

QUARTIERPLANUNG "ZUM PARK"

PLANUNGSBERICHT

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Kantonale Vorprüfung

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

44019_Ber01_Planungsbericht_Entwurf_20150428_Bereinigung_BPK.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE	2
1.1 Verortung	2
1.2 Absichten und Entwicklungsprozess	2
2. KONZEPTBESCHRIEB	3
3. ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	3
3.1 Beteiligte	4
3.2 Ablauf	4
4. BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	5
4.1 Bestandteile	5
4.2 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	5
5. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben	8
5.2 Verkehr	11
5.3 Kulturgüter und Naturwerte	12
5.4 Umweltschutz	12
5.5 Sicherheit	14
5.6 Abstandsvorschriften	15
6. AUSWIRKUNGEN, FOLGEKOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG	16
6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	16
6.2 Folgekosten	17
6.3 Regelungsbedarf für die Quartierplanung	17
7. PLANUNGSVERFAHREN	17
7.1 Kantonale Vorprüfung	17
7.2 Mitwirkungsverfahren	17
7.3 Beschlussfassung	17
7.4 Auflageverfahren	17
8. GENEHMIGUNGSANTRAG	17

Anhang

Anhang 1 Protokoll der Beurteilung durch die Arealbaukommission

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung liegt in der Gabelungsöffnung zwischen der St. Jakob-Strasse und dem Trassee der Tramlinie 14 in der Gemeinde Muttenz. Weiter befindet sich westlich die Tramhaltestelle 'Zum Park' und auf der gegenüberliegenden Seite der Haltestelle steht das Alters- und Pflegeheim 'Zum Park' mit dem dazugehörigen Grünraum. Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 707, 3208, 3209, 3255 und 3256, mit einer Fläche von insgesamt 4'552 m².



Abb.1: Luftbild, Quelle: Google Earth; Quartierplan-Areal = rote Umrandung

1.2 Absichten und Entwicklungsprozess

Ausgelöst durch die Ersatzplanung für die bestehenden vier Wohnbauten aus den 50er-Jahren entlang der St. Jakob-Strasse hat sich in Diskussion mit der Gemeinde ergeben, dass die städtebauliche Ausgangslage es hier ermöglicht, eine höhere Ausnutzung des Areals im Rahmen eines erweiterten Betrachtungsperimeters zu entwickeln. Mit diversen Vorstudien wurde das städtebauliche Potential untersucht und vertieft diskutiert (Potentialstudie vom 20.10.2011, Testplanung und Varianzverfahren vom 12.06.2012). Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept bildet somit das Resultat eines intensiven Entwicklungsprozesses in Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Muttenz. Aufgrund der Absichten der einzelnen Eigentümerschaften beschränkt sich die Quartierplanung auf den oben beschriebenen Arealumfang.

2. KONZEPTBESCHRIEB

Ausgehend von der städtebaulichen Analyse des Ortes besetzt das Projekt das Baufeld mit zwei sehr unterschiedlich gearteten Gebäuden. Die Überbauung 'Zum Park' schlägt vor, das rhombusförmige Baufeld mit zwei spezifisch gearbeiteten Bauten zu überbauen. Entlang der neu gestalteten St. Jakob-Strasse begleitet ein langgestreckter, fünfgeschossiger Hochbau die Strasse und schliesst das Baufeld gegen Norden ab. An der südöstlichen Ecke der Parzelle ergänzt ein vier-, resp. zweigeschossiger Punktbau das Ensemble. Beide Bauten fassen so einen gemeinsamen, lärmabgewandten Aussenraum, der sich nach Süden öffnet.

Das durchgehend fünfgeschossige Wohnhaus an der Strasse wird architektonisch durch seine vertikale Gliederung charakterisiert. Trotz der Länge entsteht so ein fein rhythmisierter Baukörper, der nicht als Wand in Erscheinung tritt.

