche gibt es auch im Zusammenhang mit den Landabtretungen Überschreitungen der geplanten Baulinien. Dieser Sachverhalt ist bekannt und wurde mit dem ASTRA besprochen. Man ist diesbezüglich übereingekommen, dass dies in einer Vereinbarung mit dem ASTRA geregelt wird (siehe dazu auch Kap. 6.1).

Entlang des Fliessgewässers der Birs ist keine Gewässerbaulinie vorhanden. Somit gilt für Bauten der ordentliche Grenzabstand, jedoch mindestens 6 m. Mit der Lagedefinition des am nächsten zur Birs gelegenen Baubereichs D ergibt sich zur Gewässerparzelle ein Abstand von 34 m.

5.11.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG BL. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG BL entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Beide Quartierplanungen grenzen nicht an Bauparzellen an, sondern liegen angrenzend zu Strassenverkehrsanlagen und zum Gewässer der Birs. Somit ist die Einhaltung von Grenzabständen gegenüber angrenzenden Bauparzellen bei diesen Quartierplanungen kein Thema.

Im Zusammenhang mit Beschattungen auf Umgebung wird auf den Umweltverträglichkeitsbericht Kap. 5.7 bzw. Anhang 5.7-1 verwiesen.

6. Abhängigkeiten zur Umsetzung der Planung

6.1 Privatrechtlicher Regelungsbedarf für die Quartierplanungen

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG BL, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

§ 46 RBG (Genehmigung)

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

Für die beiden Quartierplanungen sind entsprechende Vertragsverhandlungen im Gange. Zudem bestehen gegenüber dem ASTRA als Eigentümer der Hagnau- und der St. Jakob-Strasse verschiedene Berührungspunkte, für welche es entsprechende Vereinbarungen bedarf. Auch diese Verhandlungen bzw. Ausfertigung von erforderlichen Vereinbarungen sind aktuell in Bearbeitung.

Spätestens mit der Genehmigungseingabe sind unterschriebene und notariell beglaubigte Vertragsfassungen den Genehmigungsakten beizulegen.

6.2 Realisierungsetappierung

Erläuterungen zur Realisierungsetappierung siehe Kap. 4.4.9.

6.3 Planungen im Umfeld (Drittprojekte)

Im Umfeld der beiden Quartierplanungen sind verschiedene Planungen und Entwicklungen im Gange, welche auch die beiden Quartierplanungen "Hagnau West" und Hagnau "Ost" mehr oder weniger beeinflussen. Nachfolgend werden diese Planungen in groben beschrieben.

Sanierung Schänzlitunnel (Projekt ASTRA)

Bereits wahrnehmbar begonnen hat die Sanierung des Schänzlitunnels als Erhaltungsprojekt des ASTRA (EP Schänzli). Dieses Sanierungsprojekt hat starken Einfluss auf die die Arealentwicklung "Hagnau". Die für die Sanierung erforderliche Hilfsbrücke zur Gewährleistung einer gleichen Anzahl Fahrspuren während der Sanierung führt im westlichen Bereich teilweise über die Parzelle Nr. 989. Die Parzelle Nr. 1000 wird während den Sanierungsarbeiten als Installationsfläche genutzt. Zudem wird die bestehende Lichtsignalanlage beim Knoten durch einen Kreisels ersetzt. Die Realisierung des geplanten neuen Kreisels auf der St. Jakob-Strasse erfolgt gemäss Planung des ASTRA voraussichtlich ab 2022.

