

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN "Hagnau West" und "Hagnau Ost"

Planungsbericht (orientierendes Dokument)

Planauflage

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, Noémie Augustin

Datei-Name

44022_Ber01_Planungsbericht_Planauflage.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Verortung	3
1.2	Parzellenbestandteile und Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Heutige Nutzung der Areale	5
1.4	Stadtträumlicher Kontext	6
1.5	Einordnung der Quartierplanungen im Rahmen einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung	7
2.	Konzeptbeschrieb	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Freiraum	9
2.3	Anbindung und Vernetzung, Verkehr	11
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	16
3.1	Beteiligte	16
3.2	Erläuterungen zum Entwicklungsprozess mittels kooperativem Verfahren und partizipativen Beteiligungsveranstaltungen für die Bevölkerung	17
3.3	Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren	19
4.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	20
4.1	Umsetzung in zwei Quartierplanungen	20
4.2	Bestandteile	21
4.3	Zweck und Zielsetzungen	21
4.4	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	22
4.4.1	Perimeter / Geltungsbereich	22
4.4.2	Nutzungsdefinition (Art der Nutzung)	23
4.4.3	Lärmschutz	24
4.4.4	Nutzungsmass und Definition der Bruttogeschossfläche	25
4.4.5	Festlegung der Bebauung	26
4.4.6	Gestaltung der Bauten	28
4.4.7	Störfall	28
4.4.8	Nutzung und Gestaltung der Umgebung	29
4.4.9	Nachhaltigkeit	31
4.4.10	Etappierung	31
4.4.11	Erschliessung und Parkierung	33
5.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	35
5.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	35
5.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG	35
5.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)	36
5.4	Kantonale Richtplanung	36
5.5	Hochhauskonzept Basellandschaft	37
5.6	Entwurf eines kommunalen Hochhauskonzeptes MuttENZ	37
5.7	Zonenvorschriften der Gemeinde MuttENZ	38
5.8	Erschliessungsplanung der Gemeinde MuttENZ	40
5.9	Berücksichtigung Erwägungen aufgrund Beurteilung durch die kantonalen Fachkommissionen vom 9. Februar 2017	40
5.10	Umweltverträglichkeitsprüfung	42

5.11	Abstandsvorschriften	43
5.11.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	43
5.11.2	Grenzabstände	43
6.	Abhängigkeiten zur Umsetzung der Planung	44
6.1	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf für die Quartierplanungen	44
6.2	Realisierungsetappierung	44
6.3	Planungen im Umfeld (Drittprojekte)	44
7.	Auswirkungen und Folgekosten	47
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	47
7.2	Infrastrukturelle Folgekosten durch die Quartierplanungen zu Lasten der Gemeinde	48
8.	Planungsverfahren	49
8.1	Kantonale Vorprüfung	49
8.2	Mitwirkungsverfahren	49
8.3	Beschlussfassung	50
8.4	Auflageverfahren / Einsprachenbehandlung	50
9.	Genehmigungsantrag	50

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
Anhang 4	Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL / BS sowie Stellungnahme DHK
Anhang 5	Mögliche Verortung von Veloabstellplätzen, Burckhardt+Partner AG
Anhang 6	Stellungnahme ASTRA zur Entwicklung Hagnau und damit verbundenen Auswirkungen auf ASTRA-Areal

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 den St. Jakobs-Park als Nachbarschaft im Westen.

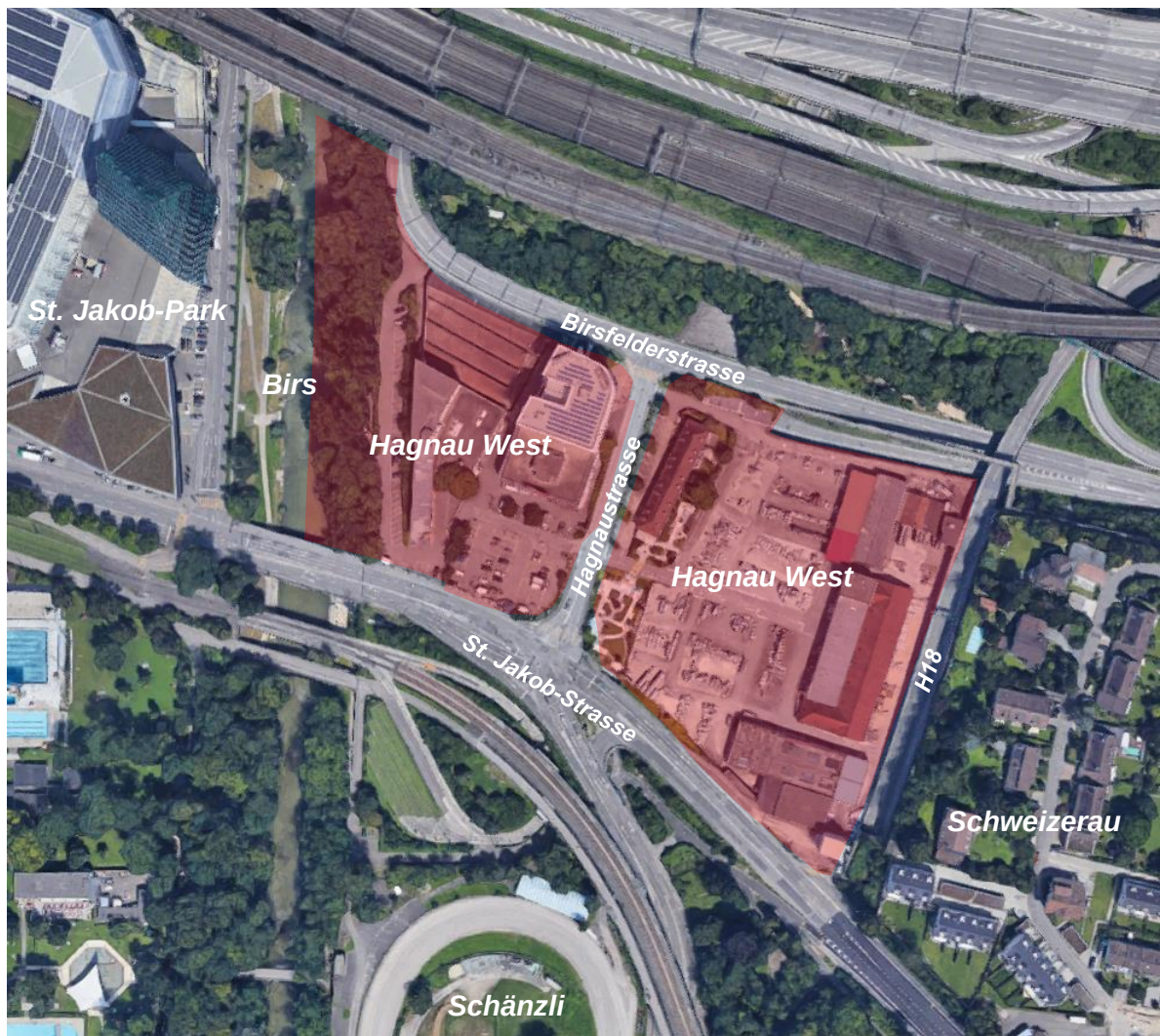


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth; Quartierplan-Areale = rot schattierte Flächen

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 Stiftung 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	Parzelle Nr. 989, welche aus der Parzellenvereinigung mit den Parzellen Nrn. 989, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 und 5044 hervorgegangen ist.
	1928	Einwohnergemeinde Muttenz	Parzelle mit bestehender Grundwasserfassung

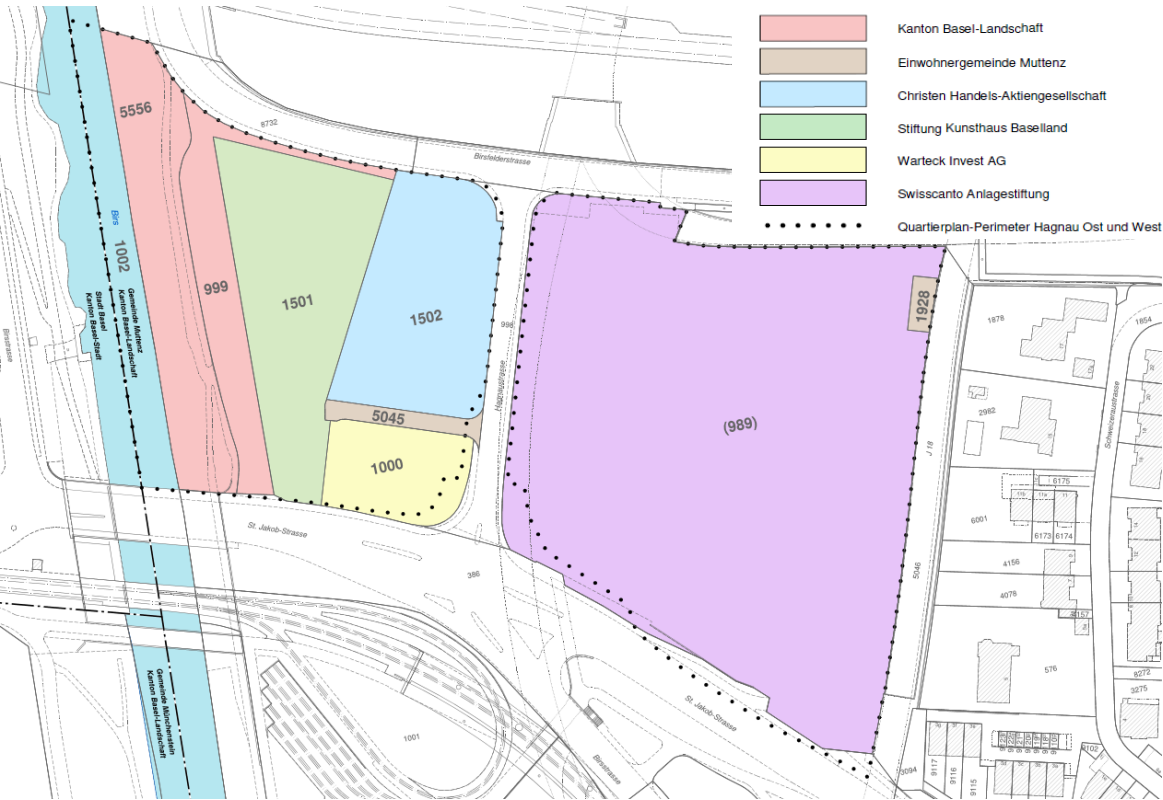


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse der mit der Quartierplan-Pflicht belegten Parzellen sowie effektive Perimeter der beiden Quartierplan-Areale (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

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 seinen Standort auf der Parzelle Nr. 1501. Die Stiftung Kunsthaus Baselland beabsichtigt einen Standortwechsel in den Dreispitz vorzunehmen, womit sich die Möglichkeit eröffnet, ihre Parzelle einer neuen Nutzung zuzuführen. 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 werden unterschiedlich genutzt. Bei der Parzelle Nr. 5556 handelt es sich um eine Uferparzelle entlang der Birs. Die Parzelle Nr. 999 wird als Parkplatz durch die Stiftung Kunsthaus Baselland genutzt und dient im Weiteren als Erschliessungsfläche für die Nutzung des Lagers des kantonalen Tiefbauamtes unterhalb des Kurvenbereichs der Birsfelderstrasse.

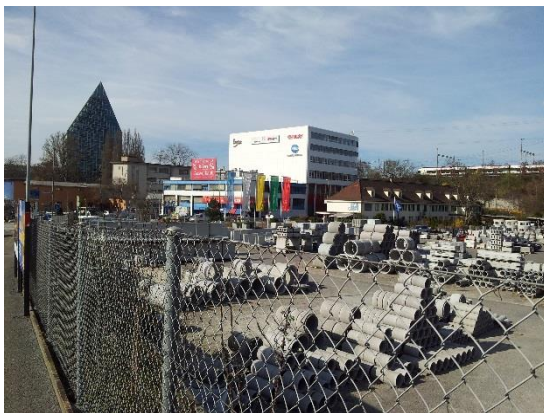


Abb. 3: Betriebsnutzung durch die Firma Beton Christen AG auf dem östlichen Areal und Graphax-Gebäude auf dem westlichen Areal im Hintergrund



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

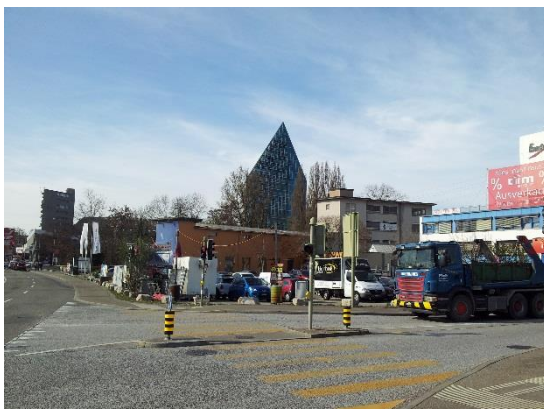


Abb. 5: Parkplatznutzung auf der Parzelle Nr. 1000 auf dem westlichen Areal

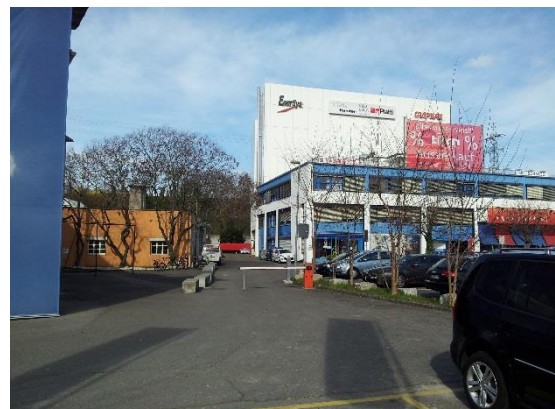


Abb. 6: Graphax- und Zihlmann-Gebäude auf der Parzelle Nr. 1502 auf dem westlichen Areal



Abb. 7: Rückseite des Kunsthause 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 Kantonsgrenze, dem Landschaftsraum des Birstals und den Nord-Süd-Verkehrsachsen. Es markiert damit einen bedeutenden räumlichen Kreuzungspunkt und fungiert als Bindeglied zwischen der Stadt Basel und der Gemeinde Muttenz. Das Areal markiert den Übergang von kleinmassstäblichen, heterogenen zu urbanen und eher grossmassstäblichen Siedlungsstrukturen. Die Arealentwicklung ist auch Teil der qualitativen Entwicklung der Ränder rund um den Freizeit- und Landschaftsraum der Brüglinger Ebene.

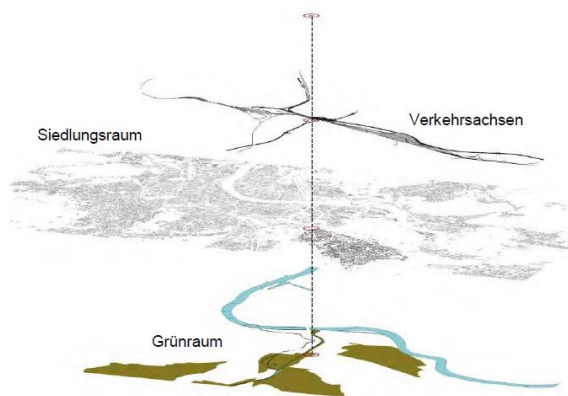


Abb. 9: Räumlicher Kontext und Schnittstellenfunktion des Areals "Hagnau" (Burckhardt+Partner AG)

Nördlich der 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 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.