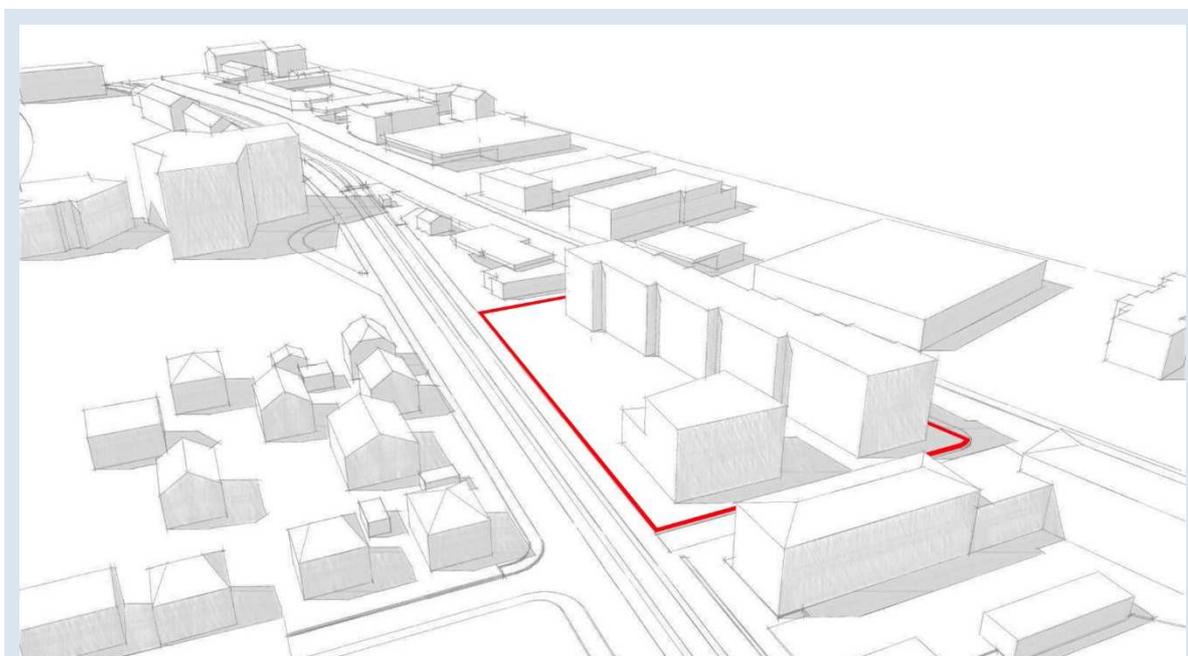


Abb. 2: Bebauungskonzept, Stand Arealbaukommission; Quartierplan-Areal = rote Umrandung (Quelle: sabarchitekten)

Aufgrund der Lärmsituation, aber auch aufgrund der Orientierung, sind im Gebäude alle Wohnungen durchgehend Nord-Süd orientiert. Wohn- und Schlafräume öffnen sich mit offenen Aussenräumen zur lärmabgewandten Seite und zur Aussicht. An der Strasse liegen die Treppenhäuser und grosszügige Wohnküchen. Die volumetrischen Versätze ermöglichen zudem allen Wohnungen einen Ausblick nach Westen. Das Erdgeschoss ist überhöht ausgebildet und von der Grundrissanlage so konzipiert, dass die Räume sowohl für Wohnen wie auch für gewerbliche Nutzungen (Atelier, Praxis) genutzt werden können. Entlang der neuen St. Jakob-Strasse entsteht so eine neue, urbane Wohnadresse.

An der Tramlinie im Übergang zur kleinteiligeren Bebauungsstruktur im Süden besetzt ein gegen Westen abgestufter Punktbau die Parzellenecke. Hier sind umgehende Wohnungen vorgesehen, die von den unterschiedlichen Orientierungen im Lärmschatten des grossen Hauses profitieren.

Ein gemeinsamer Aussenraum verbindet die beiden Bauten und wird zum grünen Bezugspunkt der verschiedenen Wohnungen. Entlang der Tramlinie wird der Fussgängerweg bis zur Tramhaltestelle weitergeführt und schliesst so eine wichtige Verbindung für Fussgänger.

Es entsteht so ein städtisches Ensemble, das diesen Ort neu akzentuiert und die verschiedenen umliegenden Bebauungsstrukturen sinnvoll zusammenführt.

3. ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

3.1 Beteiligte

Parzelleneigentümer	P3208, P3209, P3255, P3256: Fuchs Beat, Birsstrasse 70, 4051 Basel P707: Terena Immobilien AG, Steinengraben 28, 4051 Basel
Varianzverfahren / Vorprojektentwicklung	sabarchitekten ag, Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Gemeinde Muttenz	Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Bauverwaltung
Kanton	Arealbaukommission (im Rahmen Konzeptbeurteilung) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung)

3.2 Ablauf Planungsverfahren

Potentialstudie	Abschluss Oktober 2011
Testplanung	Abschluss Juni 2012
Beschluss der Bau- und Planungskommission zum Ergebnis der Testplanung (Freigabe für Entwicklung Quartierplanvorschriften)	27. August 2012
Arealbaukommission	6. Februar 2014
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	13. Mai 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrensausstehend
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 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
- Quartierplan-Vertrag
- Planungsbericht

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung allenfalls erforderlich sind (siehe Kapitel 6.3). Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung zur Planung.

4.2 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 entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht erläutert.

4.2.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung umfassen die Parzellen Nrn. 707, 3208, 3209, 3255 und 3256. Insgesamt beläuft sich das Quartierplan-Areal auf eine Fläche von 4'552 m².