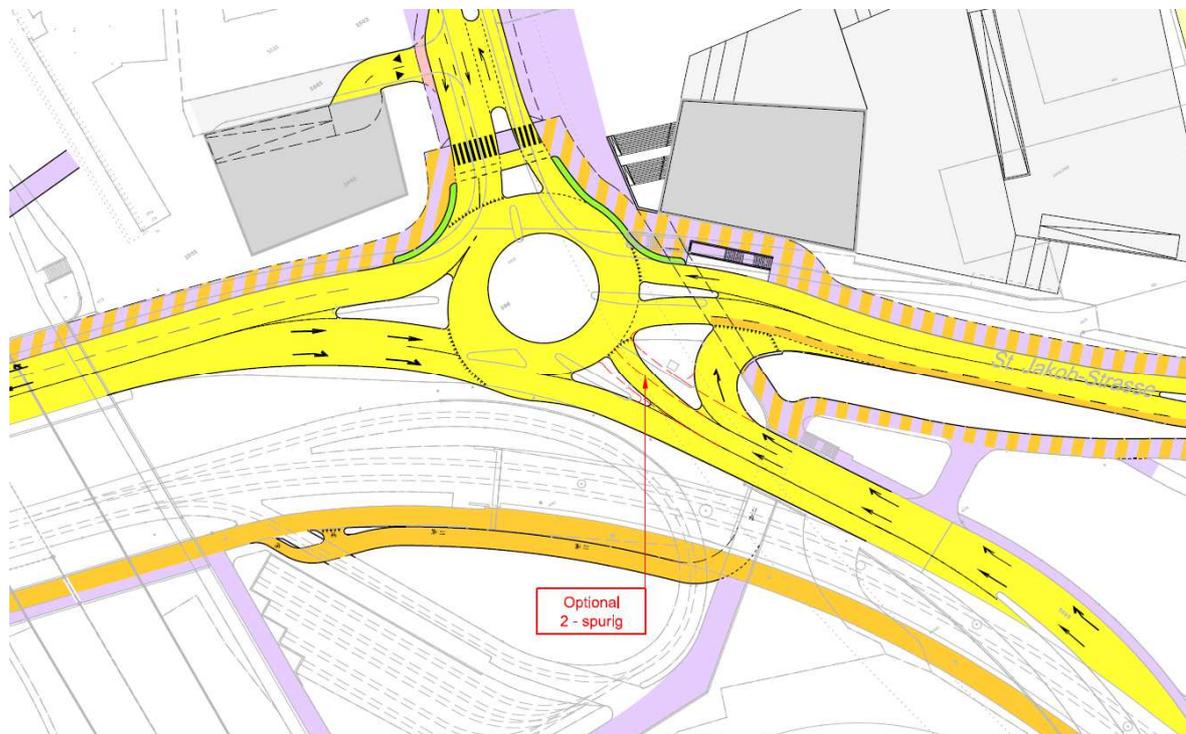


Abb. 28: neue Kreiselanlage des Knotens St. Jakob-Strasse, Gesamtkonzept Verkehr (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

Entflechtung Basel Ost / Muttenz (Projekt SBB)

Die Kapazität der Ostzufahrt Basel ist für den Angebotsschritt 2025 des Strategischen Entwicklungsprogramms (STEP) ungenügend. Viele Querfahrten reduzieren die Leistungsfähigkeit von Basel SBB. Mit einer eingleisigen Entflechtung zwischen Basel St. Jakob und Muttenz bzw. mit einem zusätzlichen Gleis als neue Südumfahrung sollen verschiedene Problempunkte behoben und Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Bahnverkehrs geschaffen werden.

Dieses neue Gleis soll im Bereich des Quartierplan-Areals südlich zur bestehenden Gleisanlage als Brückenbauwerk realisiert werden (Donnerbaumbrücke), also im Bereich des Bahndamms zwischen der Birsfelderstrasse und der bestehenden Gleisanlage. Die Lage des neuen Gleises tangiert die Entwicklung des Areals "Hagnau" nicht. Jedoch besteht Koordinationsbedarf betreffend Baustellinstallation, da die Realisierung aufgrund der Terminplanungen auf dem Areal "Hagnau Ost" in den gleichen Zeitraum zu liegen kommt, in welchem die Bauarbeiten für die neue Gleisanlage stattfinden werden.

Optimierung Tramhaltestelle St. Jakob (Projekt BVB)

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) muss auch die Haltestelle St. Jakob optimiert werden. Es ist geplant, die Haltestelle etwas nach in Osten zu verschieben. Damit verbunden verringern sich die Platzverhältnisse für Aufstellungsgleise als Wartebereiche für Einsatztrams. Es ist vorgesehen, dieser Verlust auf mit einem neuen Ausstellungsgleis in der bestehenden Tramschleufe zu kompensieren.