Südlich der beiden QP-Areale 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 befinden sich im Hagnau-Tunnel, welcher im Bereich unterhalb der Hagnaustrasse verläuft und somit zwischen den beiden Quartierplan-Arealen liegt. Westlich der 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 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 strassenverkehrstechnisch sehr gut erschlossen und verfügt über direkte Anbindungen an die Autobahn. Die Erschliessung der beiden Quartierplan-Areale 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. Aufgrund der Ausgangslage in diesem stadträumlichen Kontext bietet sich die Chance, diese Schnittstelle zwischen Siedlungs-, Grün- und Verkehrsraum aktiv zu gestalten. Des Weiteren tragen die vorliegenden Quartierplanungen mit ihrem attraktiven Nutzungsmix zur Adressbildung des westlichen Ortseingangs der Gemeinde MuttENZ bei. Die Arealentwicklung steht auch im Zusammenhang mit den Planungen für den Landschaftsraum Schänzli entlang der Birs. Dieses künftige Natur- und Naherholungsgebiet dient auch den BewohnerInnen und BesucherInnen der Hagnau-Überbauung und komplementiert somit die Konzentration von Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen auf den Arealen Hagnau Ost und West. Entsprechend 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 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 qualifizieren das Areal als geeigneten Standort für Hochhäuser mit einer hohen Nutzungsdichte (vgl. Hochhauskonzept Basel –Landschaft; Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept). In Massstäblichkeit und Dichte orientiert sich das Projekt entsprechend 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" akzentuiert zusammen und auch mit dem St. Jakobturm den Stadteingang und die wichtigen Verkehrsachsen.

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

Bei den Gebäuden auf dem Areal "Hagnau West" weist das nordwestliche Hochhaus an der Birs eine Höhe von 73 m 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 haben einen ausgewogenen Footprint und 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 lesbar. Die Sockelelemente sind ebenfalls in ihrer Höhe gestaffelt. Sie bilden innerhalb des Areals "Hagnau Ost" einen Übergang zwischen dem Höhenniveau der Schweizerau und der Platzebene (Niveau Hagnastrasse). So bildet der höchste Sockel zusammen mit der grössten Gebäudehöhe im Norden des Areals "Hagnau Ost" die höchste Dichte entlang der verkehrsintensiven 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 topografischen Niveaus. Der Birsraum begleitet als übergeordneter Landschaftsraum die Birs und prägt wesentlich den Charakter des westlichen Areals. Er dient BewohnerInnen wie BesucherInnen als Naherholungsraum und gewährleistet die Längsvernetzung des

Fussverkehrs 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 Höhengsprung vom Wohnquartier Schweizerau in MuttENZ zur Stadtebene auf Umgebungsniveau.

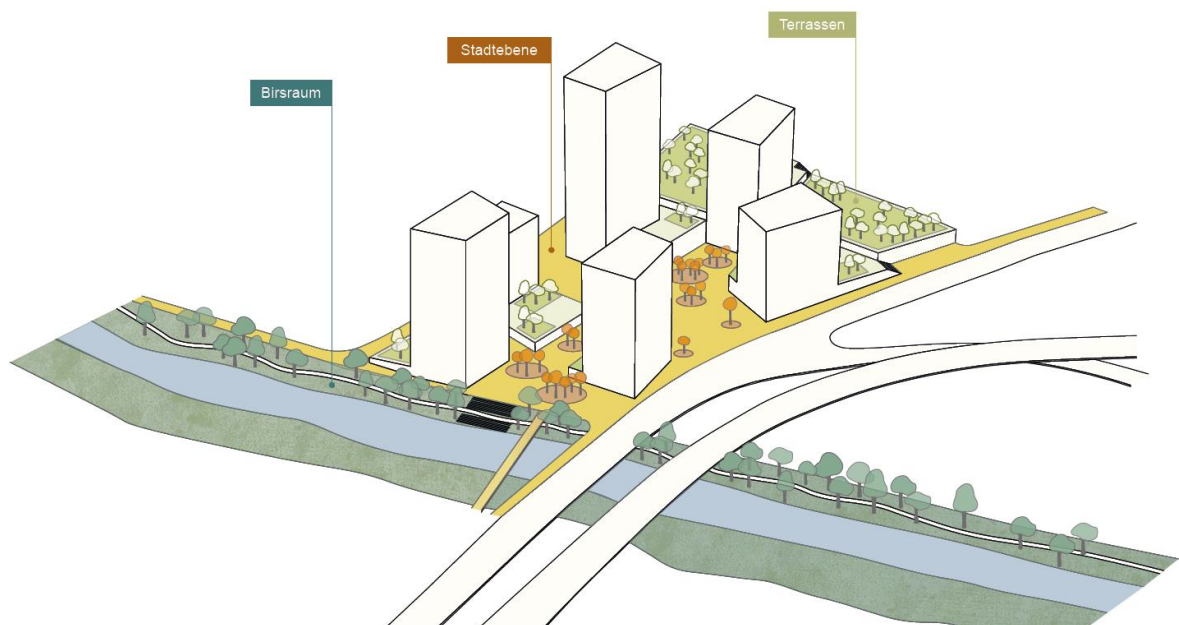


Abb. 13: Konzeptschema Freiraumtypologien (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

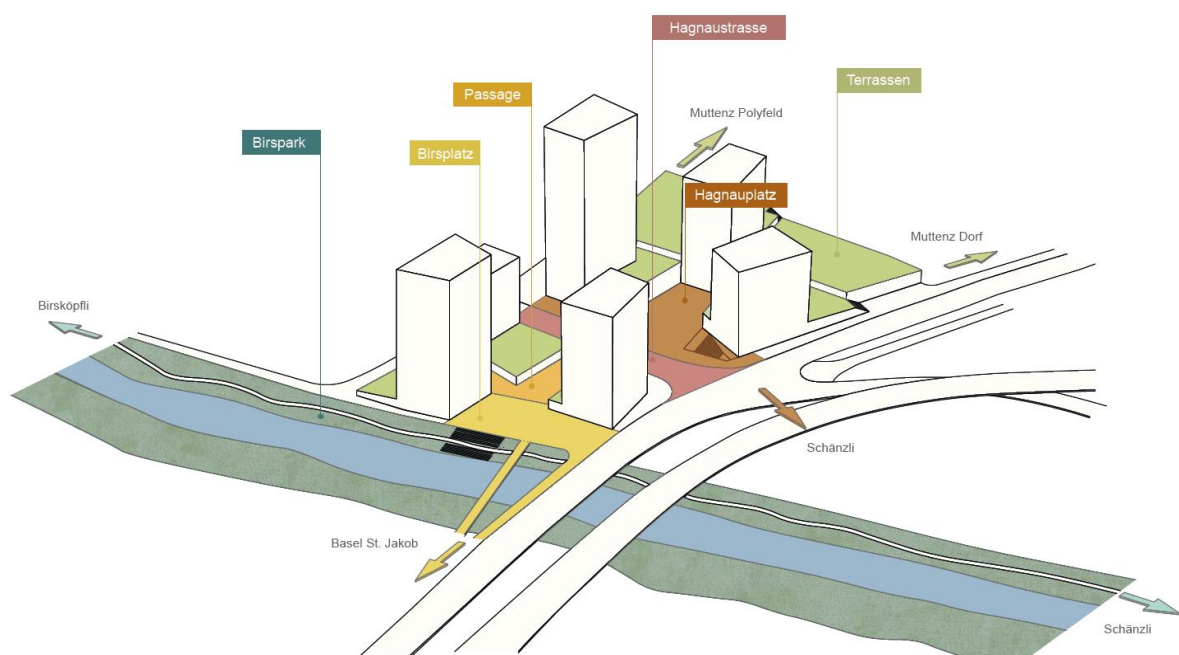


Abb. 14: Konzeptschema neue Orte/Räume im Aussenraum (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

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 sowie mit der neuen Birsbrücke, der Unterführung zum Schänzli und der Passerelle zur Schweizerau verwebt sich das Quartier harmonisch mit dem umgebenden Bestand.

Im Inneren entstehen zahlreiche neue, charaktvolle Freiräume mit eigenen Identitäten. Der Birsplatz, die Vorzonen (Vorplätze), 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 Muttens.

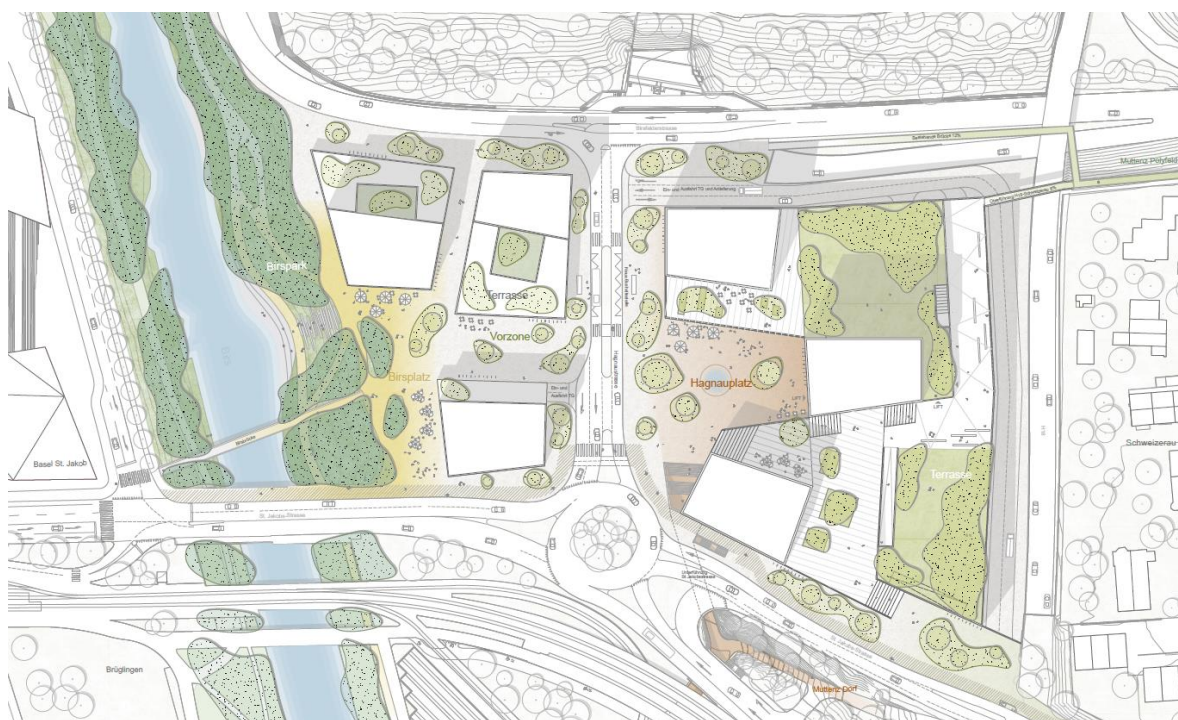


Abb. 15: Gesamtkonzept Freiraum (Fontana Landschaftsarchitektur GmbH)

2.3 Anbindung und Vernetzung, Verkehr

Die heutige Verkehrssituation im Gebiet "Hagnau" ist geprägt von den Strassenverkehrsanlagen, welche Bestandteil des Nationalstrassennetzes sind. In Hinblick auf den Fuss- und Veloverkehr sind die Qualität und das Angebot an Wegverbindungen im heutigen Zustand nicht sehr attraktiv. In Zusammenhang mit der Arealentwicklung "Hagnau" war, neben den Fragestellungen zu den Auswirkungen der neuen Arealnutzung auf das Strassenverkehrsnetz auch die Verbesserung der Verbindungen und der Aufenthaltsqualität eines der zentralen Themen. Die Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen erfolgte auch in Koordination mit 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 zur Verbesserung und Aufwertung des Fuss- und Velowegnetzes aufgeführt. Eine detaillierte Erläuterung der im Rahmen der Quartierplanungen vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Situation von Fuss- und Veloverkehr findet sich in Kapitel 4.4.11.

Fusswegnetz	Velowegnetz
Bestand	
– Trottoirverbindungen entlang der Kantonsstrassen – Bestehende Strassenunterführung Hagnastrasse – Birsstrasse – Wanderwege entlang der Birs	– Schweizeraustrasse / Schanzweg / Freidorfweg / Lutzertstrasse – Höhlebachweg / St. Jakobs-Strasse.
Zielsetzungen	
– Anbieten von kurzen, direkten und sicheren Fusswegverbindungen. – Anbieten von niveaugleichen Fusswegverbindungen. – Gute Anbindung an das Naherholungsgebiet. – Sichere Anbindung der ÖV-Haltestellen.	– 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
Vorgeschlagene Massnahmen	
Fussgängerbindung Freizeit (Naherholung) – Direkte Anbindung an die bestehenden Wanderwege über Areal West Fussgängerbindung Versorgung (Einkauf) – Direkte Verbindung entlang der St. Jakobs-Strasse – Alternative neuer Fussgänger – Steg (Birsbrücke) – Unterführung St. Jakobs-Strasse – Schänzli – Überführung H18 - Schweizerau Fussgängeranbindung ÖV – Bushaltestelle direkt in der Hagnastrasse	– 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)
Fazit:	
Mit den geplanten Massnahmen können in alle Richtungen attraktive, direkte und sichere Fusswegverbindungen geschaffen werden.	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.

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

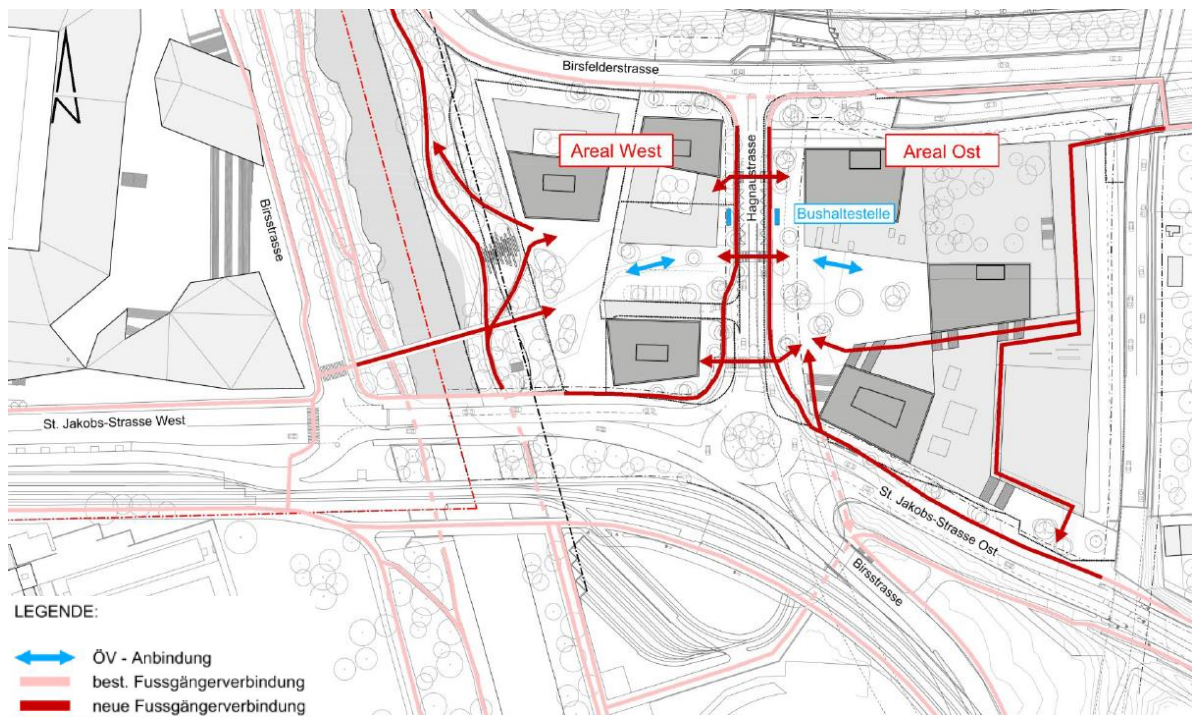


Abb. 16: Konzept Massnahmen Fusswegverbindungen (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