4.2.3 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage eines Bauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Mit den Baubereichen werden folgende Parameter für die Bebauung definiert:

- Anzahl Hauptbauten
- Lage und Abmessung
- Höhe und Geschossigkeit
- Dachform

4.2.4 Gestaltung der Bauten

Die architektonische Gestaltung ist nicht Gegenstand der Quartierplan-Vorschriften. Jedoch soll die Typologie des architektonischen Gebäudeausdrucks richtungsweisend mit den Quartierplan-Vorschriften definiert werden. Dazu wurde das Reglement mit einem entsprechenden Anhang ergänzt. Damit kann auch der gesetzlichen Anforderung einer architektonisch guten Überbauung im Rahmen von Quartierplanungen nachgekommen werden (siehe § 37 Abs. 1 RBG).

4.2.5 Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung. Dementsprechend wird für die Wohnnutzung die Nutzungszuweisung nach § 21 Abs. 1 RBG vorgenommen. Im Weiteren sind nach § 21 Abs. 1 RBG auch nicht störende Betriebe zulässig.¹

4.2.6 Nutzungsdefinition

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.

4.2.7 Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 6'500 m². Dabei umfasst der Baubereich A eine BGF von 5'300 m². Daraus resultiert folgende Ausnützungsziffer (AZ):

Fläche *	BGF	AZ
4'552 m ²	6'500 m ²	1.43

* Fläche Quartierplan-Perimeter (inkl. Flächenanteil für öffentliche Fusswegverbindung)

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wurde auf maximal 200 m² festgelegt.

4.2.8 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum ist, gestützt auf den Umgebungsplan des Vorprojektes, unterteilt in verschiedene Bereiche (Zugangsbereiche, Grünflächen, Bereich für Spiel- und Verweilflächen, Ein-/Ausfahrt Einstellhalle und oberirdische Parkierung).

Gestaltung des Zugangsbereichs entlang der St. Jakob-Strasse

Der Längsriegel entlang der St. Jakob-Strasse verfügt über einen zur St. Jakob-Strasse ausgerichteten Zugangsbereich. Dieser Zugangsbereich umfasst auch Nebenbauten in Form von Veloabstellanlagen. Aus diesem Grund wurde im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500), vorgelagert zum Baubereich für Hauptbauten, ein Baubereich für Nebenbauten ausgeschieden. Die Unterschreitung des Baulinienabstandes für diese Nebenbauten wird mit einer subsidiären Baulinie gemäss § 5 RBV sichergestellt. Die Ausgestaltung dieses Zugangsbereiches im Anschluss an den Fussgängerbereich entlang der St. Jakob-Strasse ist wichtig und muss daher im Umgebungsplan dargestellt werden.

Nebenbauten, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen

Nebenbauten sollen nur im Bereich entlang der St. Jakob-Strasse angeordnet werden dürfen (siehe Gestaltung des Zugangsbereichs entlang der St. Jakobs-Strasse). Der übrige Aussenraum soll von Nebenbauten freigehalten werden. Standorte von Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) bewusst nicht festgelegt worden. Diese Einrichtungen stehen mit der Wohnnutzung in Verbindung und müssen an dafür zweckmässigen Standorten angeordnet werden. Bedarf, Umfang und Art sowie die konkreten

¹ Als nicht störende Betriebe gelten: Quartierläden, kleine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Reisebüros, Advokaturbüros, Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen), Kinderkrippen

Standorte werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches definiert. Für Aufenthaltsnutzungen wurde ein entsprechender Lagebereich im Aussenraum definiert. Damit bleibt eine sinnvolle Flexibilität für die definitive Organisation des Aussenraums für die Anordnung dieser Einrichtungen gewährleistet.

Umgebungsplan

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Eingabe eines Umgebungsplans 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.

4.2.9 Bedarfsermittlung Parkplätze

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Vorprojekt sind 52 Wohnungen vorgesehen. Dies ergibt einen Mindestbedarf von 52 Stamm-parkplätzen und 16 Besucherparkplätzen.

Dabei gilt der Mindestbedarf zugleich als Maximalwert. Mit der Maximalwert-Begrenzung des Parkplatzbedarfs soll die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel gefördert werden (Lenkungs-massnahme). Da im Umfeld zum Quartierplan-Areal eine Tramhaltestelle vorhanden ist, wird die Anwendung dieser Lenkungs-massnahme als zweckmässig erachtet.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnen	– Baubereich A: 43 WE – Baubereich B: 9 WE Total 52 WE	Stamm-PP: 52 WE x 1 PP/WE Besucher-PP: 52 WE x 0.3 PP/WE	52 PP	16 PP
Total			68 PP	

4.2.10 Lärmschutz

Mit Zuweisung des Areals in die Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für den südlichen Bereich des Areals die Empfindlichkeitsstufe II und in Absprache mit der kantonalen Lärmschutzfachstelle, aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastung durch die St. Jakob-Strasse, für den nördlichen Bereich die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt (siehe auch Kapitel 5.4.1).