Grünraum Schänzli (Projekt der Einwohnergemeinde Muttenz)

Auf dem Schänzli soll ein hochwertiger und attraktiver Landschaftsraum unter Einbezug der Birs entstehen. Die bestehende Reitsportanlage wird vollständig rückgebaut und es entsteht ein für die Bevölkerung zugänglicher Naherholungsraum. Die planungsrechtliche Grundlage dazu soll auch eine Quartierplanung bilden. Zwischen der Arealentwicklung Schänzli und der Arealentwicklung "Hagnau" besteht Koordinationsbedarf. Die bestehende Unterführung bei der St. Jakob-Strasse bildet einer der Hauptzugänge zum Schänzli-Areal. Zudem sind die Übergangsbereiche zwischen den Quartierplanungen im Bereich der Tramwendschlaufe sowie der Tramrampe abzustimmen.



Abb. 29: Richtprojekt Schänzli, Planungsbericht zu den Quartierplanvorschriften "Schänzli" (Gemeinde Muttenz)

Erläuterungen zum Grünraum Schänzli sind in den Unterlagen zur Quartierplanung "Schänzli" zu entnehmen.

Optimierung der Langsamverkehrsverbindungen im Gebiet Hagnau – St. Jakob

Der Gemeinde Muttenz und dem Kanton Basel-Landschaft ist es ein zentrales Anliegen, dass die Verbindungen für den Langsamverkehr im Bereich der St. Jakob-Strasse und im Zusammenhang mit Projekten in diesem Gebiet verbessert und aufgewertet werden. Im Rahmen der verschiedenen Planungstätigkeiten in diesem Gebiet nimmt die Gemeinde entsprechend Einfluss.

Dabei hat die Gemeinde insbesondere erreicht, dass die bestehende Radverkehrsverbindung von Basel nach Muttenz bzw. im Bereich der Tramwendschlaufe verbessert wird. Eine neue Radwegverbindung soll über die Tramwendschlaufe "Schänzli" bis zur Unterführung bei der Birsstrasse führen (in beide Richtungen befahrbar). Der bisherige zuerst nach Süden führende Umweg entfällt somit künftig.

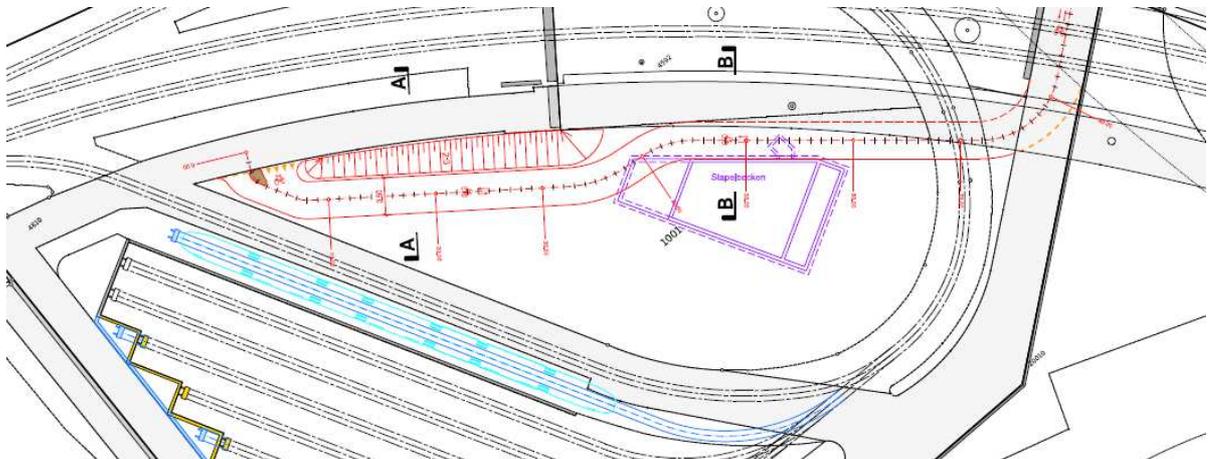


Abb. 30: Entwurf Vorprojekt Anbindung Veloverkehr Schänzli (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