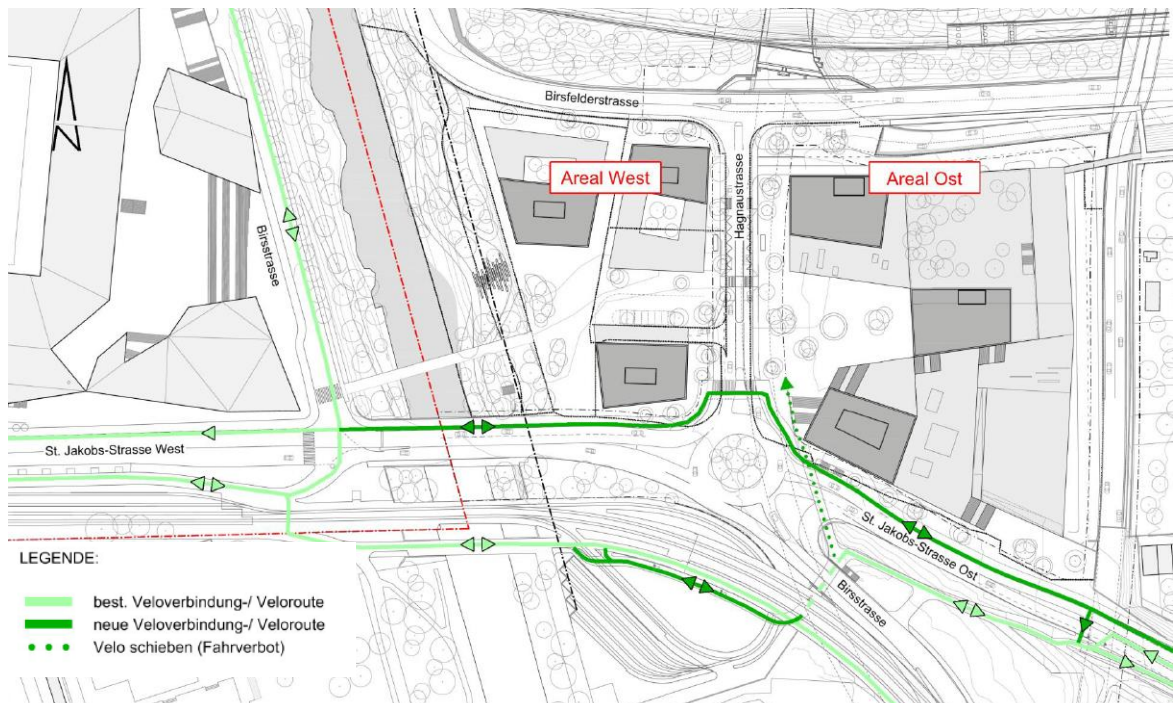


Abb. 17: Konzept Massnahmen Velowegverbindungen (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

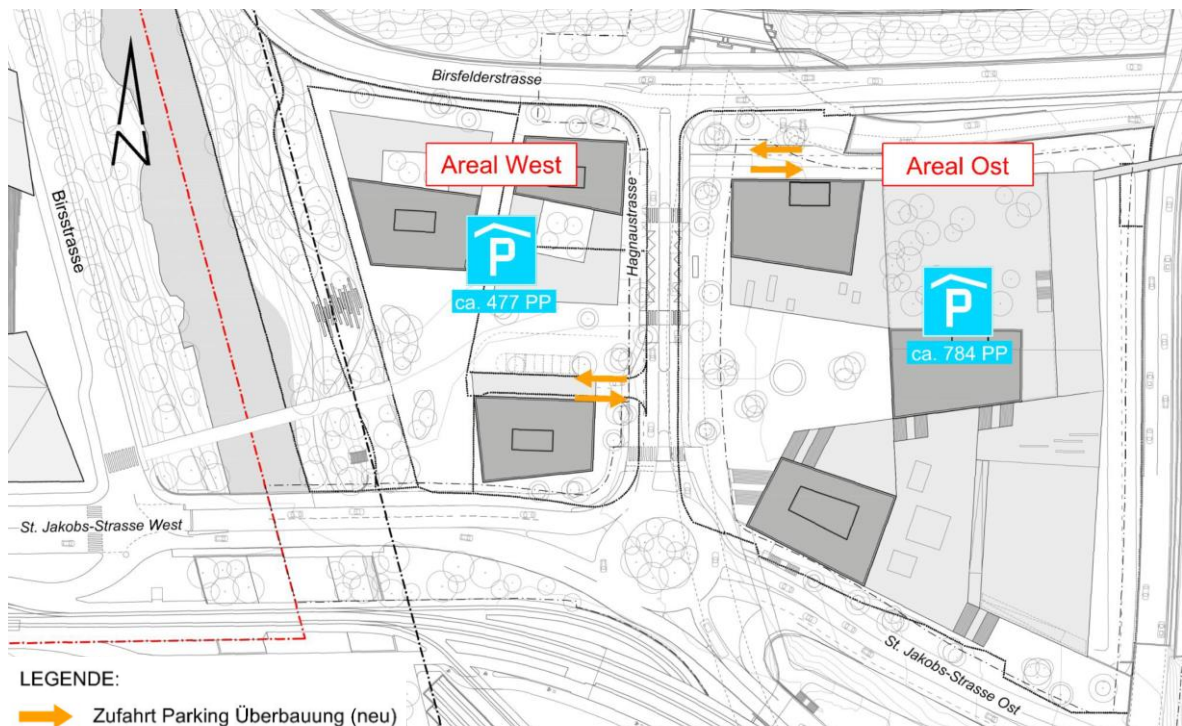


Abb. 18: Konzept Arealerschliessung für Motorfahrzeugverkehr (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

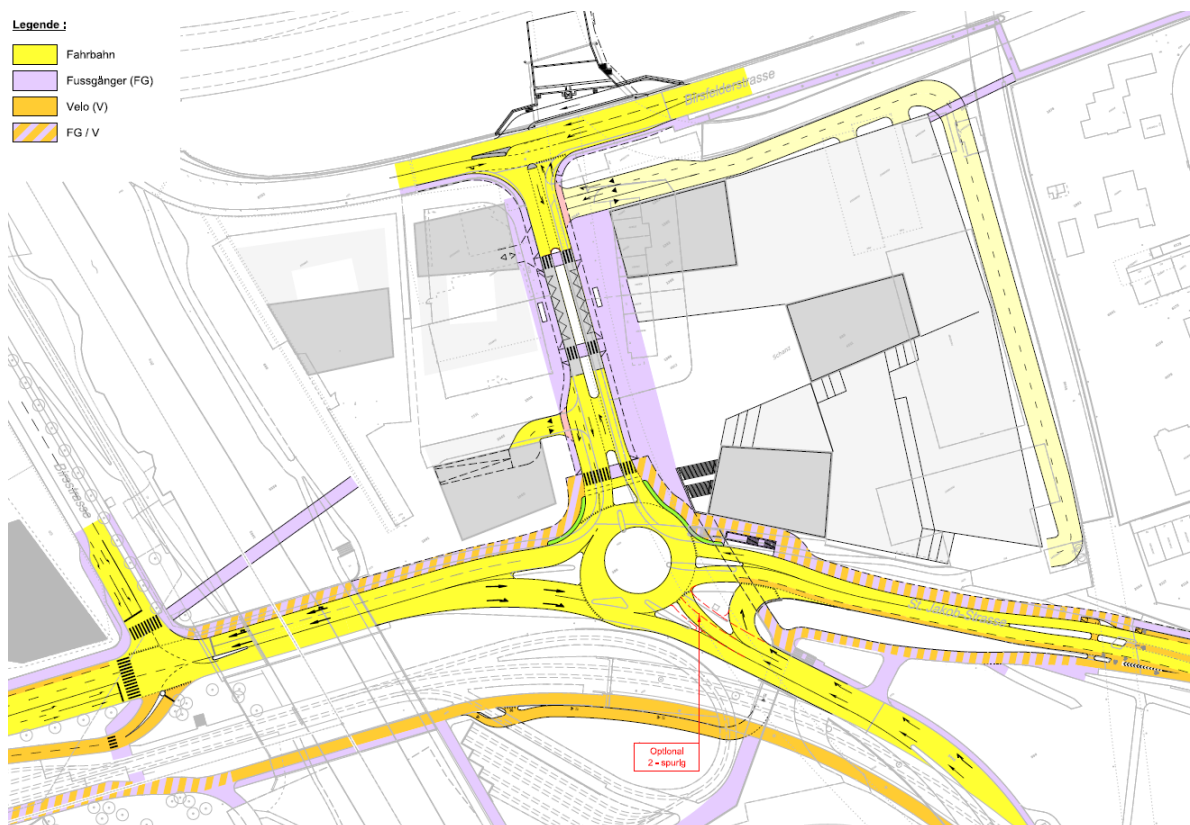


Abb. 19: Gesamtkonzept Verkehr (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

Des Weiteren liegen die beiden Quartierplan-Areale im Einzugsbereich des ÖV-Knotens St. Jakob, wo die Tramlinie 14 sowie die Buslinien 36, 37 und 47 im 7.5- bzw. 15-Minuten-Takt verkehren. Die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr liegt für die beiden Areale bei Stufe B bis C.

Zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung wird angestrebt, in der Hagnastrasse eine neue Haltestelle für die Buslinie 47 zu schaffen, wie dies von Seiten des Kantons Basel-Landschaft bereits angedacht wurde. Somit bestünde eine direkte Anbindung des Areals in Richtung Muttenz Bahnhof sowie in Richtung Bruderholz-Bottmingen. Eine Verdichtung des Fahrtaktes auf 7.5 Minuten würde zusätzlich zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung der beiden Areale beitragen. Gemäss dem im Rahmen der Quartierplanung erstellten Mobilitätskonzept könnte mit diesen Massnahmen eine gute ÖV-Erschliessung der Areale Hagnau Ost und West erreicht werden.

Grundsätzlich sei bemerkt, dass die Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs im Zuständigkeitsbereich der Kantone BL und BS liegt. Entsprechend kann im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung als kommunales Planungsinstrument nicht direkt auf diese eingewirkt werden und ist auch nicht Gegenstand dessen.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Eigentümer / Eigentümervertretung / Entwickler

Parzelleneigentümer Areal Hagnau West	Warteck Invest AG (Parzelle Nr. 1000) Christen Handels AG (Parzelle Nr. 1501) Stiftung Kunsthhaus Baselland (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 Domacherstrasse 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, Reglement, Vertrag) / 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 spezifischen 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, welcher den beiden vorliegenden 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 die 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.

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.

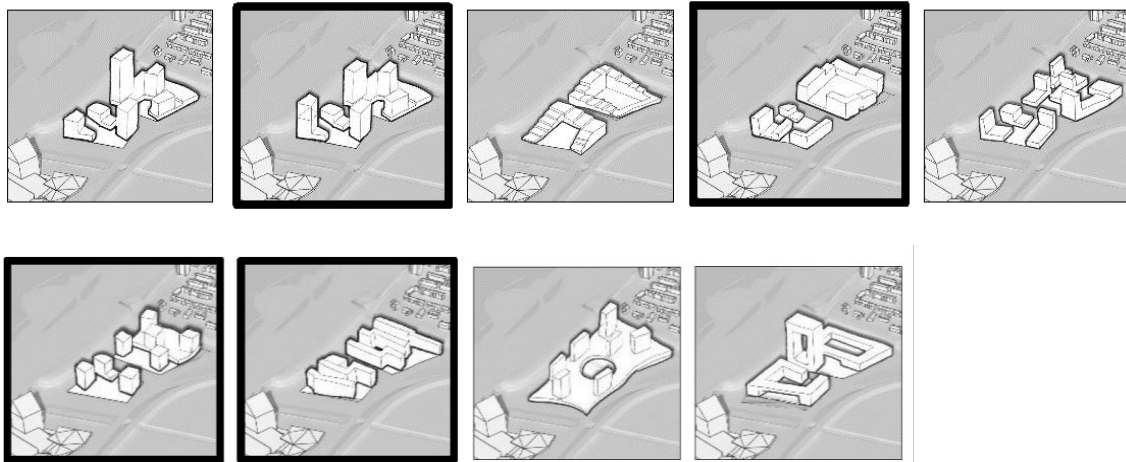


Abb. 20: Varianten von städtebaulichen Grundhaltungen (Burckhardt+Partner AG)

Im Rahmen von gemeinsamen Beurteilungen durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission und der kantonalen Arealbaukommission fand mehrfach eine Gegenprüfung der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes statt. Im Weiteren wurde ein gereifter Zwischenstand im Juni 2016 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 zeigten oftmals neue Aspekte wie 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 8. Mai 2017 erfolgte die Verabschiedung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. des Richtprojektes durch die Arbeitsgruppe.

Am 30. August 2017 verabschiedete der Gemeinderat aufgrund der vorausgehenden Freigabeempfehlung der Bau- und Planungskommission schliesslich das städtebauliche Gesamtkonzept zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften.

3.3 Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Entscheidungspunkte 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, Umweltthemen)		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 sowie zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens)		13. September 2017
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens		9. Oktober 2017 – 10. November 2017
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung Basel-Landschaft		18. Dezember 2017
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung Basel-Stadt		27. Dezember 2017
Beschlussfassung Gemeinderat		25. April 2018
Beschlussfassung Gemeindeversammlung		19. Juni 2018
Referendumsfrist		20. Juni 2018 – 19. Juli 2018
Auflageverfahren		30. Juni 2018 – 31. Juli 2018

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. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie unterschiedlicher Realisierungshorizonte wurde in Absprache mit der Gemeinde und den Eigentümern 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

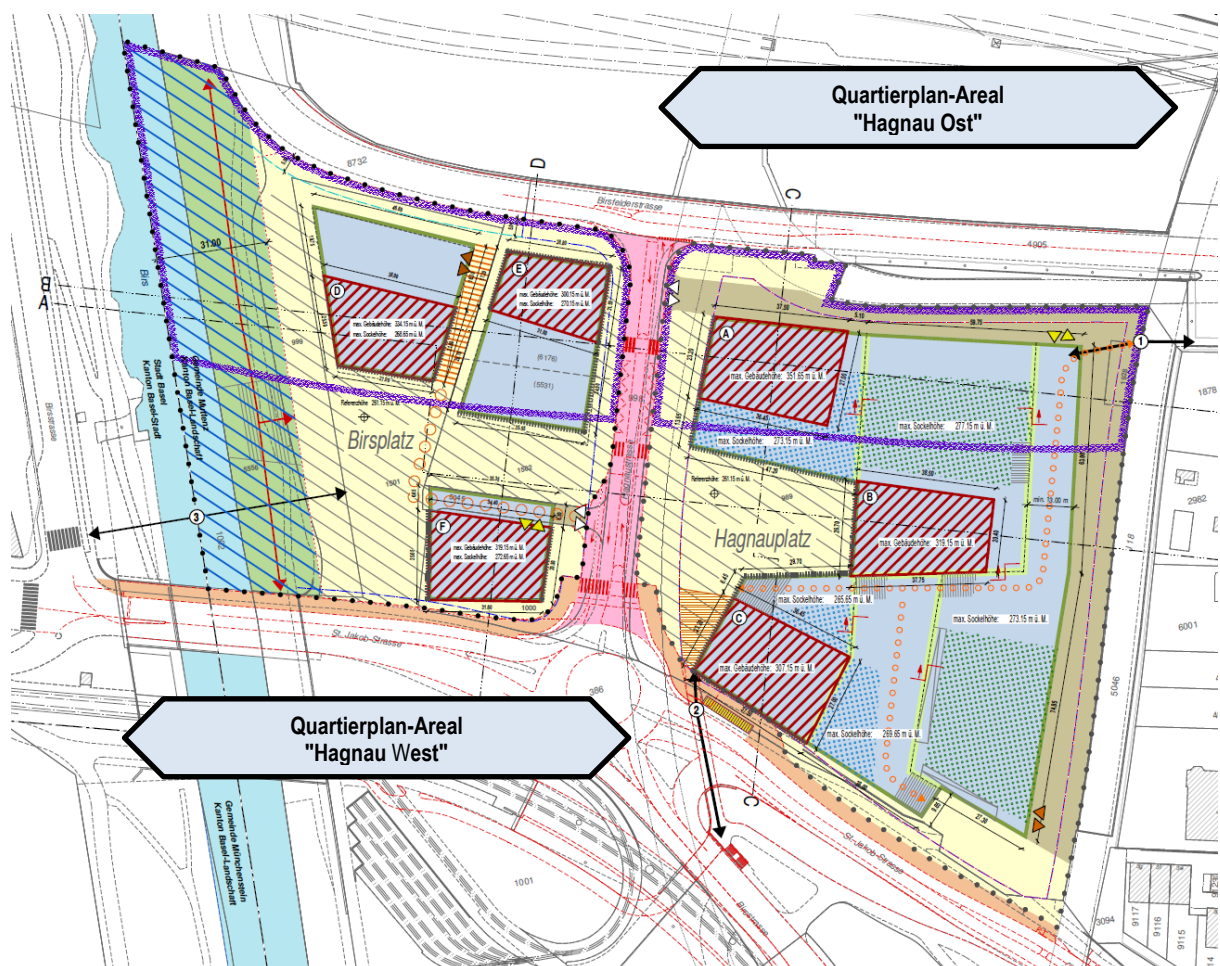


Abb. 21: Darstellung beider Quartierplanungen (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

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) sowie dazugehörige Fachgutachten (Verkehr, Störfall, Lärmschutz usw.)*

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) sowie dazugehörige Fachgutachten (Verkehr, Störfall, Lärmschutz usw.)*

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheidungs des Regierungsrates.