4.2.11 Fusswegverbindungen

Der bestehende Fussweg entlang des Tramtrassees, welcher auf der Höhe der Stockertstrasse endet, soll im Bereich des Quartierplan-Areals fortgeführt werden. Die Verlängerung endet an der Grenze der Nachbarparzelle Nr. 706. Bei einer Fortführung über diese Parzelle würde der Fussweg zur Tramhaltestelle Zum Park führen. Im Moment kann dieses letzte Teilstück jedoch nicht realisiert werden. Damit die Verlängerung des Fussweges nicht einfach endet, wird entlang der Parzelle Nr. 706 auf der Seite des Quartierplan-Areals, eine Fusswegverbindung zur St. Jakob-Strasse hergestellt.

Für den Fussweg entlang des Tramtrassees ist abhängig von den Verhandlungen mit der BLT ein Streifen von bis zu 70 cm oder bis zu 2.0 m erforderlich. Für das Verbindungsteilstück entlang der Parzelle Nr. 706 bedarf es eines durchgehenden Streifens von 2.0 m.

4.2.12 Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Polyfeld

Der Wärmeverbund Polyfeld soll ausgebaut werden. Durch diesen Ausbau kann allenfalls ein Anschluss der Neubauten der Quartierplanung an den ausgebauten Wärmeverbund vorgenommen werden. Es wurde definiert, dass Neubauten anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe der Ausbau bis zum Quartierplan-Areal bereits erfolgt ist oder dannzumal eine verbindliche Zusage für dessen rechtzeitigen Ausbau erwirkt werden kann.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten,
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen.

5.1.2 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).

5.1.3 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.

5.1.4 Kantonale Richtplanung

Das Quartierplan-Areal wird im Kantonalen Richtplan (KRIP)² bzw. in der Richtplan-Gesamtkarte als Wohngebiet, Wohn-Mischgebiet, öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

Die Quartierplanung ist von folgenden Planungsvorgaben aus den themenspezifischen Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	– Mit der Quartierplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Areals hergestellt. Der heute vorhandene Baubestand entlang der St. Jakob-Strasse wurde 1949 realisiert und befindet sich in einem schlechten Zustand. Mit der Quartierplanung wird die Nutzung optimiert und auch ein Beitrag zur Siedlungserneuerung geleistet.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	– Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in kurzer Fusswegdistanz erreichbar (siehe Kapitel 5.2.1). – Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, als dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe entsprechende Kapitel, welche Umweltthemen behandeln, Kapitel 5.4).
– 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	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 5.5.1).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	– Forderung nach Energiekonzept (Einreichung auf Stufe Baugesuch). – Vorgabe, dass Bauten die Anforderungen des MINERGIE-Standards erfüllen müssen.
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	– Es wurde definiert, dass die Bauten an den Wärmeverbund Polyfeld anzuschliessen sind (mit Vorbehalten).
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	

5.1.4 Zonenvorschriften der Gemeinde Muttenz

Die Zonenvorschriften der Gemeinde Muttenz lassen die Erstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Bauzone ab 3'000 m² zu (Zonenreglement Siedlung, Ziffer 25.5 Quartierplanungen). Das Quartierplan-Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 4'552 m² und erfüllt damit die flächenbezogene Grundvoraussetzung für eine

² 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.

Quartierplanung. Quartierplanungen können in der Gemeinde Muttenz im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Quartierplanung 'Zum Park' wird aufgrund des städtebaulichen Bebauungskonzeptes mit einem 5- und einem 2- bzw. 4-geschossigen Baukörper im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

Die Zonenvorschriften bzw. Ziffer 25.5 Zonenreglement Siedlung definieren die Randbedingungen, unter welchen Abweichungen im Rahmen von Quartierplanungen gewährt werden können:

Die Abweichungen gemäss Abs. 2 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.

Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung. Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen.

In einem mehrstufigen Varianzverfahren, welches im Sommer 2012 abgeschlossen werden konnte, wurden für das Quartierplan-Areal bzw. für einen erweiterten Betrachtungssperimeter verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten erarbeitet und geprüft. Die Bau- und Planungskommission (BPK) hat mit Beschluss vom 27. August 2012 entschieden, dass die Weiterentwicklung der gewählten Projektvariante für das Quartierplan-Areal und damit auch die Erarbeitung einer Quartierplanung vorgenommen werden kann. Die Zweckanforderungen werden aufgrund der Beurteilung durch die BPK mit dem der Quartierplanung zugrunde liegenden Bebauungskonzept grundsätzlich erfüllt. Aufgrund des vorgenommenen städtebaulichen Varianzverfahrens konnte auf die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens verzichtet werden.