Im Weiteren führten die Bestrebungen der Gemeinde auch dazu, dass entlang der St. Jakob-Strasse eine kombinierte Fuss- und Radwegverbindung eingerichtet werden soll. Auch diese Verbindung ist für den Radverkehr in beide Richtungen befahrbar (siehe Abbildung Nr. 28)

Auch mit den beiden Quartierplanungen sind Massnahmen zur Aufwertung der Fusswegverbindungen und ergänzende Fusswegverbindungen definiert worden (siehe Kapitel 4.4.10).

7. Auswirkungen, Folgekosten und Koordinationsbedarf

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG BL, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

§ 40 RBG (Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung)

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich der beiden Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung sowie Lärmempfindlichkeitsstufenplan) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für die betreffenden Areale bzw. die entsprechenden Geltungsbereiche der Quartierplanungen gehoben. Es sind dies:

- Zonenplan Siedlung, Gemeinde Muttenz von 9. Jan. 1995 sowie nachfolgende Mutationen;
- Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Muttenz vom 22. Nov. 2005 sowie nachfolgende Mutationen;
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Gemeinde Muttenz vom 9. Jan. 1995 sowie nachfolgende Mutationen.

Baulinien

Die beiden Quartierplan-Areale grenzen fast ausschliesslich an Strassen, welche Bestandteil des Nationalstrassennetzes sind. Im Zusammenhang mit dem Erhaltungsprojekt Schänzli werden auch die Nationalstrassenbaulinien für das Gebiet "Hagnau" neu festgelegt. Diese Baulinienfestlegung erfolgt in einem separaten Planungsverfahren gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

Erschliessungsplanung

Die beiden Quartierplan-Areale werden über die Hagnaustrasse erschlossen. Die Hagnaustrasse ist Bestandteil des Nationalstrassennetzes und daher nicht Bestandteil der kommunalen Erschliessungsplanung. Aufgrund vorhandener Anlage des Strassennetzes im Gebiet "Hagnau" nur eine Erschliessung über die Hagnaustrasse zweckmässig, was auch dem IST-Zustand entspricht. Die Beibehaltung der Erschliessung über die Hagnaustrasse ist mit dem ASTRA als Strasseneigentümer abgesprochen.

Weitere Planungen

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen im Sinne von § 40 Abs. 2 RBG BL werden durch die beiden Quartierplanungen nicht tangiert.

7.2 Infrastrukturelle Folgekosten durch die Quartierplanungen zu Lasten der Gemeinde

Die beiden Quartierplanareale gelten gemäss der Erhebung 'Stand der Erschliessung und Baureife 2014' als baureif und sind somit vollständig erschlossen. Mit den Quartierplanungen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung für die beiden Areale hergestellt.

Mit der bestehenden Hagnaustrasse ist die Strassenerschliessung für die beiden Quartierplan-Areale vorhanden. Die aufgrund der Nutzung der beiden Quartierplanungen erforderliche verkehrstechnische Optimierung der Hagnaustrasse wird finanziell durch die Eigentümer von den Quartierplan-Parzellen getragen (davon ausgenommen ist die Einwohnergemeinde Muttenz als Eigentümerin der Parzellen Nr. 1928 und Nr. 5045).

Die Auswirkungen auf die Schulraumplanung infolge eines Bevölkerungszuwachses durch die beiden Quartierplanungen wurden durch WüestPartner untersucht. Die Untersuchung mittel Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen kam zum Ergebnis, dass mit den beiden Quartierplanungen kein zusätzlicher Schulraumbedarf entsteht.

7.3 Koordinationsbedarf

Im Zusammenhang mit den beiden Quartierplanungen besteht insbesondere zur folgenden Themen Koordinationsbedarf:

- Abklärungen für Anpassung des Strassennetzplans als Voraussetzung für eine neue Birsbrücke und damit verbundene Abstimmung mit der Stadt Basel
- Abklärungen für Anpassung des Strassennetzplans zur Schliessung der Lücke im Fusswegnetz entlang des Birsufers
- Klärung Umgang mit gemeindeeigenen Parzellen innerhalb der beiden Quartierplan-Arealen
- Einholung Zustimmung seitens TBA BL betreffend zusätzlichen Fussgängerstreifen auf Hagnaustrasse und betreffend kombiniertem Fuss- und Radweg sowie damit verbundenen Anpassung entlang St. Jakob-Strasse
-

8. Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

..... wird nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erläutert.