In Ergänzung zu den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) sowie auch für die verschiedenen Massnahmen zur Verbesserung der Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie im Zusammenhang mit einer verkehrsoptimierten Umgestaltung der Hagnaustrasse usw. besteht privat-rechtlicher Regelungsbedarf. Diese Vertragsdokumente wurden mit den jeweils beteiligten Partnern ausgearbeitet oder entsprechende Zusicherungen eingeholt.

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die 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 wird. Der Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung behandelt alle umweltrechtlichen Belange zu diesen beiden Quartierplanungen. Zum Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gehören auch verschiedene Fachgutachten (Verkehr, Störfall, Lärmschutz usw.)

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 und werden mit den Quartierplan-Vorschriften planungsrechtlich verankert. 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 Fuss- und Veloverkehr zum Umfeld des Areals und planerische Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals;
- Zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal.

Da die Zone mit Quartierplan-Pflicht auch den gesamten Uferbereich der Birs miteinschliesst und aufgrund der kantonalen Vorprüfung auch der Gewässerraum im Rahmen der Quartierplanung behandelt werden musste, ergaben sich für die Quartierplanung "Hagnau West" weitere Zielsetzungen:

- Aufwertung des Uferbereiches und planerische Sicherstellung des Gewässerraumes der Birs.
- Planerische Sicherstellung eines Zugangsbereiches zur 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.

Als formelle und standardisierte Bestimmungen für ein Quartierplan-Reglement in der Gemeinde Muttens gelten insbesondere die Bestimmungen zum Erlass, zur gemeinderätlichen Mitsprache, zu den Ausnahmen und Abweichungen, zur Zuständigkeit, zur Aufhebung des bisherigen Rechts sowie zur Inkraftsetzung der Quartierplanungen.

4.4.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der beiden Quartierplanungen entspricht nicht vollständig der darin enthaltenen Gesamtparzellenfläche bzw. dem aktuellen Verlauf der äusseren Parzellengrenzen. Im Zusammenhang mit verschiedenen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung bei der Hagnaustrasse und entlang der St. Jakobs-Strasse sind verschiedene Flächenbereinigungen mit den Eigentümern der innerhalb der Quartierplan-Perimeter 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. Auch aufgrund der erforderlichen Ausscheidung des Gewässerraums, welche im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gefordert wurde, musste die Birs bis zur Kantonsgrenze in den Perimeter der Quartierplanung Hagnau "West" aufgenommen werden.

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 grundeigentümerverbindliche 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, aufgrund von geplanten Nutzungsüberlegungen und teilweise 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 mässig 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, einen negativen Einfluss auf andere Nutzungen wie insbesondere die Wohnnutzung haben oder 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, welche die unterschiedliche Geschossflächensumme der Gebäudesockel in den beiden Arealen sowie deren unterschiedliche typologische Ausbildung berücksichtigt. Mit der Maximalbegrenzung soll eine Konkurrenzsituation gegenüber bestehenden, im Umfeld liegenden 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.

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 und sich nach den entsprechenden Bedürfnissen richten. 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 (Hagnau-platz bzw. Birsplatz) publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten ist. Der Begriff "Erdgeschoss" wurde bewusst nicht verwendet, da die Gebäudesockel mehrere Geschosse aufweisen können und die entsprechenden Festlegungen auch in den oberen Geschossen der Gebäudesockel gelten sollen. In der Aufzählung, was als publikumsorientierte Nutzungen zählt, wird für die Quartierplanung "Hagnau Ost" zusätzlich das Kino aufgeführt. Dies aufgrund des Umstands, dass an diesem Standort das Interesse für den Betrieb eines Kinos vorhanden und dementsprechend im aktuellen Richtprojekt eingeplant ist. Mit der Anordnung von weiteren publikumsorientierten Nutzungen im Gebäudesockel der beiden Plätze sollen auch die daran anschliessenden Aussenräume bzw. Plätze belebt werden.

Im Rahmen der aktuellen Richtprojektplanung ist vorgesehen, die Räumlichkeiten für die Kinonutzung im Untergeschoss anzuordnen. Damit dies generell für publikumsorientierte Nutzungen gewährleistet ist, wurde im Quartierplan-Reglement unter § 3 Abs. 3 festgelegt, dass in den Untergeschossen auch Räume für publikumsorientierte 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 der 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, welcher 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 auf 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 Gewerbe-zonen (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 Gleisanlage sowie infolge der Zuweisung der beiden Quartierplan-Areale betreffend Nutzungsart in die Zentrumszone.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde auch in einem Lärmschutzgutachten die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Lärmschutzes überprüft. Diese Überprüfung umfasste den Strassenlärm, den Eisenbahnlärm, den durch das arealinterne Parkhaus versachte Lärm sowie der Stadionlärm des St. Jakob-Parks. Die ermittelten Grenzwertüberschreitungen können mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen am Gebäude gelöst werden, um die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz einhalten zu können. Somit sind auf Stufe der Quartierplanung keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes erforderlich.

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 von bereits bestehenden 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. Der Gestaltung dienende Fassadenvorsprünge wie bspw. Friese oder Lisenen werden nicht zur BGF gerechnet. Dies entspricht auch der langjährigen und bewährten Handhabungspraxis der Gemeinde Muttenz.

Generell nicht angerechnet werden zudem 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 nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet.

Die gegenüber anderen Quartierplanungen in Muttenz abweichende Regelung mit lit. f soll 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	36'000 m ²
– Bruttogeschossfläche für Nebengebäude (BGF-N)	200 m ²
Bezugsfläche Hagnau West ⁴	10'138 m ²
Ausnützungsziffer für BGF-H	3.55

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) + 295 m² (P5045), abzüglich Summe Abtretungsflächen Strassenareal von insgesamt 265 m² = 10'138 m²

Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"	
– Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H) ⁵	57'000 m ²
– Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N)	250 m ²
<i>Bezugsfläche Hagnau Ost⁶</i>	<i>18'137 m²</i>
Ausnutzungsziffer für BGF-H	3.14

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 der 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 Begrenzung der Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N) wurde beim Quartierplan-Areal "Hagnau West" abweichend zur BGF für Hauptbauten auf eine Differenzierung nach Baubereichen verzichtet. Die Eigentümer regeln diese Verteilung nach ihren Bedürfnissen auf vertraglicher Basis untereinander.

4.4.5 Festlegung der Bebauung

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. dem anschliessendem Richtprojekt 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 dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" grenzen Gebäudesockel mit unterschiedlichen Höhen aneinander. Die Abfolge der Höhenabstimmung ist mit einer speziellen Signatur in der Situation dargestellt. Im Rahmen der Projektentwicklung für das Areal Hagnau Ost bestand zudem das Anliegen, dass die Abgrenzung bzw. die Lage einzelnen Terrassierungen nicht fix im Quartierplan definiert werden soll. Aus diesem Grunde wurden die Baubereiche für Gebäudesockel untereinander bzw. aneinander angrenzend als variabel definiert. Damit soll eine für die Benutzung sowie für die Gestaltung optimale Anordnung der Terrassierung gewährleistet werden, wobei die Terrassierung jedoch im Zusammenhang u.a. mit der Herstellung einer Fusswegverbindung zur Schweizerau zwingend umzusetzen ist. Nach Aussen bzw. gegenüber dem Vorplatz sind die Baubereiche jedoch in maximaler Anordnung definiert. Bei der Quartierplanung "Hagnau West" sind keine Terrassierungen vorhanden. Somit kommt die Regelung zur variablen Abgrenzung der Terrassenniveaus nur beim Quartierplan "Hagnau Ost" zur Anwendung.

Auf eine Definition oder Begrenzung der Geschossigkeit wurde bewusst verzichtet. Die Anzahl der Geschosse ist für grossmassstäbliche Überbauungen von untergeordneter Bedeutung und wurde in den vorliegenden Quartierplanungen entsprechend nicht festgelegt.

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) + 357 m² (P5044), abzüglich Summe Abtretungsflächen Strassenareal von insgesamt 99 m² = 18'137 m²

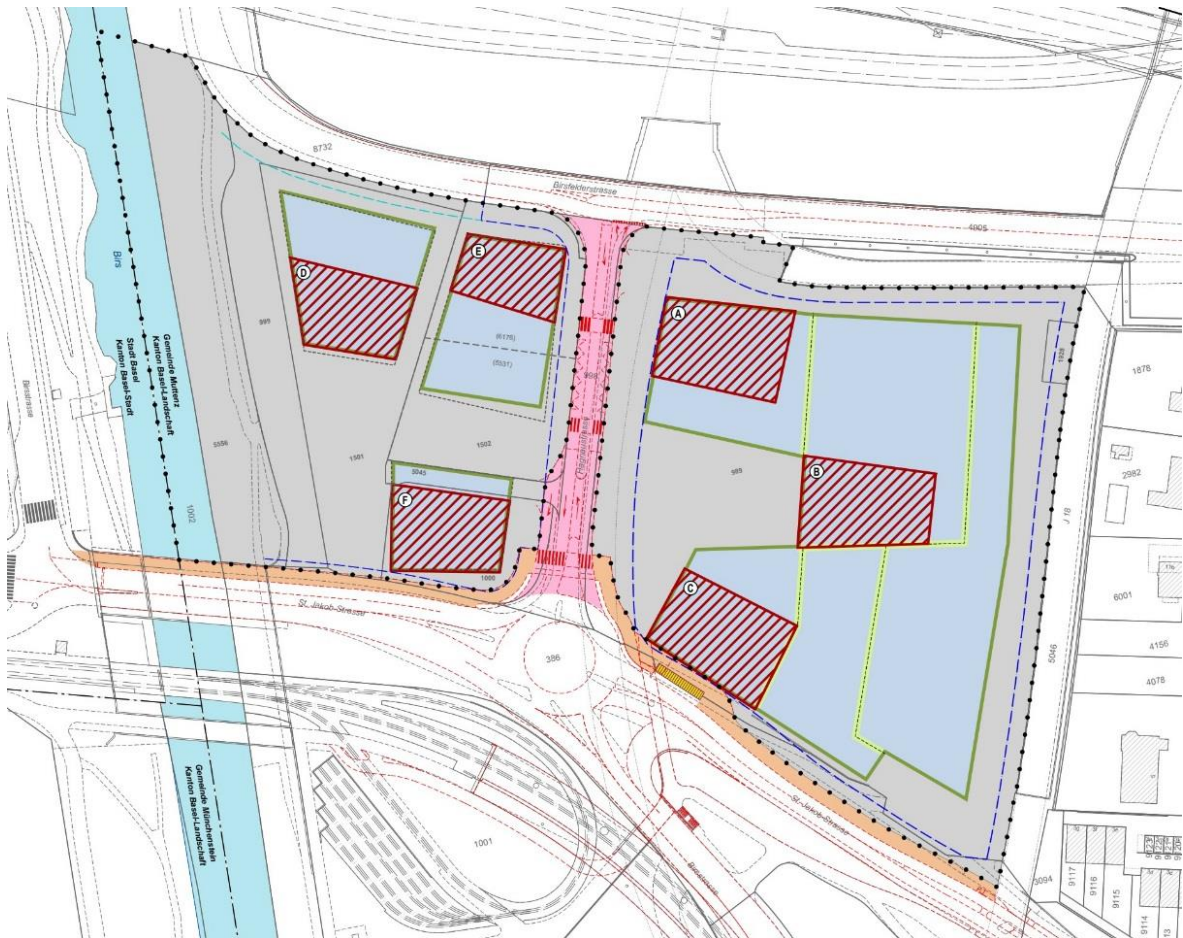


Abb. 22: Baubereiche (Hochbauten = rot schraffiert, Gebäudesockel maximale Ausdehnung = dunkelgrün umrandet, Gebäudesockel bzw. Lage der Terrassierung variabel = hellgrün umrandet) (Stierli + Ruggli)

Die Definition der Gebäudehöhe wird mittels Meeresskotenhöhe festgelegt (m ü. M). Als Messpunkt für die Höhe der Hochbauten sowie der Gebäudesockel gilt die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion.

Auf eine räumliche Festlegung von Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 3 Quartierplan-Reglement wurde verzichtet. Die Anordnung muss im Rahmen der Umgebungsplanung auf Stufe Baugesuchsplanung definiert werden (siehe dazu Kap. 4.4.8).

Um die Konformität der unterirdischen Baukörper mit der Gewässerschutzgesetzgebung im Bezug des Grundwasserspiegels zu gewährleisten, wurde die erlaubte Tiefe der unterirdischen Bauten in den Quartierplänen jeweils durch eine Kote für unterirdische Bauteile (= Unterkante Bodenplatte) begrenzt. Im UVB wird festgehalten, dass die Durchflusskapazität durch die Baugruben wie auch durch die späteren Bauwerke um nicht mehr als 10% verringert werden darf. Die unterirdischen Bauten müssen entsprechend allesamt und vollständig oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels liegen (ausgenommen allfällige technische Einrichtungen). In Absprache mit der Fachstelle Grundwasser AUE BL (Herr Bänninger) wird ein hydrogeologisches Gutachten jedoch erst auf Stufe Baugesuchplanung erstellt, da die entsprechenden Parameter zum Zeitpunkt der Quartierplanung noch veränderlich sind.

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, dass die Lesbarkeit des Einzelvolumens beizubehalten ist, wird einer architektonischen Einheitsgestaltung entgegengewirkt.

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 festgelegt, dass für die architektonische Gestaltung der Überbauung ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren unter Einbezug der Gemeinde durchgeführt werden muss. Der Entscheid über die Verfahrensart bleibt den Grundeigentümern vorbehalten.