Die gewählte Projektvariante wurde auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet (Protokoll siehe Anhang 1). Die ABK kommt in ihrer Beurteilung zum Schluss, dass die angedachte Gesamtüberbauung Qualitäten aufweist. Im Weiteren werden Volumen und Nutzungsverteilung der Neubebauung als richtig beurteilt. Nachfolgend wird zu den durch die ABK gemachten Erwägungen Stellung genommen.

Erwägungen (zusammengefasst):	Stellungnahme
<ul style="list-style-type: none">– Abgrenzung zum Tram sollte mittels einer architektonischen Lösung (z.B. mit Kleinbauten, Gartenpavillon, Lauben) und nicht mit einer Hecke erfolgen.	<ul style="list-style-type: none">– Eine Abgrenzung gegenüber dem Tram soll nicht vorgeschrieben werden. Der Aussenraum des Quartierplan-Areals soll als Grünraum über die Tramlinie hinaus bis zum gegenüberliegenden Aussenraumbereich des Alters- und Pflegeheim 'Zum Park' wahrgenommen werden.– Die geplante Fortsetzung des entlang der Tramlinie verlaufenden Fussweges würde ausserdem durch die angrenzenden Bauten beeinträchtigt. Ein 'Offenhalten' wird qualitativ besser eingeschätzt als eine durchgehende Abgrenzung.

– Hochparterre anstelle Erdgeschosswohnungen mit Aussenraumzugang (Hinweis, dass Eigentumswohnungen an dieser Lage nicht attraktiv sind).	– Hinweis zur Projektweiterentwicklung, jedoch nicht inhaltlicher Gegenstand der Quartierplanung.
– Quartierplan muss auch unter Einbezug der Tankstelle funktionieren.	– Ist mit dem vorliegenden Bebauungskonzept gewährleistet.
– Rudimentäre Vorgärten wünschenswert, zukünftige Weiterentwicklung entlang der St. Jakob-Strasse auch ausserhalb des QP-Perimeters.	– Vorgartentypologie soll umgesetzt werden. – Absicht einer Weiterentwicklung entlang der St. Jakob-Strasse bei Neuüberbauungen mit Wohnnutzung.

5.1.5 Erschliessungsplanung der Gemeinde Muttenz

Für das Quartierplan-Areal gehen keine Festlegungen aus dem Strassennetzplan hervor.

5.2 Verkehr

5.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt in der öV-Gütekategorie B. Es befindet sich im Einzugsbereich der beiden Tramhaltestellen 'Zum Park' und 'Schützenstrasse' der Tramlinie 14. Beide Haltestellen sind in kurzer Fusswegdistanz erreichbar. Die Tramlinie 14 fährt über St. Jakob und den Aeschenplatz in die Innenstadt von Basel. In die andere Richtung führt die Linie 14 über das Ortszentrum von Muttenz (Muttenz Dorf) bis nach Pratteln (Pratteln Dorf).

5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Quartierplan-Areals an das öffentliche Strassennetz ist mit der Stockertstrasse vorhanden. Diese Anbindung entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Gemeinde Muttenz. Die Stockertstrasse führt auf die St. Jakob-Strasse, welche als Hauptstrasse eine innerörtliche Verbindungsfunktion aufweist. Die Autobahnanschlüsse sind über die St. Jakob-Strasse und über die Birsfelderstrasse bzw. die Margelackerstrasse gut erreichbar.

5.2.3 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird die Anzahl der erforderlichen Parkplätze verwendet (Minimalbedarf = Maximalbedarf).

Anzahl Parkplätze	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Total
Anzahl Stamm-Plätze: 52 PP	– 68 PP	Fahrtenaufkommen:	164 Fa
Anzahl Besucher-Plätze: 16 PP	– 2.4 Fahrten/S- u. B-PP ³	68 PP x 2.4 Fahrten/PP	
Total: 68 PP			

Insgesamt wird damit gerechnet, dass bei einer vollständigen Realisierung der Quartierplanung ein Verkehrsaufkommen von rund 160 Fahrten pro Werktag erzeugt wird. Dieses Verkehrsaufkommen wird vollständig über die Stockertstrasse abgewickelt.

³ Quelle: Fachliteratur und verschiedene Verkehrsgutachten im Rahmen von Quartierplanungen

Die Stockertstrasse ist eine relativ kurze Stichstrasse, welche in die St. Jakob-Strasse einmündet. Neben dem Quartierplan-Areal wird nur die gegenüber liegende MFH-Bebauung (Stockertstrasse 26 – 30 sowie St. Jakob-Strasse 63 und 65) mit der Stockertstrasse erschlossen.

Die St. Jakob-Strasse weist ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 17'000 Fahrten auf.⁴ Dieses Verkehrsaufkommen wird durch das Fahrtenaufkommen der Quartierplanung kaum beeinflusst, da in diesem Verkehrsaufkommen bereits das heutige Fahrtenaufkommen der bestehenden Wohnüberbauung mitenthalten ist.