8.2 Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens erläutert.

8.3 Beschlussfassung

..... wird nach erfolgter Beschlussfassung dokumentiert.

8.4 Auflageverfahren / Einsprachenbehandlung

..... wird nach Verfahrensabschluss dokumentiert.

9. Genehmigungsantrag

..... wird nach Schlussfassung formuliert.

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Beurteilung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission und die kantonale Arealbaukommission vom 9. Februar 2017



Fernwirkung
 Die im vorliegenden Projektstand festgelegte Lage und die Höhe der Hoch- und der Sockelbauten sind im QP abschliessend und verbindlich zu regeln. Es darf keine sichtbaren Installationsaufbauten auf den Dächern geben.

Vernetzung
 Für die Vernetzung wichtig sind insbesondere die neue Fussgängerbrücke über die Birs, der Birsweg, speziell aber die Unterführung und Verbindung zum Schänzli (QP Schänzli) sowie die Verbindung zur Schweizerau und zum Dorf (Agglomerationsprogramm Basel 3. Generation, LV13). Diese Elemente sind im QP in geeigneter Form verbindlich festzulegen. Die bestehenden Wege sind beizubehalten, zu verbessern und auszubauen. Sämtliche Verbindungen sind hochwertig auszugestalten. Die Vernetzung und die aufgrund der Arealentwicklung zu realisierenden öffentlichen Aufgaben (wie z.B. Schule) sind ein integraler Bestandteil der Planung. Ihre Ausführung ist deshalb auch finanziell zu sichern.

Bezug zur Umgebung
 Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden sind im QP klar zu definieren. Sie sollen vorzugsweise über die ebenerdigen öffentlichen Plätze erfolgen und deren Belebung dienen. Bei den höher auf den Sockelbauten liegenden Ebenen ist zu definieren, für wen sie begeh- und nutzbar sein sollen. Dies wird auch die Art ihrer Gestaltung beeinflussen. Die Geschosse, die einen Zugang zu einer Ebene, sei es zu den ebenerdigen Plätzen oder zu den Ebenen auf den Sockelbauten, aufweisen, sollen überhöht sein. Auch das oberste Geschoss der Hochbauten soll ausgezeichnet werden.

Als städtebauliche Leitidee der Anlage wurde formuliert, dass die Bauten ein Ensemble bilden. Die architektonische Gestaltung der Gebäude hat diese Leitidee zu unterstützen. Dafür sind in der Quartierplanung die verbindenden Elemente zu definieren. Die Gebäude, inkl. deren Sockel, sind so zu planen, dass sie später einzeln ersetzt werden könnten.

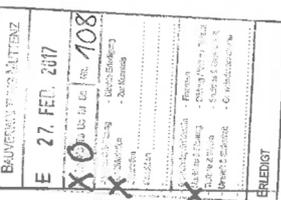
Allgemein
 Der Umgang mit dem Lärm, der von aussen auf das Areal trifft und im Areal selbst entsteht und nach aussen wirkt, ist bereits auf Stufe Quartierplanung zu regeln. Entsprechend wird der frühzeitige Einbezug der Lärmschutzfachstelle empfohlen. Das von der Gemeinde geplante Begleitgremium soll mit anerkannten Fachleuten besetzt werden und die Kompetenz erhalten, die Planung, die Realisierung und spätere Änderungen nach den gemeinsam erarbeiteten Richtlinien zu beurteilen.

Beschluss
 //: - Die beiden Kommissionen geben die Planung frei zur Ausarbeitung der Quartierplanung unter Berücksichtigung der in den Erwägungen formulierten Anforderungen.