Damit allfällig notwendige technische Einrichtungen und Anlagen auf den Dach- und Gebäudesockelflächen nicht negativ in Erscheinung treten, wurden in § 9 Abs. 3 – 5 entsprechende Festlegungen definiert. Derartige Einrichtungen und Anlagen dürfen optisch nicht in Erscheinung treten und sind entsprechend in das Gebäudevolumen zu integrieren bzw. den fertigen Dachrand nicht überragen.

Bei den Hochbauten dürfen die Fassaden ober Oberkante der fertigen Dachkonstruktion zur vollständigen Integration von sämtlichen technischen Einrichtungen und Anlagen um maximal 2.0 m erhöht werden. Dabei muss die Erhöhung der Fassaden allseitig, flächenbündig und niveaugleich ausgeführt werden.

Bei den Gebäudesockeln bzw. Terrassen darf die definierte Höhe für Brüstungen, Geländer, Lärmschutzelemente u. dgl. um maximal 1.2 m überschritten werden. Um eine Terraingestaltung und -modellierung mit Bepflanzungen im Sinne der Vorgaben zur Aussenraumgestaltung der Terrassen zu ermöglichen, ist hierfür eine Mehrhöhe über der fertigen Gebäudesockeldecke (Oberkante) von 1.0 m zulässig.

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.

Mit publikumsorientierten Nutzungen ist davon auszugehen, dass das Bedürfnis zum Anbringen von Reklamen vorhanden ist. Damit durch Reklamen keine Unruhe im architektonischen Fassadenbild sowie auch keine störende Wirkung auf die Nachbarschaft entstehen, wurde in den Reglementen unter § 9 Abs. 6 definiert, dass sich das Anbringen von Reklamen nach einem Gesamtkonzept richten muss.

4.4.7 Störfall

In Hinblick auf die Störfallvorsorge wurden im Reglement verschiedene bautechnische Massnahmen definiert, welche innerhalb des in den Quartierplänen ausgewiesenen Bereichs Störfallrelevanz berücksichtigt werden müssen. Zur Verringerung des Personenrisikos ist auf beiden Arealen zudem jeweils ein Fluchtwegkonzept zu erstellen. Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung sind innerhalb des Bereichs Störfallrelevanz nicht zugelassen. Für beide Areale wurde in den Reglementen zudem die maximale Anzahl Personen festgeschrieben, welche sich gleichzeitig auf dem Areal aufhalten dürfen. In Übereinstimmung mit den Massnahmenempfehlungen im Störfallbericht ist die Nutzung innerhalb der Gebäude gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 3'000 (Areal Ost) resp. 1'200 (Areal West) Personen auszurichten. Bei einer Überschreitung der Personenanzahl von mehr als 10 % ist bezüglich Störfall eine neue Risikoermittlung vorzunehmen.

4.4.8 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
- Uferschutzzone

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 § 11 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 in den Quartierplänen bezeichnete Vorplatz umfasst den nicht befahrbaren Aussenraum im Umfeld der 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 § 11 Abs. 3 im Reglement definiert.

Die beiden Plätze (Hagnauplatz und Birsplatz) heben sich von den Vorplätzen insofern ab, als dass sie als wahrnehmbare Platzanlagen ausgebildet und mit Elementen für den Aufenthalt ausgestattet werden sollen. In § 11 Abs. 4 werden dazu die entsprechenden Vorgaben definiert.

Die Terrassen über auf 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. Die Anordnung der Terrassen über den Gebäudesockeln ist entsprechend ein weiteres Hauptelement des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Im Weiteren ist auch die Zuweisung des Nutzungscharakters aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept in die Quartierplanung eingeflossen (§ 11 Abs. 6 – 8) [Areal Ost] bzw. Abs. 8 [Areal West]). So sind die Terrassen bei den Baubereichen A und C der Quartierplanung "Hagnau Ost" den aussenraumspezifischen Nutzungen im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung vorbehalten. Damit sollen die in den Gebäudesockeln angesiedelten publikumsintensiven Nutzungen auf diesen beiden Terrassen die Möglichkeit haben, eine mit ihrem Betrieb in Verbindung stehende Aussenraumnutzung auf den Terrassen anbieten zu können. Die beiden höhergelegenen Terrassen sind hingegen explizit dem Wohnen dienenden Aussenraumnutzungen (Begegnung, Aufenthalt, Erholung,

Spiel) vorbehalten. Auf diesen beiden Terrassen sind publikumsintensive Nutzungen bewusst nicht zulässig, um der Bewohnerschaft einen entsprechenden Aussenraum bereitzustellen.

Damit eine dem Wohnen dienende Aussenraumnutzung auf den Gebäudesockeln der Quartierplanung "Hagnau Ost" nicht kleinflächig erstellt wird, ist im Reglement unter § 11 Abs. 6 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 § 11 Abs. 7 auch als Grundsatz definiert, dass eine diesem Zweck dienende Gestaltung und Ausstattung vorzunehmen ist.

Damit die vorgängig beschriebene Höhenüberwindung über die Terrassen fussgänger- und behindertentauglich ausgebildet werden kann, ist bei den Terrassen bzw. in den Baubereichen der Gebäudesockel die Erstellung von Wegführungen mit Treppen und Rampen zulässig. Im Reglement des QP "Hagnau Ost" wird unter § 11 Abs. 5 festgehalten, dass die Terrassen in ihrer gestuften Anordnung Bestandteil der öffentlichen Wegführung vom Hagnauplatz zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau sind, und die Durchwegung entsprechend ausgestaltet werden muss. Im Weiteren wurde definiert, dass eine Liftanlage zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Hagnauplatz und der Unterführung jederzeit benutzbar sein muss.

Die Lage von Nebenbauten im Aussenraum wurde 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 zerteilt, wird im Reglement unter § 11 Abs. 10 definiert, dass eine geschlossen wirkende Anordnung von Nebenbauten nicht zulässig ist. Die Erstellung von Nebenbauten auf den Terrassen ist nur im Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" zulässig. Im Quartierplan-Areal "Hagnau West" dürfen keine Nebenbauten auf den Terrassen erstellt werden. Im Reglement wird in § 11 Abs. 12 [Areal Ost] bzw. 11 [Areal West] zudem festgelegt, dass Einrichtungen zur Abfallentsorgung als unterirdische Anlagen zu erstellen sind.

Der Uferbereich entlang der Birs ist ein spezieller, sehr wertvoller Aussenraum innerhalb der Quartierplanung "Hagnau West". Die Überlegungen aus dem Freiraumkonzept sind auch hier in die Quartierplan-Vorschriften unter § 11 Abs. 6 im Reglement aufgenommen und damit verbunden im Plan als Uferschutzzone ausgeschieden. So ist der Uferbereich bzw. die Uferschutzzone als revitalisiertes Flussufer mit einer ufertypischen Vegetation zu gestalten. Zudem ist eine Gewässeraufweitung im Bereich des gestalteten Gewässerzugangs zulässig. Damit die geplante Brücke über die Birs sowie der Gewässerzugang erstellt und auch eine Aufwertung des Uferweges vorgenommen werden können, bedarf es entsprechender baulicher Massnahmen in der Uferschutzzone. Die bauliche Verankerung des Brückenwerks kommt in Parzellen im Eigentum der Kantone BL resp. BS zu liegen. Die notwendigen Abklärungen für die Realisierung des Brückenwerks und die damit zusammenhängende Bereitstellung von Ersatzmassnahmen wurden im Rahmen des Planungsprozesses bereits geführt. 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.

Aufgrund der Vorgaben des Kantons im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde zur Sicherstellung des Gewässerraums der Birs eine entsprechende Schutzzone Gewässerraum ausgeschieden. Im Reglement sind unter

§ 11 Abs. 5 die Bestimmungen zu dieser Schutzzone enthalten. Diese Bestimmungen richten sich nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes werden in den jeweiligen Quartierplan-Verträgen entsprechende Festlegungen getroffen. Zur Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung ist in den Reglementen nach § 11 Abs. 15 [Areal Ost] bzw. 14 [Areal West] im Rahmen des Baugesuchsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die verschiedenen qualitätsbildenden Vorgaben der Quartierplan-Verträge zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden. Mit diesem Nachweis kann die Konkretisierung der vertraglichen Vorgaben auf Stufe des Baugesuchsverfahrens überprüft und deren anschliessende Realisierung und dauernde Gewährleistung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat durchgesetzt werden.

4.4.9 Nachhaltigkeit

Bisher bekannte Regelungen zur Energieeffizienz involvierten meistens die Anwendung eines MINERGIE-Standards. Für eine Überbauung der geplanten Art vermögen derartige Regelungen jedoch nicht zu überzeugen. Anstelle von reinen Betrachtungen der Energieeffizienz steht künftig vielmehr ein umfassenderer Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund.

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 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. Eine Zertifizierung ist anzustreben, wird jedoch bewusst nicht verlangt.

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-Reglementen wurde definiert, dass der kommunale Energiesachplan zu berücksichtigen ist.

Im Weiteren hat die Gemeinde Muttenz Grundlagendokumente zur Vernetzung und Naturförderung. Die Konzeptstudie "Vernetzung Schänzli, Muttenz" sowie das Konzept "Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz" sind ebenfalls im Reglement als richtungsweisende Dokumente aufgeführt.

Aufgrund des noch ausstehenden Prüfberichtes zum Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wurde in Absprache mit dem dafür zuständigen Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion vereinbart, eine Bestimmung in Reglement aufzunehmen, wonach die Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsprüfbericht bei der Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Diese Bestimmung ist in beiden Reglementen unter § 8 Abs. 5 aufgenommen worden.

4.4.10 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.

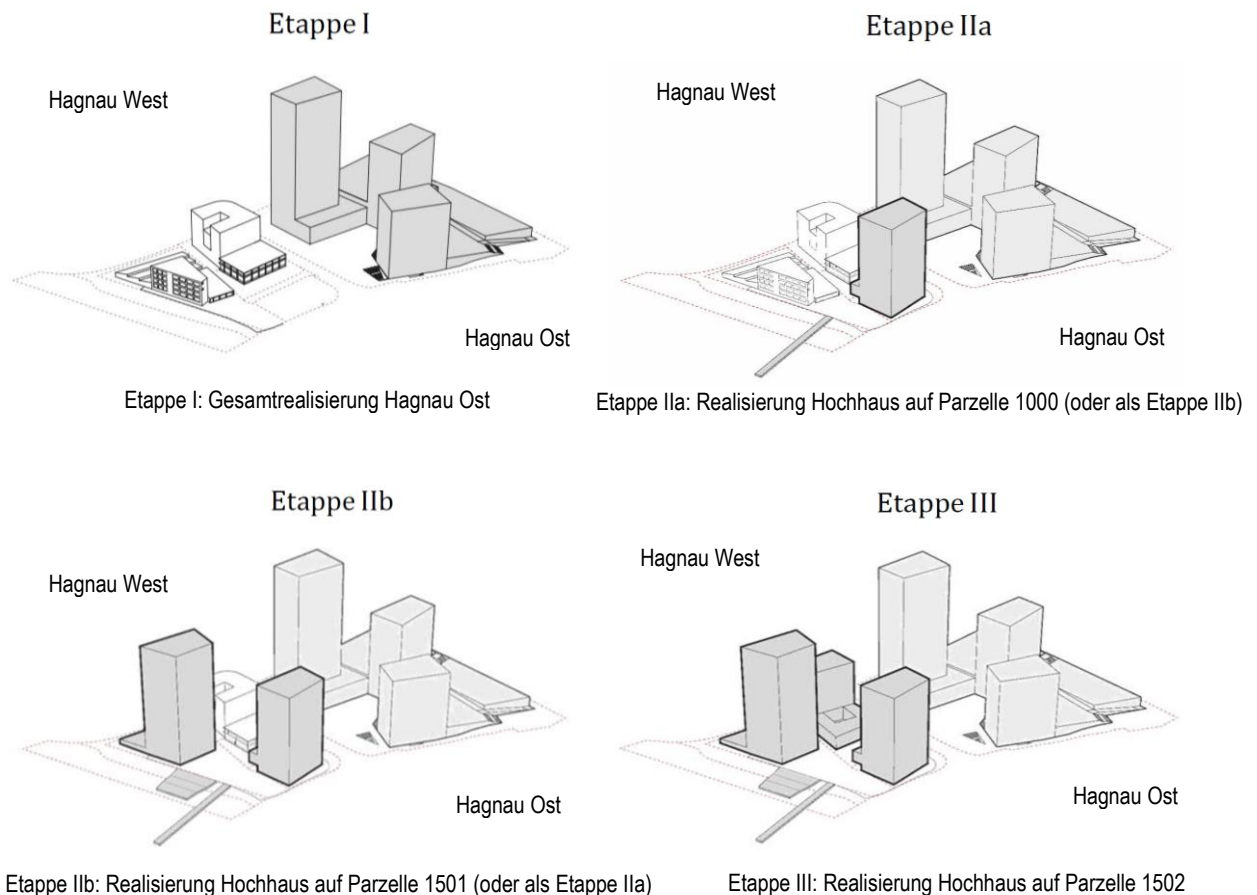


Abb. 23: Mögliche Etappierungsschritte der Bebauung auf beiden Quartierplan-Arealen, Burckhardt+Partner AG

Anders ist diesbezüglich die Ausgangslage für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West". Es sind verschiedene Eigentümer vorhanden, welche unterschiedliche Realisierungshorizonte haben und entsprechend baulich voneinander unabhängige Realisierungsmöglichkeiten benötigen. Dies wurde bei der Entwicklung des Überbauungskonzepts berücksichtigt und floss auch in die Quartierplan-Vorschriften mit ein. In § 13 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 unter § 13 Abs. 2 dazu explizit definiert, dass für diese Fälle parzellenübergreifende Lösungen zulässig sind. Dies unter der Voraussetzung, dass entsprechende Dienstbarkeitsregelungen vereinbart werden.

Weitergehende Regelungen bzgl. Etappierung und damit verbundenen Abhängigkeiten werden im Quartierplan-Vertrag zwischen den Eigentümern geregelt.

4.4.11 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Arealzufahrt / Arealwegfahrt) erfolgt mit Zustimmung des ASTRA über die Hagnaustrasse (vgl. Anhang 5). Die Lage der Anschlüsse an die Hagnaustrasse ist für beide Quartierplanungen in den Situationsplänen festgelegt. Ausgehend von diesen Anschlüssen ist der befahrbare Aussenbereich für die beiden Quartierplanungen definiert, welcher zu den Ein- bzw. Ausfahrten der Parkierungsanlagen sowie im Quartierplan-Areal "Hagnau Ost" zum rückseitigen Umschlagbereich der Anlieferung führt.

Um eine allfällige Erstrealisierung des Baubereiches D (Stiftung Kunsthhaus Baselland) im Quartierplan-Areal "Hagnau West" zu gewährleisten, wird mit entsprechenden Bestimmungen im Reglement unter § 13 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 der beiden Reglemente 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 für Motorfahrzeuge 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, Unterhalt, Entsorgung u.dgl.). Im Rahmen von Ausnahmefahrten sind auch die Zufahrtsmöglichkeiten für den Gewässerunterhalt an der Birs gewährleistet.

In § 7 Abs. 5 der beiden Reglemente ist auf Grundlage der kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 und Anhang 11/2RBV) jeweils in Abstimmung mit den Ergebnissen der Voruntersuchung des Berichtes zur Umweltverträglichkeitsprüfung sowie des Verkehrsgutachtens die maximale Anzahl Autoparkplätze festgelegt. Diese beträgt 773 Parkplätze für das Areal Ost und 454 Parkplätze für das Areal West. Bei der Berechnung der maximalen Anzahl Autoparkplätze wurden die Reduktionsfaktoren R1 (0.7) und R2 (0.6) bereits berücksichtigt. Auf eine Festlegung der anzuwendenden Reduktionsfaktoren in den QP-Reglementen wurde entsprechend verzichtet.