5.3 Kulturgüter und Naturwerte

5.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Gemäss dem Zonenplan Siedlung sind innerhalb des Quartierplan-Areals keine bestehenden Bauten vorhanden, welche als Schutzobjekte festgesetzt sind.

5.3.2 Naturwerte

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

Innerhalb des Quartierplan-Areals sind gemäss des Zonenplans Siedlung keine geschützten Naturobjekte festgelegt.

5.3.3 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19). Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Einflussbereich von archäologischen Objekten.

5.4 Umweltschutz

5.4.1 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und auch Quartierpläne (= Sondernutzungsplanungen) einer Empfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen. Gestützt auf die LSV kommt für eine Wohnnutzung die ES II zur Anwendung. Aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastung durch die St. Jakob-Strasse wird seitens der kantonalen Lärmschutzfachstelle für den Baubereich entlang der St. Jakob-Strasse die ES III zugestanden. Auf der Baubereichsrückseite ist die Lärmbelastung ausgehend vom Tramverkehr so gering, dass für diesen Bereich die ES II problemlos eingehalten werden kann.

⁴ Quelle: Emissionskataster 2010, ARP BL

Die Abgrenzung der ES ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Sie verläuft auf der südlichen Begrenzung des Baubereiches A. Der Baubereich A liegt in der ES III. Hingegen befinden sich der südlich anschliessende Aussenraum zum Baubereich A sowie der Baubereich B in der strengeren ES II.

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁵ und Anhang 4⁶ der LSV ergeben sich für das Quartierplan-Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

Grenzwert	Empfindlichkeitsstufe	Tag	Nacht
Immissionsgrenzwert	II	60 dB	50 dB
Immissionsgrenzwert	III	65 dB	55 dB

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zur Einhaltung der jeweiligen Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

5.4.2 Altlasten

Gemäss dem 'Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online' (www.geoview.bl.ch; 25.03.2015) liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor.

5.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters und das betroffene Gebiet wird nicht von einer Grundwasserschutzzone überlagert.

5.4.4 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Festlegung, dass Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträuchern, Einzelbäumen, Baumgruppen) naturnahe zu gestalten sind;
- Grünflächenanteil von fast 50 % (48.3 %);
- Festlegung von Grundsätzen zur Bepflanzung (Ausbildung von zusammenhängenden Grünflächen, vorwiegende Verwendung von standortgerechten Arten, Erhaltung und Pflege der Grünflächen);
- Pflicht zur Pflanzung einer Baumgruppe (gemäss Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500);
- Pflicht zur Begrünung der Hauptdachflächen unter Verwendung von einheimischem Saatgut.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

⁵ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

⁶ LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

5.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Neubauprojekt sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Das Quartierplan-Areal befindet sich gemäss den Gefahrenkarten teilweise im Einflussbereich der Gefährdung durch Wasser (Überschwemmung) mit einer Fliesstiefe von bis zu 25 cm. Bei einer Überschwemmung des Tramtrassees ist von einer Ausdehnung auf den angrenzenden Bereich des Quartierplan-Areals auszugehen, wobei der nordwestliche Bereich flächenmässig und auch durch ein höheres Gefahrenpotential stärker betroffen ist, als der südöstliche Bereich.