23



Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
 Dr. Walter Niederoberger
 Wackerstrasse 29
 4410 Liestal
 T 081 552 58 10
 walter.niederoberger@bi.ch
 www.dhk.bj.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion, ARPKO, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
 Gemeinderat MuttENZ
 Kirchplatz 3
 4132 MuttENZ

Liestal, 24.02.2017

Protokollauszug der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 9. Februar 2017

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. MuttENZ, Arealentwicklung Hagnau

Vgl. das Protokoll der Sitzung vom 29. April 2016. An mehreren Sitzungen mit der Delegation beider Kommissionen wurden Richtlinien erarbeitet und allseitig akzeptiert, die bei der Planung und Weiterbearbeitung von Hagnau Ost und West berücksichtigt wurden und weiter zu berücksichtigen sind. Es sind dies die Fernwirkung (Durchblicke), die Vernetzung (Verbindungen innerhalb und nach aussen) und der Bezug zur Umgebung (Baumassenverteilung und architektonische Gestaltung). Bei der Weiterbearbeitung wurde ein Stand erreicht, der nun den Gesamtkommissionen vorgestellt wurde.

Die Fussabdrücke der Hochbauten wurden verkleinert und in der Grösse einander angeglichen. Durchblicke zwischen den Gebäuden werden dadurch und durch die angepasste Geometrie der Hochbauten besser ermöglicht. Die maximale Höhe ist auf 91 m begrenzt. Der Sockel bei Hagnau Ost wird nicht mehr als erweiterte Landschaft auf einer schiefen Ebene, sondern als gebaute Architektur mit Fassaden verstanden. Dadurch entsteht eine ebenerdige Abfolge von öffentlichen Plätzen. Im QP werden die Gebäude keine Vor- und Rücksprünge aufweisen, sondern gerade Mantellinien. Die Fassadengestaltung wird erst im Baugesuchtsverfahren geklärt.

Erwägungen

Die Erwägungen folgen der gemeinsamen Stossrichtung, die als Richtlinie in drei Themenbereichen zusammengefasst wurde:

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Beurteilung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission und die kantonale Arealbaukommission vom 9. Februar 2017 (Fortsetzung)



- Sobald die Quartierplan-Vorschriften im Entwurf vorliegen, sollen diese den beiden Kommissionen vorgestellt werden.
- Es wird empfohlen, die involvierten Fachstellen frühzeitig über den Fortgang der Arbeiten an der Quartierplanung zu informieren.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. Niederberger".

Walter Niederberger
Der Aktuar

- Kopie: Burckhardt + Partner, Dornacherstrasse 210, Postfach, 4002 Basel
Sterni + Ruggli, R. Christen, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
BUD/ARP/OP, A. Lauer, INTERN