Die unterirdische Unterbringung der maximalen Anzahl Parkplätze in den unterirdischen Einstellhallen wurde vom Projektverfassen nachgewiesen und somit ist die Unterbringung der Parkplätze in Sammelparkierungsanlagen gewährleistet. Das Verkehrsaufkommen aufgrund der Quartierplan-Überbauung wurde ebenfalls auf Basis der maximalen Anzahl Autoparkplätze ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse dazu sind im Umweltverträglichkeitsbericht bzw. im Verkehrsgutachten enthalten.

In § 7 Abs. 9 [Areal Ost] bzw. 8 [Areal West] der Reglemente ist festgelegt, dass für die beiden Quartierplanungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes bedarf hinterlegten Zielsetzungen, was mit einem Mobilitätskonzept erreicht werden soll. Zum einen wurde im Reglement definiert, dass MIV-Fahrtenaufkommen zu reduzieren bzw. ein hohes Umlageungspotential von MIV zu ÖV, Fuss- und Veloverkehr zu erwirken. Zum anderen soll, gestützt auf das Mobilitätskonzept, die Möglichkeit bestehen, unter Berücksichtigung von parkplatzbedarfsreduzierenden Massnahmen wie Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen oder Ähnliches) eine Abweichung der gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) beantragen zu können.

Wie auch bei Quartierplanungen in anderen Gemeinden (Reinach, Aesch, Münchenstein) des Kantons Basel-Landschaft mittlerweile praktiziert, wird in den Quartierplan-Vorschriften zudem definiert, dass die Bauherrschaft

mit dem Mobilitätskonzept nach Anhörung des Gemeinderats eine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl Stamm- und Besucherparkplätze beantragen kann. Damit wird auf Stufe der Quartierplan-Vorschriften ein Mechanismus für eine mögliche Parkplatz-Reduktion 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 des effektiven Parkplatzbedarfs einfließen zu lassen. Mit der formulierten Bestimmung in § 7 Abs. 9 [Areal Ost] bzw. 8 [Areal West] kann diesen Umständen Rechnung getragen werden. Die Vorwegnahme einer Abweichung vom Grundbedarf an Parkplätzen auf Stufe der Quartierplanung ist aus heutiger Sicht bei einer Überbauung mit einer solchen Grössenordnung und in Beachtung der unterschiedlichen Zeithorizonte der einzelnen Grundeigentümer für die Realisierung nicht zweckmässig.

Im Gegenzug zur Begrenzung der maximalen Anzahl Autoparkplätze wurde in § 7 Abs. 6 der beiden Reglemente die minimale Anzahl an zu erstellenden Veloabstellplätzen festgelegt. Demgemäss sind bei Vollausbau auf dem Areal Ost 1'204 Veloabstellplätze und auf dem Areal West 748 Veloabstellplätze zu erstellen. Besucher-Veloabstellplätze sind dabei mehrheitlich oberirdisch zu erstellen. Die Unterbringung der Veloabstellplätze auf den Beiden Arealen wird in Anhang 5 exemplarisch aufgezeigt. Zur Ausgestaltung der Veloabstellanlagen werden im Reglement jedoch keine Vorgaben gemacht. Jedoch wurde definiert, dass die Besucher-Veloabstellanlagen mehrheitlich oberirdisch anzuordnen sind.

Die Arealanbindung bzw. die Vernetzung der Wegbeziehungen für den Fussverkehr ist ein weiteres wesentliches Element des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Daraus ergeben sich verschiedene Massnahmen, welche im Quartierplan enthalten sind. Zur Arealanbindung für den Fussverkehr 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 publikumsorientierten Nutzungen*
-

Mit dem vorgesehenen Brückenbauwerk über die Birs wird eine direkte Anbindung des Areals Hagnau West an das westlich davon liegende St. Jakobs-Areal angeboten, welche den ebenfalls im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Hagnau geplanten kombinierten Velo- und Fussweg entlang der St. Jakobs-Strasse entlastet. Durch die im Weiteren vorgesehene Aufwertung des Birsuferwegs wird zudem eine direkte Verbindung zu dem auf dem Schänzli-Areal geplanten Natur- und Naherholungsraum geschaffen. In nördlicher Richtung wird durch den Birsuferweg die Anbindung an die bestehende Weginfrastruktur entlang der Birs in Richtung Birsfelden gewährleistet.

Auf dem Areal Ost wird die bestehende Unterführung unter der St. Jakobs-Strasse aufgewertet und um einen Zugang ab dem Hagnauplatz ergänzt. Somit wird ein zusätzlicher Zugang zum Schänzli-Areal geschaffen.

Für die Anbindung des Areals an das Quartier Schweizerau wird zudem ein Verbindungsbauwerk über die H18 geschaffen, welches seine Fortsetzung in dem bereits bestehenden Fussweg findet. Die Höhenüberwindung zwischen der Überführung Schweizerau und dem tiefer gelegenen Hagnauplatz erfolgt über die mit Treppen und Rampen ausgestatteten Gebäudesockel bzw. Terrassen.

Aufgrund dessen es mit Ausnahme der Aufwertung des Birsuferweges um Massnahmen handelt, welche über den Geltungsbereich der Quartierplanung hinausgehen, können diese Massnahmen nicht in der Quartierplanung festgelegt werden. Die erforderliche Sicherstellung dieser wichtigen Elemente zur Anbindung des Fussverkehrs erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag oder entsprechenden Zusicherungen der Beteiligten.

Die Verbindung zwischen den beiden Arealen über die Hagnaustrasse mittels Querungshilfen für FussgängerInnen gewährleistet. Die Realisierung dieser Querungshilfen erfolgt im Rahmen der Umgestaltung der Hagnaustrasse.

5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit den vorliegenden zwei Quartierplanungen erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanungen unterstützen resp. berücksichtigen 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 zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche werden getroffen;
- Velo- und Fusswege werden erhalten und geschaffen;
- Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen werden sichergestellt.

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).

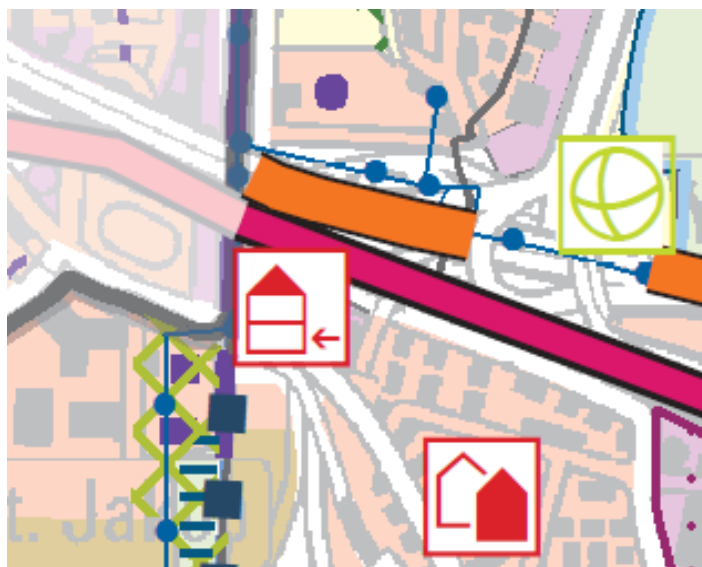
Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Zudem handelt es sich um ein Areal mit guter Erschliessungslage (Strassenverkehr und öffentlichen Verkehr).

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 kantonomer 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, sowie entsprechende Erläuterungen in Bezug auf die vorliegenden Quartierplanungen, sind im Anhang 2 aufgeführt.

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.

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 aufgrund ihrer ÖV-Erschliessung, Zentralität und ihres Transformations- bzw. Verdichtungspotenzials eindeutig als Eignungsräume für Hochhäuser ausgewiesen. Das heisst es handelt sich um einen Potentialraum, der aus bestehenden Planungen abgeleitet werden kann und eine grundsätzliche Eignung hinsichtlich Verdichtung, Transformation oder Zentralität und ÖV-Erreichbarkeit aufweist sowie zusätzlich weitere verkehrliche und räumliche Kriterien erfüllt.

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



Abb. 25: Ausschnitt Karte "Eignungsräume" aus dem Hochhauskonzept Kanton Basel-Landschaft, rot umkreist 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 Thalmann" von 1953 beruhte auf der Platzierung von Hochhäusern bei den Ortseingängen.

Aufgrund aktuell reger Bautätigkeit in MuttENZ sowie zunehmenden Diskussionen über Hochhäuser und den steigenden Druck zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens entschloss sich der Gemeinderat, kommunale Richtlinien für Hochhäuser zu formulieren. Seit Frühjahr 2017 liegt ein entsprechender Entwurf vor, welcher unter Einbezug der kommunalen Bau- und Planungskommission entwickelt wurde.

Aufbauend auf den vorhandenen Grundlagen wurde eine städtebauliche Analyse für das Siedlungsgebiet von MuttENZ durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden in einer Synthese mit Ausschluss- und Untersuchungsgebieten zusammenfassend dargestellt. 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 dem Planungsbericht noch nicht 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 Areale der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen. Hinzu kamen noch Bestimmungen im revidierten Zonenreglement, welche im Speziellen für das Gebiet "Hagnau" auch bei Quartierplanungen zur Anwendung kommen. 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. Vorgängig waren die beiden Areale der Gewerbezone zugewiesen, in welcher eine maximale Gebäudehöhe bis 26 m zulässig war.

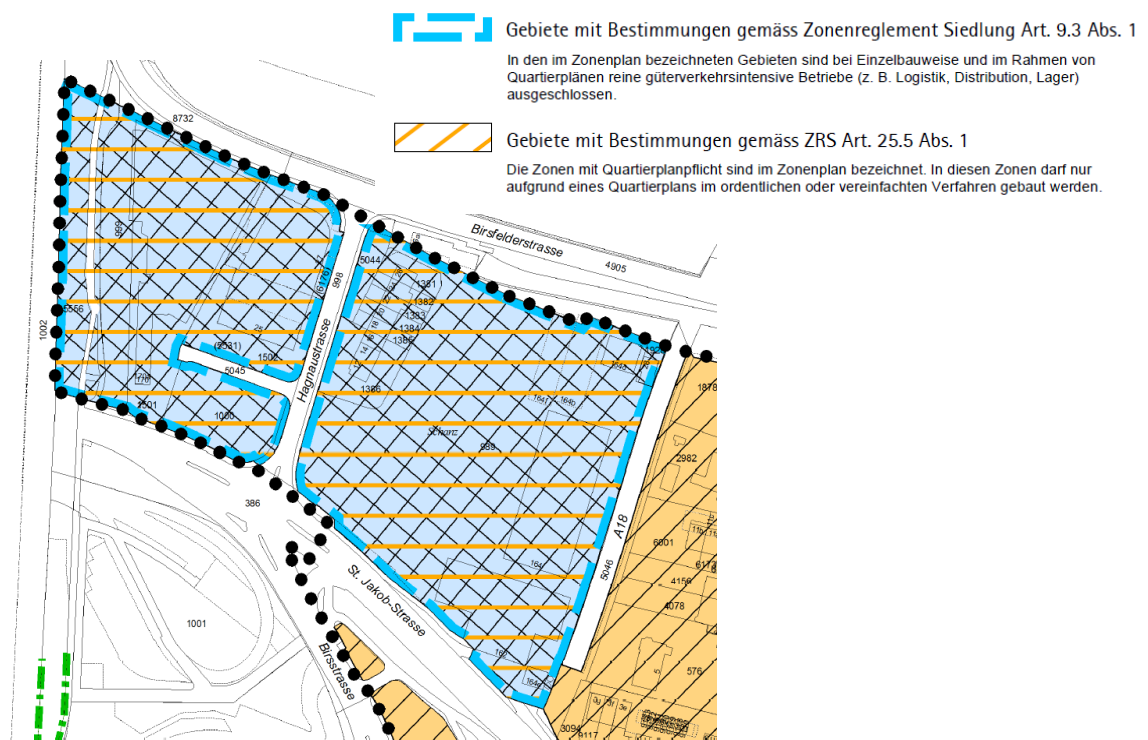


Abb. 26: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (WebGIS Gemeinde Muttenz)

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 Muttens 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: Ausnützungs- 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, damit 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, Kap. 3.2).

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

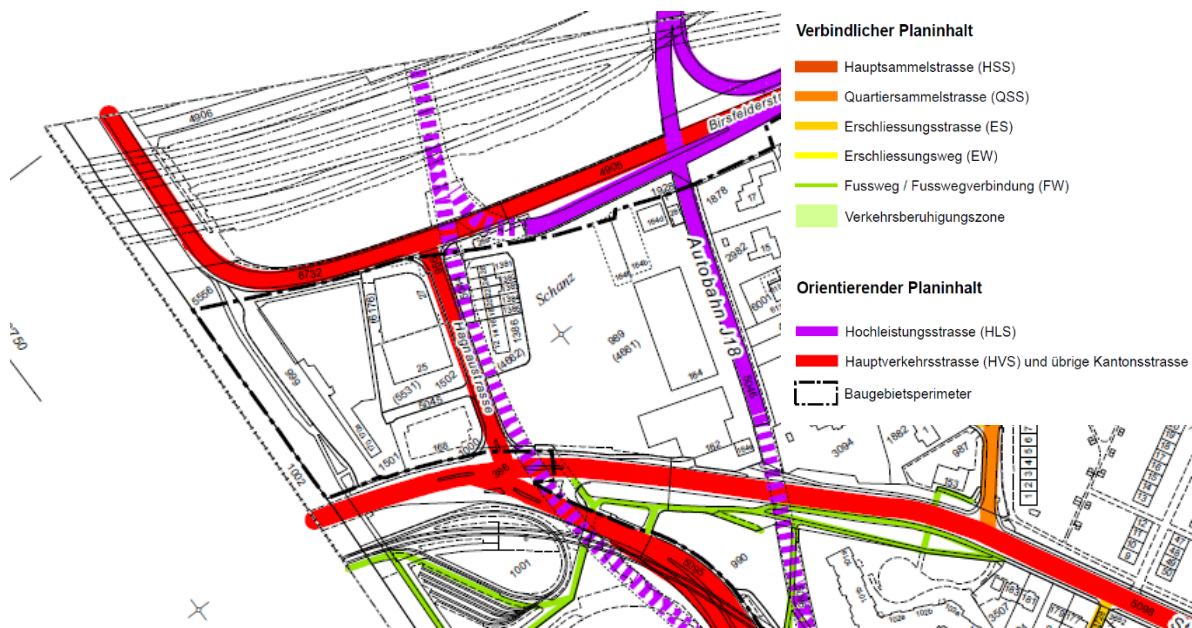


Abb. 27: Ausschnitt Strassennetzplan der Gemeinde Muttenz

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

Mit der Freigabe des städtebaulichen Gesamtkonzeptes durch die kantonalen Fachkommissionen⁸ wurden verschiedene Erwägungen formuliert, welche bei der Ausarbeitung der 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 auf den Dach- bzw. Gebäudesockelflächen optisch nicht in Erscheinung treten dürfen und entsprechend in das Gebäudevolumen zu integrieren sind. Ist eine Integration in das Gebäudevolumen technisch nicht machbar, so darf zur Verdeckung dieser Elemente die Fassade ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion um max. 2.0 m überhöht werden. *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 (Agglomerations-

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

programm 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 entsprechenden Elemente sind in den Quartierplänen verzeichnet. Da es sich um Massnahmen mit Berührungspunkten ausserhalb der Quartierplan-Perimeter handelt, können diese jedoch in den Planungsdokumenten nicht verbindlich festgesetzt werden. Die Sicherstellung dieser Elemente erfolgt entsprechend auf privat-rechtlicher Basis in den Quartierplan-Verträgen.