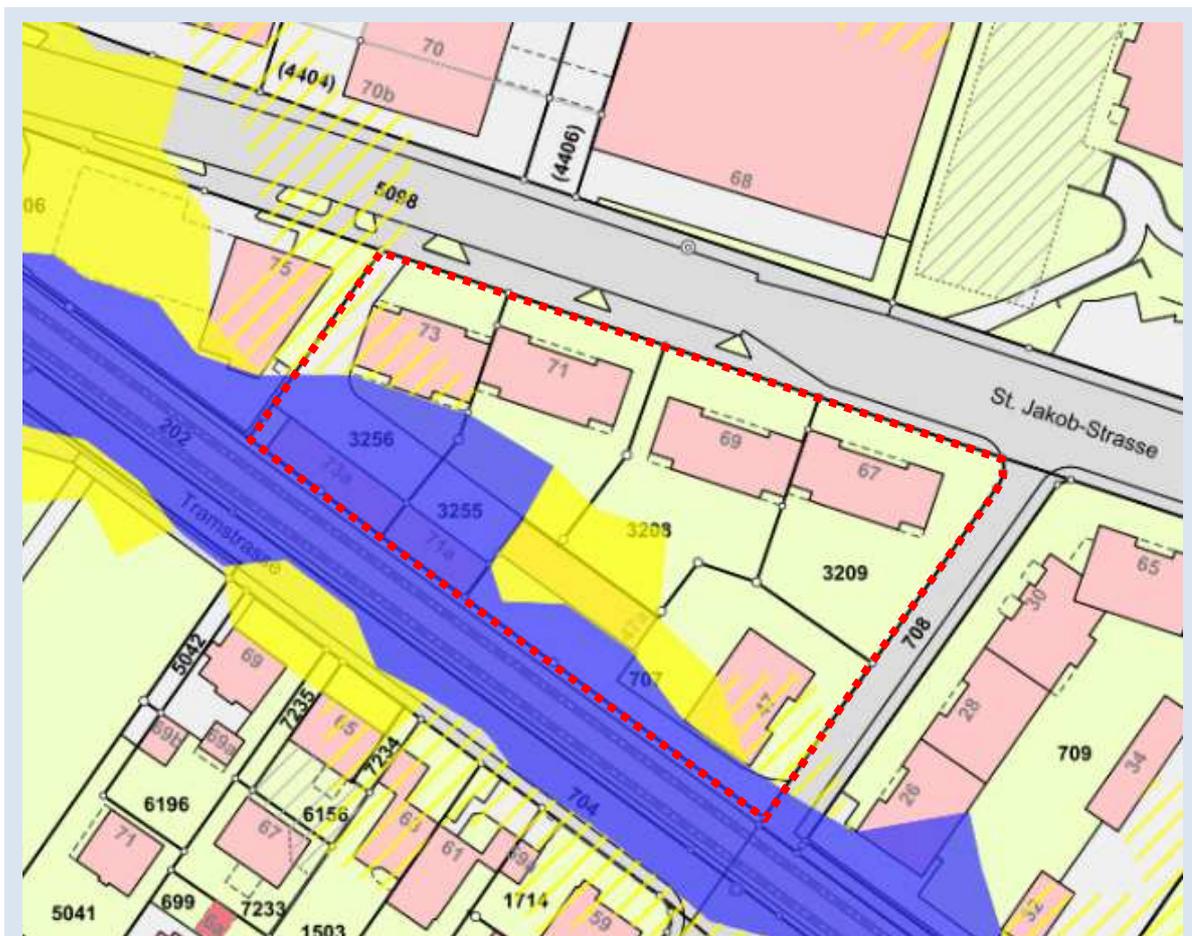


Abb. 3: Auszug Gefahrenkarte (Gefahrenbereich Wasser: gelb = geringe Gefährdung, blau = mittlere Gefährdung)
Quartierplan-Perimeter = rote Umrandung; Quelle: geoview.bl

Mit der im Quartierplan vorgenommenen Baubereichsdefinition ergibt sich nur eine geringe Tangierung bzw. Überschneidung mit dem Gefahrenbereich Überschwemmung. Zudem befinden sich die Gebäudezugänge sowie die Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle alle ausserhalb des Gefahrenbereichs. Aufgrund dessen wird, auch im Sinne einer Arrondierungsberreinigung der Abgrenzung des Gefahrenbereichs sowie in Beachtung der geringen Fliesstiefe, auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone mit den entsprechenden Bestimmungen in den Quartierplan-Vorschriften verzichtet.

Klärung/Präzisierung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Stellungnahme durch die Gebäudeversicherung)

5.5.2 Störfall

Die auf Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) beruhende Störfallverordnung (StfV) hat zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bereits im Rahmen der Nutzungsplanung und auch bei Quartierplanungen (Sondernutzungsplanung) ist daher die Risikorelevanz der angestrebten Entwicklungen in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Das Quartierplan-Areal liegt nicht im Einflussbereich (Konsultationsbereich von 300 m) von Störfallbetrieben sowie von störfallrelevanten Transportanlagen mit Personenrisiken (Schienenwege).

Klärung/Präzisierung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Stellungnahme durch das Sicherheitsinspektorat)

5.6 Abstandsvorschriften

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

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

Das Quartierplan-Areal ist auf drei Seiten von Verkehrsanlagen umgeben (Strassen und Tram-Trasse). Entlang der St. Jakob-Strasse (Kantonsstrasse) verläuft eine Baulinie. Die Abgrenzung des Baubereichs für Hauptbauten A berücksichtigt diese Baulinie. In Ergänzung dazu wird entlang der Parzellengrenze bzw. entlang des Quartierplan-Perimeters eine Baulinie für Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 1 RBV definiert (subsidiäre kommunale Baulinie). Damit wird die geplante Erstellung von Nebenbauten im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Parzellengrenze bzw. entlang der St. Jakob-Strasse innerhalb des Quartierplan-Areals sichergestellt (in analoger Form wie bei der Quartierplanung "Freidorf" in Muttenz).

Auf der südöstlichen Seite kommt durch die angrenzende Stockertstrasse der gesetzliche Abstand von Gemeindestrassen zur Anwendung, da keine Baulinien vorhanden sind. Die Baubereiche berücksichtigen den Abstand von 4.0 m ab der Strassenlinie gemäss § 95 Abs. 1 lit. b RBG.