Anhang 2 Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
S2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen	
<ul style="list-style-type: none">– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung). S2.1-PG-c	<ul style="list-style-type: none">– Mit den Quartierplanungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung der beiden Areale hergestellt. Das den Quartierplanungen wird die Nutzung standortgerecht optimiert und Innenentwicklung gefördert.
<ul style="list-style-type: none">– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen. S2.1-PG-b	<ul style="list-style-type: none">– Die beiden Quartierplan-Areale liegen im Einzugsbereich der öV-Knotens St. Jakob (verschiedene Tram- und Buslinien). Im Weitem ist mit den Quartierplanungen geplant das auf der Hagnastrasse, welche zwischen den beiden Quartierplan-Arealen liegt, eine Bushaltestelle für die Buslinie 47 eingerichtet werden soll. Somit werden die beiden Quartierplan-Areale direkt mit öV erschlossen.– Die Umweltverträglichkeit wird im Umweltverträglichkeitsbericht beurteilt (siehe Kapitel 5.9).
S4.2 Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen	
<ul style="list-style-type: none">– Als verkehrsintensive Einrichtungen mit grosser MIV-Erzeugung gelten Einkaufszentren, Fachmärkte und verkehrsintensive Freizeitanlagen sowie Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die mehr als 4'000 Fahrten (= 2'000 Hinfahrten + 2'000 Rückfahrten) pro Tag erzeugen. S4.2-PG-a	<ul style="list-style-type: none">– Für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West" wird der Schwellenwert mit einem ermitteltem DTV von 1'272 Fahrten deutlich unterschritten (siehe Konzept Mobilität). Für das Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" wird der Schwellenwert mit einem ermitteltem DTV von 2'871 Fahrten ebenfalls deutlich unterschritten (siehe Konzept Mobilität).– Bei einer Gesamtbetrachtung von beiden Quartierplanungen ergäbe sich mit einem DTV von 4'143 Fahrten eine knappe Überschreitung des Schwellenwertes. Da es sich jedoch um separate und eigenständige Quartierplanungen handelt, wird an der Einzelbetrachtung festgehalten, womit die deutlichen Schwellenwerte eingehalten werden.
<ul style="list-style-type: none">– Neubauten verkehrsintensiver Einrichtungen sollen bevölkerungsnah im Einzugsbereich von Anschlüssen an Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen liegen, Wohngebiete nicht mit erheblichem zusätzlichem Verkehr belasten und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein. S4.2-PG-b	<ul style="list-style-type: none">– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
<ul style="list-style-type: none">– Verkehrsintensive Einrichtungen sind gut für den Velo- und Fussverkehr zu erschliessen. Weiter sind der sichere und attraktive Zugang für Fussgängerinnen und Fussgänger ab Parkplatz wie auch ab ÖV-Haltestelle sowie genügend Veloabstellplätze zu gewährleisten. S4.2-PG-c	<ul style="list-style-type: none">– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
<ul style="list-style-type: none">– Die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in erster Linie in den Orts- und Quartierzentren sicherzustellen. S4.2-PG-d	<ul style="list-style-type: none">– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
<ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinden stimmen im Rahmen der Sondernutzungsplanung die Nutzung und Verkaufsflächen auf die Verkehrskapazitäten ab. S4.2-PA-a	<ul style="list-style-type: none">– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.– Diese Beurteilung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes zur Mobilität und dieses ist in die Beurteilung der Umweltverträglichkeit eingeflossen. Zudem wurden die Grosse der Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West" auf eine Nettoladenfläche von insgesamt 500 m2 und auf dem Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" auf insgesamt 1'500 m2 begrenzt.

Anhang 2 Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung (Fortsetzung)

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
L1.1 Raumbedarf Fließgewässer	
<ul style="list-style-type: none">– Die Freiräume Fließgewässer dienen der langfristigen Erhaltung des Gewässernetzes in seinen ökologischen, landschaftlichen, sozialen sowie Hochwasserschutz-Funktionen L1.2-PG-a	<ul style="list-style-type: none">– Der Gewässerraum wurde bemessen nach den Angaben der kantonalen Fachstelle (31 m ab der Gewässerachse). In der Umsetzung in der Quarterplanung wurde die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze als Gewässerachse angenommen. Der im Quartierplan festgelegte Uferbereich entspricht in der östlichen Ausdehnung den 31 m ab der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze.
<ul style="list-style-type: none">– Freiräume Fließgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene Bauten und Anlagen L1.2-PG-b	
<ul style="list-style-type: none">– Freiräume Fließgewässer sind soweit möglich zu renaturieren. L1.2-PG-c	
<ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar. Sie zeigen im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV insbesondere die Ergebnisse der Interessenabwägung zwischen dem Gewässerraum und anderen Interessen Landwirtschaft und dem Freiraum Fließgewässer auf. L1.2-PA-a	<ul style="list-style-type: none">– Der Gewässerraum wurde bemessen nach den Angaben der kantonalen Fachstelle (31 m ab der Gewässerachse). In der Umsetzung in der Quarterplanung wurde die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze als Gewässerachse angenommen. Der im Quartierplan festgelegte Uferbereich entspricht in der östlichen Ausdehnung den 31 m ab der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze.– Da es sich beim Uferbereich nicht um Landwirtschaftsgebiet handelt, muss diesbezüglich keine Interessenabwägung vorgenommen werden.
L1.3 Naturgefahren	
<ul style="list-style-type: none">– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest. L1.3-PG-b	<ul style="list-style-type: none">– Gemäss der Naturgefahrenkarte ist nur der untere Bereich entlang des Birsufers von der Gefährdung durch Hochwasser betroffen (mittlere Gefährdung). Da sich diese Gefährdung auf den unteren Uferbereich beschränkt und keine Gebäude oder Vorplätze davon betroffen sind, wird auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone im Rahmen der Quartierplanung verzichtet.
VE2.1 Energie	
<ul style="list-style-type: none">– Effizienter Einsatz von Energie. VE2.1-PG-a– Nutzung ortsgebundener Abwärme. VE2.1-PG-b/c– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme. VE2.1-PG-e	<ul style="list-style-type: none">– In den Quartierplan-Vorschriften ist definiert das für die Realisierung der Bauten das Label Nachhaltiges Bauen (LNBS) oder ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen zur Anwendung kommt.– Zudem wurde in den Bestimmungen definiert, dass der kommunale Energiesachplan der Gemeinde Muttenz zu berücksichtigen ist (siehe dazu auch Kapitel 4.2.8).