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 zulässigen Nutzungsarten auf den Terrassen wurden ebenfalls im Plan und im Reglement definiert. Die Sicherstellung der Ensemblewirkung wurde als Bestimmung ins Reglement aufgenommen. Zudem wurde definiert, dass für die Fassadengestaltung ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren unter Einbezug der Gemeinde 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 wurde mit der kantonalen Fachstelle u. a. die Situation betreffend Lärmschutz erörtert. Im Umweltverträglichkeitsbericht sind diese Ergebnisse dokumentiert. Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zum Umweltverträglichkeitsbericht verlangten Ergänzungen wurden in den Planungsdokumenten umgesetzt.

5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die beiden Quartierplanungen "Hagnau Ost" und "Hagnau West" wurde im Verkehrsgutachten der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Daraus resultierte, dass für das Quartierplan Areal "Hagnau Ost" ein Parkplatzbedarf von 770 Parkplätzen und für das Quartierplan-Areal "Hagnau West" ein Parkplatzbedarf von 454 Parkplätzen vorhanden ist.

Gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bzw. den entsprechenden 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 dem Quartierplan-Areal "Hagnau Ost".

In Abstimmung mit dem Gemeinderat Muttenz und den Grundeigentümern der beiden Areale wurde jedoch entschieden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung über beide Quartierplan-Areale vorgenommen wird. Somit wurde im Rahmen des Quartierplanverfahrens eine gesamthafte Beurteilung der Umweltauswirkungen bzw. zur Einhaltung der umweltrechtlichen Gesetzesvorgaben vorgenommen.

Die Firma A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, Ingenieure und Planer, Basel, wurde mit der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung beauftragt. Die Resultate sind im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) 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 Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen. Die aus der umweltrechtlichen Gesamtbeurteilung bzw. der kantonalen Vorprüfung hervorgehenden Massnahmen mit Relevanz auf Stufe Quartierplan sind in die Quartierplan-Vorschriften zu integrieren (Ergebnis Hauptuntersuchung). Im Reglement wurde unter § 8 Abs. definiert, dass Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsprüfbericht bei der Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

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 durch 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. Da sämtliche Baulinien auch unterirdisch wirken, ergeben sich aufgrund der in den Quartierplänen dargestellten Ausdehnung der unterirdischen Baubereiche 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). Bzgl. der Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstands durch die unterirdischen Baubereiche entlang der Birsfelderstrasse im Strassenteil des Kantons BL soll auf der Basis von § 66 Abs. 2 RBV erfolgen und diesbezüglich im Quartierplan-Vertrag sichergestellt werden. 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 der Umgebung durch die geplante Überbauung wird auf den Umweltverträglichkeitsbericht Kap. 5.7 bzw. Anhang 5.7-1 verwiesen.

6. Abhängigkeiten zur Umsetzung der Planung

6.1 Privat-rechtlicher 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, 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 entsprechender Vereinbarungen bedarf.

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

6.2 Realisierungsetappierung

Erläuterungen zur Realisierungsetappierung siehe Kap. 4.4.10.

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" teilweise beeinflussen. Nachfolgend werden diese Planungen in groben Zügen 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 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 werden. Die Realisierung des geplanten neuen Kreisels auf der St. Jakob-Strasse erfolgt gemäss Planung des ASTRA voraussichtlich ab 2022.

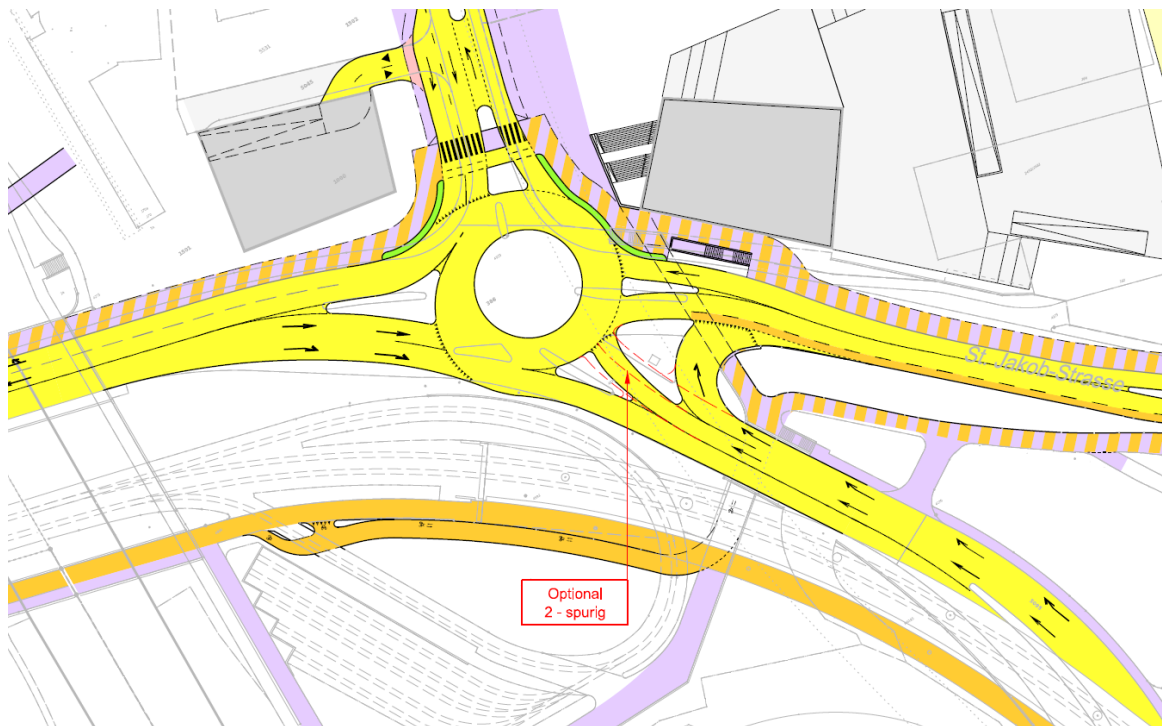


Abb. 28: Neue Kreiselanlage des Knotens St. Jakob-Strasse, Gesamtkonzept Verkehr (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

Entflechtung Gleisinfrasturktur 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 der vorhandenen Gleisanlagen zwischen Muttenz und Basel SBB. Mit einer Entflechtung der Gleisinfrasturktur 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 Baustelleninstallation, da die Realisierung der Quartierplanung "Hagnau Ost" voraussichtlich 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 Osten zu verschieben. Damit verbunden verringern sich die Platzverhältnisse für Aufstellungsgleise als Wartebereiche für Einsatztrams. Es ist vorgesehen, diesen Verlust mit einem neuen Ausstellungsgleis in der bestehenden Tramschleife 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 Natur- und Naherholungsraum. Die planungsrechtliche Grundlage dazu soll ebenfalls eine Quartierplanung bilden. Zwischen der Arealentwicklung Schänzli und der Arealentwicklung "Hagnau" besteht Koordinationsbedarf. Die bestehende Unterführung bei der St. Jakob-Strasse bildet einen der Hauptzugänge zum Schänzli-Areal. Zudem sind die Übergangsbereiche zwischen den Quartierplanungen im Bereich der Tramwendeschlaupe 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 Fuss- und Veloverkehrsverbindungen im Gebiet Hagnau – St. Jakob

Der Gemeinde MuttENZ und dem Kanton Basel-Landschaft ist es ein zentrales Anliegen, dass die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr 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 Veloverkehrsverbindung von Basel nach MuttENZ im Bereich der Tramwendeschlaupe verbessert wird. Eine neue Velowegverbindung soll über die Tramwendeschlaupe "Schänzli" bis zur Unterführung bei der Birsstrasse führen (in beide Richtungen befahrbar). Der bisherige, zuerst nach Süden führende Umweg entfällt somit künftig.

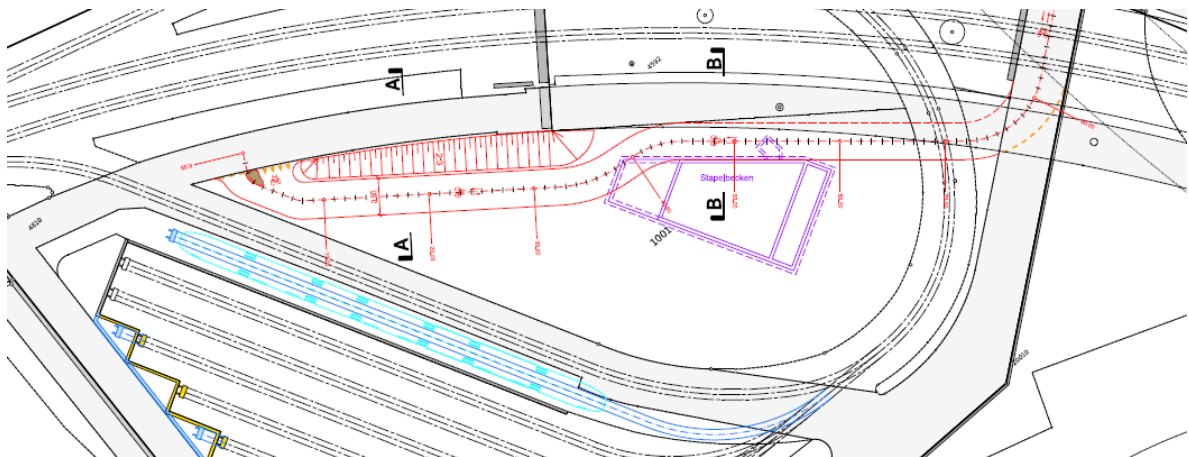


Abb. 30: Entwurf Vorprojekt Anbindung Veloverkehr Schänzli (Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG)

Im Weiteren führten die Bestrebungen der Gemeinde auch dazu, dass im Rahmen der Umgestaltung des Knotens St. Jakob-/Birs-/Hagnaustrasse entlang der St. Jakob-Strasse eine kombinierte Fuss- und Velowegverbindung eingerichtet wird. Auch diese Verbindung ist für den Veloverkehr in beide Richtungen befahrbar (siehe Abbildung Nr. 28).

Die im Rahmen der beiden Quartierplanungen definierten Massnahmen zur Aufwertung und Ergänzung der Fusswegverbindungen sind in Kapitel 4.4.10 näher erläutert.

7. Auswirkungen und Folgekosten

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 Quartierplanungen 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 aufgehoben. Es sind dies:

- Zonenplan Siedlung, Gemeinde Muttens von 9. Jan. 1995 sowie nachfolgende Mutationen;
- Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Muttens vom 22. Nov. 2005 sowie nachfolgende Mutationen;
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Gemeinde Muttens 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 der vorhandenen Anlage des Strassennetzes im Gebiet "Hagnau" ist nur eine Erschliessung über die Hagnaustrasse zweckmässig, was auch dem IST-Zustand entspricht. Die Beibehaltung der Erschliessung über die Hagnaustrasse wurde vom ASTRA als Strasseneigentümer schriftlich bestätigt.

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 der Quartierplan-Parzellen getragen (davon ausgenommen ist die Einwohnergemeinde Muttens als Eigentümerin der Parzellen Nr. 1928 und Nr. 5045).

Die Auswirkungen des Bevölkerungszuwachses durch die Quartierplanungen "Hagnau Ost" und "Hagnau West" auf die Schulraumplanung wurden durch Wüest Partner AG untersucht. Die Untersuchung mittels Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen kam zum Ergebnis, dass mit den beiden Quartierplanungen kein zusätzlicher Schulraumbedarf entsteht.

8. Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

In Absprache mit der Gemeinde MuttENZ sowie dem Amt für Raumplanung BL wurde vereinbart, den Entwurf der beiden Quartierplanungen "Hagnau Ost" und "Hagnau West" aufgrund der Tragweite und der planerischen Relevanz neben den zuständigen basellandschaftlichen Fachstellen auch den zuständigen Fachstellen des Kantons Basel-Stadt zu unterbreiten. Die Koordination erfolgte durch das Amt für Raumplanung BL.

Das Amt für Raumplanung BL teilte die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL mit Schreiben vom 18. Dezember 2017 dem Gemeinderat MuttENZ mit. Der Vorprüfungsbericht des Planungsamts BS wurde am 27. Dezember an das Amt für Raumplanung BL zugestellt und anschliessend an den Gemeinderat MuttENZ weitergeleitet.

In Anhang 4 sind die zusammengefassten Vorprüfungsergebnisse sowie deren Verarbeitung im Rahmen der Quartierplanungen dokumentiert.

Parallel zur Vorprüfung der Quartierplanvorschriften erfolgte auch die Voruntersuchung des Berichtes zur Umweltverträglichkeitsprüfung statt. Am 1. November 2017 fand die konferenzielle Besprechung mit den Fachämtern zur Voruntersuchung statt. Aufgrund dieser Besprechung wurde der Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung überarbeitet. Am 26. Februar wurde der Bericht für die Stellungnahme zur Hauptuntersuchung bei der Rechtsabteilung BUD BL eingereicht.

8.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG BL führte der Gemeinderat MuttENZ für die Quartierplanungen "Hagnau Ost" und "Hagnau West" sowie auch für die Quartierplanung "Schänzli" ein Mitwirkungsverfahren durch. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren die Entwürfe zu den Quartierplan-Vorschriften "Hagnau Ost" und "Hagnau West" bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierpläne "Hagnau Ost" und "Hagnau West" (jeweils Situation und Schnitte, 1:1'000)
- Quartierplan-Reglemente "Hagnau Ost" und "Hagnau West"
- Planungsbericht für Quartierplanung "Hagnau Ost" und Quartierplanung "Hagnau West" (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht für beide Quartierplanungen
- Bericht zum Mobilitätskonzept

Die obengenannten Dokumente lagen während 30 Tagen vom 9. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 bei der Bauverwaltung MuttENZ zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen unter www.muttENZ.ch in digitaler Form zur Verfügung. Die Bevölkerung wurde über das Mitwirkungsverfahren im Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 41 vom 12. Oktober 2017 und dem MuttENZer Anzeiger sowie über die gemeindeeigene Homepage (Publikation 18. September 2017) orientiert.

Während der Mitwirkungsfrist wurden elf Eingaben eingereicht. Im Mitwirkungsbericht sind die Eingaben und die diesbezüglichen Stellungnahmen des Gemeinderats aufgeführt. Der Beschluss des Mitwirkungsberichts durch den Gemeinderat ist für die Gemeinderatssitzung vom 25. April geplant. Danach wird der Mitwirkungsbericht mit vorgängiger Publikation für die Einsichtnahme veröffentlicht. Den Mitwirkenden wird der Bericht direkt zugestellt.

8.3 Beschlussfassung

Beschlussfassung Gemeinderat	25. April 2018
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	19. Juni 2018 Die anwesenden Stimmberechtigten folgten mit klarer Mehrheit dem unveränderten Vorschlag des Gemeinderates (220 ja, 60 Nein, 12 Enthaltungen).
Referendumsfrist	20. Juni 2018 – 19. Juli 2018

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 begehen- 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 Begleitprogramm 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.