Südlich des Quartierplan-Areals verläuft das Tram-Trasse. Da keine Baulinien vorhanden sind, kommt hier, gemäss § 95 Abs. 1 lit. c RBG, der gesetzliche Mindestabstand von 10 m ab der äussersten Geleiseachse zur Anwendung. Seitens der BLT als Trasse-Eigentümerin ist eine Erneuerung der Geleise geplant. In diesem Zusammenhang wird auch eine Optimierung der Linienführung vorgenommen, welche geringfügig weiter vom Quartierplan-Areal abrückt. Für die Baubereichsdefinition in der Quartierplanung (Baubereich für Hauptbauten B) wurde von dieser Anpassung der Linienführung ausgegangen, da dies den künftigen Zustand darstellen wird.

5.6.2 Grenzabstände

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

Einzig auf der nordwestlichen Seite grenzt eine Bauparzelle an das Quartierplan-Areal. Durch das Vorprojekt ergibt sich ein erforderlicher Grenzabstand von 8.5 m. Dieser wird durch die Baubereichsbegrenzung eingehalten. Im Zusammenhang mit der Fortsetzung eines öffentlichen Fussweges entlang des Tram-Trassees soll eine Verbindung zur St. Jakob-Strasse hergestellt werden. Diese geplante Verbindung von 2.0 m verläuft nordseitig, entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 706, jedoch innerhalb des Quartierplan-Areals. Für die Fusswegverbindung soll eine Parzelle ausgeschieden werden, welche ins Eigentum der Gemeinde übergehen soll. Dadurch grenzt künftig gegenüber dem Baubereich für Hauptbauten A ebenfalls eine Verkehrsanlage. Der Baubereich A weist einen Abstand von 6.5 m zu dieser neuen Parzelle auf. Die Abstandsregelung gegenüber dieser neuen Fussweg-Parzelle wird mit einer Baulinie im Quartierplan definiert.

6. AUSWIRKUNGEN, FOLGEKOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für das Areal der 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 das betreffende Areal aufgehoben.

Baulinien

Entlang der St. Jakob-Strasse verläuft eine Baulinie. Die Abgrenzung des Baubereichs A gegenüber der St. Jakob-Strasse entspricht diesem Baulinienverlauf. Weitere auf das Areal der Quartierplanung einwirkende Baulinien sind nicht vorhanden.

Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal wird gesamthaft neu über die Stockertstrasse erschlossen und entspricht somit den Festlegungen des Strassennetzplans der Gemeinde Muttenz (Stockertstrasse = Erschliessungsweg).

Die westlich an das Quartierplan-Areal angrenzende Parzelle Nr. 706 (heutige Socar-Tankstelle) war bisher nicht durch eine kommunale Strasse erschlossen. Auch mit der Quartierplanung bleibt dieser Erschliessungszustand unverändert und muss im Rahmen einer Arealentwicklung für diese Parzelle gelöst werden.

6.2 Folgekosten

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung 'Stand der Erschliessung und Baureife 2014' als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Stockertstrasse ist die Strassenerschliessung für das Areal der Quartierplanung vorhanden.

Somit entstehen durch diese Quartierplanung betreffend der Strassenerschliessung und Werkleitungsinfrastruktur keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Muttenz

6.3 Regelungsbedarf für die Quartierplanung

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, 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.

Für die Quartierplanung ist u. a. folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

-
-

7. PLANUNGSVERFAHREN

7.1 Kantonale Vorprüfung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

7.2 Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

7.3 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

7.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

8. GENEHMIGUNGSANTRAG

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Protokoll der Beurteilung durch die Arealbaukommission

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Aktuariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Muttenz
4132 Muttenz

KOPIE

Seiten 1 / 1

Liestal, 19. Februar 2014

Quartierplanung „Wohnen Zum Park“, Muttenz
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 6. Februar 2014 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Abgrenzung zum Tram sollte mittels einer architektonischen Lösung (z.B. mit Kleinbauten, Gartenpavillon, Lauben) und nicht mit einer Hecke erfolgen.
- Die Frage der Nutzung (Gewerbe oder Wohnungsbau) stellt sich bereits jetzt, zumal für die Wohnnutzung ein Hochparterre erwünscht wäre. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen an dieser Lage nicht attraktiv sind.
- Der Quartierplan muss auch ohne den Einbezug der Tankstelle ‚funktionieren‘.
- Rudimentäre Vorgärten wären wünschenswert und sollten in Zukunft ausserhalb des QP-Perimeters entlang der St. Jakobstrasse weitergeführt werden.

Beschluss

./: Die Volumen und die Nutzungsverteilung sind richtig. Die angedachte Gesamtüberbauung hat Qualität. Das Vorprojekt ist im Sinne der Erwägungen weiterzuentwickeln und die Quartierplanung der Arealbaukommission vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Franziska Herrmann

Kopie: - sabarchitekten ag, 4054 Basel
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
- ARP/Lr; ABK-Akten