Anhang 3 Bruttogeschossflächen gemäss Richtprojekt, Burckhardt+Partner AG

Quartierplan-Areal "Hagnau West"

EG	(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m
	GF	AGF	Höhe	GF	AGF	Höhe	GF	AGF	Höhe	
23			1							
22	655	80	3							655
21	655	80	3							655
20	655	80	3							655
19	655	80	3							655
18	655	80	3							655
17	655	80	3							1'330
16	655	80	3							1'330
15	655	80	3							1'330
14	655	80	3							1'330
13	655	80	3							1'330
12	655	80	3							1'330
11	655	80	3							1'330
10	655	80	3							1'845
9	655	80	3							1'845
8	655	80	3							1'845
7	655	80	3							1'845
6	655	80	3							1'845
5	655	80	3							1'845
4	735	3.5								2'005
3	735	3.5								2'005
2	735	3.5								2'165
1	952	3.5								2'992
EG	1'065	4.0		1'260	5.0		520	4.0		2'845

Geschosse	Turm D			Turm E			Turm F			Total (m2)
UmrißTurm (GF + AGF)	735 m2			581 m2			756 m2			
Gewerbe (m2)	4'222	26%		3'025	42%		3'670	29%		
Wohnen (m2)	11'790	74%		4'185	58%		8'775	71%		
AGF (m2)	1'440	12%		486	12%		1'053	12.0%		
Höhe (m)	73.0			39.0			58.0			
Total (m2), gerundet	16'000			7'300			12'500			35'800

Gewerbe										10'950	30.6%
Wohnen										24'850	69.4%

Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"

EG	(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m			(+/-) 0.00 m
	GF	AGF	Höhe	GF	AGF	Höhe	GF	AGF	Höhe	
28			1							0
27	822	103	3							822
26	822	103	3							822
25	822	103	3							822
24	822	103	3							822
23	822	103	3							822
22	822	103	3							822
21	822	103	3							822
20	822	103	3							822
19	822	103	3							822
18	822	103	3							822
17	822	103	3							1'627
16	822	103	3							1'627
15	822	103	3							1'627
14	822	103	3							1'627
13	822	103	3							2'449
12	822	103	3							2'449
11	822	103	3							2'449
10	822	103	3							2'449
9	822	103	3							2'449
8	822	103	3							2'449
7	822	103	3							2'449
6	345	497	52	3.5						2'469
5	345	497	52	3.5						2'469
4	345	497	52	3.5						2'469
3	1'368			4.0	597	4				2'787
2	1'480			4.0	610	4.0				2'966
1	2'760			4.0	605	4.0	2'235		4.0	5'600
EG	2'760			4.0	600	4.0	2'625		4.0	5'985

Footprint: GF + AGF	Turm A		Turm B		Turm C		Total (m2)
Gewerbe	9'403		2'412		5'736		
Wohnen	18'753		11'270		9'042		
AGF (m2)	2'319		1'232		1'133		
	12.37%		10.93%		12.53%		
m2 Türme	19'788		11'867		9'918		
Total (m2), gerundet	28'150		13'680		14'770		56'600
Gewerbe							17'540
Wohnen							39'060