2/3



Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Dr. Walter Niederberger
Rheinstrasse 23
4410 Liestal
T 061 552 58 10
walter.niederberger@bl.ch
www.dnk.bl.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

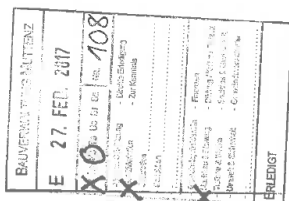
Vgl. das Protokoll der Sitzung vom 29. April 2016. An mehreren Sitzungen mit der Delegation beider Kommissionen wurden Richtlinien erarbeitet und allseitig akzeptiert, die bei der Planung und Weiterbearbeitung von Hagnau Ost und West berücksichtigt wurden und weiter zu berücksichtigen sind. Es sind dies 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 Baugesuchverfahren 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

Walter Niederberger
Der Aktuar

- Kopie: Burckhardt + Partner, Dornacherstrasse 210, Postfach, 4002 Basel
Sterni + Ruggli, R. Christen, Unterdorstrasse 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	
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung). S2.1-PG-c	– Mit den Quartierplanungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung der beiden Areale hergestellt. Durch die Quartierplanungen wird die Nutzung standortgerecht optimiert und die Innenentwicklung gefördert.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen. S2.1-PG-b	– Die beiden Quartierplan-Areale liegen im Einzugsbereich der ÖV-Knotens St. Jakob (verschiedene Tram- und Buslinien). Im Weiteren ist mit den Quartierplanungen geplant, dass 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 dem ÖV erschlossen. – Die Umweltverträglichkeit wird im Umweltverträglichkeitsbericht beurteilt (siehe Kapitel 5.9).
S4.2 Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen	
– 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	– 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.
– 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	– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
– 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	– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
– Die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in erster Linie in den Orts- und Quartierzentren sicherzustellen. S4.2-PG-d	– Da der Schwellenwert bei den Quartierplanungen im Einzelnen deutlich nicht überschritten wird, wird diese Vorgabe nicht behandelt.
– Die Gemeinden stimmen im Rahmen der Sondernutzungsplanung die Nutzung und Verkaufsflächen auf die Verkehrskapazitäten ab. S4.2-PA-a	– 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, welches bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit einfluss. Die Grösse der Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf wurde für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West" auf eine Nettoladenfläche von insgesamt 500 m ² und auf dem Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" auf insgesamt 1'500 m ² begrenzt.

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

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
L1.1 Raumbedarf Fließgewässer	
– Die Freiräume Fließgewässer dienen der langfristigen Erhaltung des Gewässernetzes in seinen ökologischen, landschaftlichen, sozialen sowie Hochwasserschutz-Funktionen L1.2-PG-a	– Der Gewässerraum wurde nach den Angaben der kantonalen Fachstelle bemessen (31 m ab der Gewässerachse). In der Umsetzung in der Quartierplanung wurde die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze als Gewässerachse angenommen. Der im Quartierplan festgelegte "Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV" entspricht in der östlichen Ausdehnung den 31 m ab der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze.
– Freiräume Fließgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene Bauten und Anlagen L1.2-PG-b	
– Freiräume Fließgewässer sind soweit möglich zu renaturieren. L1.2-PG-c	
– Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar. Sie zeigen im Planungsbericht gemäss Art. 47 RVP insbesondere die Ergebnisse der Interessenabwägung zwischen dem Gewässerraum und anderen Interessen Landwirtschaft und dem Freiraum Fließgewässer auf. L1.2-PA-a	– Der Gewässerraum wurde nach den Angaben der kantonalen Fachstelle bemessen (31 m ab der Gewässerachse). In der Umsetzung in der Quartierplanung wurde die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze als Gewässerachse angenommen. Der im Quartierplan festgelegte "Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV" 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	
– 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	– Gemäss der Naturgefahrenkarte ist nur der untere Bereich entlang des Birsufers von der Gefährdung durch Hochwasser betroffen (mittlere Gefährdung). Eine durch die veränderte Hydromorphologie hervorgerufene Verlagerung der Gefährdung in Richtung Baubereiche ist unwahrscheinlich. Entsprechend wird auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone im Rahmen der Quartierplanung verzichtet.
VE2.1 Energie	
– Effizienter Einsatz von Energie. VE2.1-PG-a – Nutzung ortsgebundener Abwärme. VE2.1-PG-b/c – Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme. VE2.1-PG-e	– In den Quartierplan-Vorschriften ist definiert, dass für die Realisierung der Bauten das Label Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen zur Anwendung kommt. – Zudem wurde in den Bestimmungen definiert, dass der kommunale Energiesachplan der Gemeinde Muttens zu berücksichtigen ist (siehe dazu auch Kapitel 4.2.8).

Quartierplan-Areal "Hagnau West"

Geschosse	Turm D		Turm E		Turm F		Total (m2)
Umriß/Turm (GF + AGF)	735 m2		581 m2		756 m2		
Gewerbe (m2)	4'252	26%	3'055	42%	3'697	29%	
Wohnen (m2)	11'898	74%	4'245	58%	8'853	71%	
AGF (m2)	1'440	12%	486	11%	1'053	11.9%	
Höhe (m)	73.0		39.0		58.0		36'000
Total (m2)	16'150		7'300		12'550		36'000
	44.86%		20.28%		34.86%		
Gewerbe							11'004
Wohnen							24'996
							30.6%
							69.4%

Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"

[illegible]

Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK

Status Kantonale Vorprüfung BL: **Z = Zwingend** E = Empfehlung H = Hinweis

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
Ergebnisse Kantonale Vorprüfung BL				
1. Allgemeines / kantonaler Richtplan				
1.1.	-	Beschluss / RR-Genehmigung	Es wird empfohlen, die Quartierpläne einzeln beschliessen zu lassen und entsprechend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen, um allfällige Belastungen durch Rechtsverfahren in Grenzen zu halten.	Kenntnisnahme.
1.2.	-	Koordination mit QP Schänzli	Für die Sicherung der städtebaulichen Qualität sind, wie von der Gemeinde vorgesehen, die Planungsmassnahmen für das Areal Schänzli gleichzeitig mit den Quartierplänen Hagnau West und Ost dem Souverän zum Beschluss vorzulegen. Alle planungsrelevanten Verfahren müssen aufeinander abgestimmt und abgeschlossen sein, bevor der Souverän bzw. der RR über die Planungsmassnahmen befinden kann.	Kenntnisnahme.
1.3.	-	Abstimmung mit KRIP	Der neue (noch nicht rechtskräftige) kantonale Richtplan enthält Bestimmungen bzgl. der Mindestinhalte des Planungsberichts für Hochhäuser (bspw. städtebauliche Einbettung im Nah- und Fernbereich). Es wird empfohlen, den Planungsbericht auf die voraussichtlich zukünftig geltenden Anforderungen des KRIP anzupassen.	Kenntnisnahme. Wird umgesetzt, wenn dies eintrifft.
2. Baubewilligungsverfahren				
2.1.	-		Es wird darauf hingewiesen, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.	Kenntnisnahme, wird angepasst.
3. Quartierplan-Perimeter				
3.1.	Z	Korrektur	Der QP-Perimeter ist auf das Birsufer zurückzunehmen. Die Birs als Gewässer muss ausserhalb des Perimeters liegen.	Wird im Zusammenhang mit der geforderten Behandlung des Gewässerraumes nicht umgesetzt (siehe Nr. 5.1)
3.2.	Z	Strassenparzelle Nr. 998	Strassenparzelle Nr. 998 ist eine Nationalstrassengrundstück und liegt ausserhalb der beiden QP. Ohne Abstimmung mit dem Bund kann diese nicht in die Erschliessungsplanung der QP miteinbezogen werden.	Kenntnisnahme, Sachverhalt wurde mit ASTRA geklärt.
4. Grundwasser				
4.1.	Z	Unterirdische Bauten	In den Quartierplänen ist nur schwer ersichtlich, wie tief die Gebäude in den Untergrund reichen werden. In Hinblick auf die Gewässerschutzgesetzgebung muss nachgewiesen werden, dass die unterirdischen Stockwerke der Gebäude (insbes. D, E und F) gesetzeskonform ist, d.h. nicht in den mittleren Grundwasserspiegel hineinreichen (oder die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gegeben sind) und den Fliessquerschnitt nicht zu stark verändern. Ebenfalls aufzuzeigen ist, ob für die Realisierung der Gebäude Pfählungen notwendig sind. Ist dies der Fall, müssten diese bei der Betrachtung der Fliessquerschnitte ebenfalls mitberücksichtigt werden.	Die Konformität der unterirdischen Bauten mit der Gewässerschutzgesetzgebung wird im Planungsbericht erläutert. Der mittlere Grundwasserspiegel wurde in den Plänen (Schnitte) ergänzt.
5. Gewässerraum				
5.1.	Z	Gewässerraum	Der Gewässerraum ist zwingend auszuscheiden, im QP Hagnau West als solcher zu bezeichnen und im Planungsbericht zu umschreiben.	Umgesetzt, Gewässerraum wurde als Schutzzone Gewässerraum ausgedehnt.
6. Entwässerung				
6.1.	E / Z		Bei Änderung der Entwässerung gegenüber dem rechtskräftigen GEP sollte eine Teilrevision des GEP erfolgen. Hat eine Änderung der Entwässerung einen Einfluss auf Gewässer, Kanalisation oder die ARA Birs, so ist eine GEP Revision zwingend.	Kenntnisnahme.
7. Hochwasser				
7.1.	H	Hochwasser	Es soll sichergestellt werden, dass die mit der Realisierung der Überbauung verbundene Revitalisierung des Birsufers nicht zu einer Verlagerung der Hochwassergefährdung zu den Baubereichen führt.	Kenntnisnahme, davon ist nicht auszugehen. Der Abstand vom Baubereich D zum Gewässer beträgt 34 m. Die Revitalisierung muss auch die Hochwassergefährdung berücksichtigen.
8. Belastete Standorte				
8.1.	E	Ausstehende Klassierung	Die Baubewilligung kann von der AUE erst geprüft werden, wenn die Standorte mit Untersuchungsbedarf im Rahmen einer altlastenrechtlichen Voruntersuchung durch ein Fachbüro klassiert worden sind. Diese Klassierung ist derzeit noch ausstehend.	Kenntnisnahme, Gegenstand Baugesuchverfahren.
8.2.	E	Konzept	Dem AUE sind jeweils Vorgehens- und Entsorgungskonzepte für die belasteten Standorte einzureichen (vgl. Merkblätter "Bauen an belasteten Standorten").	Kenntnisnahme, Gegenstand Baugesuchverfahren.

Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK (Fortsetzung)

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
9. Waldareal und Naturschutzgebiete				
9.1.	Z		Im QP Hagnau West (und QP Schänzli) sind das bestehende Waldareal sowie das bestehende kantonale Naturschutzgebiet nicht ausgewiesen. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone bedarf einer Rodungsbewilligung und im vorliegenden Fall Realersatz. Die entsprechenden Verfahren sind zu koordinieren. Hinweis: Die Rodungsbewilligung ist im Rahmen des Verfahrens zur Birsrevitalisierung anzustreben und sollte für beide Ufer beantragt bzw. durchgeführt werden.	Im QP-Perimeter Hagnau West (und Ost) existieren weder Wald und noch ein Naturschutzgebiet.
10. Störfallvorsorge				
10.1.	Z	Risikorelevanz	Das Projekt ist weiterhin als risikorelevant einzustufen, da die Risikosummenkurve gemäss UVB S. 70 sowohl im unteren wie auch im oberen Bereich verläuft.	Kenntnisnahme.
10.2.	Z	Genehmigungsfähigkeit	Die für die Störfallvorsorge notwendigen Bestimmungen sind im UVB zu wenig konkret formuliert und in den QP-Reglementen nicht ausreichend konkretisiert. Die Planungsmassnahmen in den QP Hagnau Ost und West sind auch Sicht der Störfallvorsorge noch nicht genehmigungsfähig. Es bieten sich zwei Möglichkeiten zur Bereinigung der Situation: 1) Die Massnahmen gemäss Mail vom 12. Juni 2017 aus der einfachen Risikoabschätzung werden verbindlich in die Reglemente und den UVB aufgenommen (vgl. Punkt 10.3) 2) Es wird eine vertiefte Risikoabklärung vorgenommen und die daraus hervorgehenden Massnahmen werden verbindlich in die Reglemente und den UVB aufgenommen.	Siehe 10.3
10.3.	Z	Bedingungen	Das Risiko wird als tragbar beurteilt, wenn keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen sind und folgende Auflagen verbindlich in den QP-Reglementen festgehalten sind (gemäss E-Mail vom 12. Juni 2017): 1) Fassaden Turm D "Birs" und Turm E "Christen": Glasvarianten mit verstärkter Hitzeresistenz sind zu realisieren, Einsatz von nicht brennbaren Fassadenmaterialien (im Planungsbericht/Reglement angeben, ob es sich dabei um "nicht brennbare", "nicht entflammbare", oder "nicht schmelzende unter starker Russentwicklung" handelt). 2) Aussenluftzufuhr: Anordnung der Aussenluftzufuhr auf der der Birsfelderstrasse abgewandten Gebäudeseite und möglichst hoch über dem Boden. 3) Fluchtwege: Personen müssen bei Ereignissen auf der Eisenbahnlinie oder der Birsfelderstrasse aus den Gebäuden und an geschützte Stellen flüchten können. Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen sollten nicht im Konsultationsbereich neu eingeplant werden.	Die Massnahmen wurden in den QP-Reglementen in Übereinstimmung mit dem Störfallbericht verbindlich festgeschrieben. Empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung wurde im Bereich Störfallrelevanz ausgeschlossen. Des Weiteren wurde für beide Areale die maximale Anzahl Personen festgelegt.
11. Erschliessung				
11.1.	Z	Hagnaustrasse	Das Funktionieren der Hagnaustrasse inkl. der umliegenden Knoten mit der neuen Bebauung ist in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. Das in Rücksprache mit dem Kanton begonnene "Verkehrs- und Betriebskonzept" ist fertigzustellen und dessen Funktionalität mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen. Das ASTRA ist entsprechend miteinzubeziehen.	Siehe Verkehrsgutachten: Funktionalität Hagnaustrasse mit Kreisel ist in den Arbeitsgruppensitzungen mit ASTRA (Sanierung Schänzli-Tunnel) miteinbezogen worden.
11.2.	H		Es ist damit zu rechnen, dass für die Hagnaustrasse mehr Platz für Velostreifen, Busbucht statt Fahrbahnhaltestellen sowie Abbiegespuren benötigt wird. Die Abbiegespur zum QP Hagnau West ist sehr kurz. Allenfalls muss die Einfahrt in Richtung Birsfelderstrasse verschoben werden, um eine längere Abbiegespur zu erreichen.	Siehe Verkehrsgutachten: Funktionalität Hagnaustrasse gemäss Berechnungen und Verkehrssimulation nachgewiesen. Nachweise müssen noch in die Verwaltungsinterne Vernehmlassung TBA-K.
11.3.	Z		Beim QP Hagnau West ist zu gewährleisten, dass der Zugang und die Zufahrt unter das Objekt bei der Birsfelderstrasse möglich ist.	Mit Realisierung der Quartierplanung Hagnau West muss die bestehende TBA-Nutzung bei der Birsfelderstrasse mit heutiger Zufahrt über das Quartierplan-Areal verlegt werden. Die Verlegung wird mit dem TBA geklärt (pendent).
11.4.	Z		Die Erschliessung der beiden QP muss so erfolgen, dass kein Rückstau auf die Hagnaustrasse entsteht.	Nachweis ist im Verkehrsgutachten enthalten.
11.5.	Z	Birsuferweg	Massnahme Nr. 4 (Aufwertung Birsuferweg) ist so zu gestalten, dass eine gut funktionierende Verbindung für Fussgänger und Velofahrer entsteht.	Die Öffnung des Birsuferwegs für den Veloverkehr ist nicht vorgesehen. Da einerseits ausserhalb des Areals keine adäquate Anschlussinfrastruktur existiert und andererseits die kantonale Veloroute auf der westlichen Birsuferseite verläuft.
11.6.	H		Die Aufstellfläche für den Linksabbieger von der Hagnaustrasse ins QP-Areal ist relativ kurz und bietet lediglich Platz für ca. zwei Fahrzeuge, wobei das zweite Fahrzeug in der Praxis nicht vollumfänglich auf dem Linksabbieger stehen dürfte. Deshalb ist in diesem Bereich die Strassenfläche zu verbreitern, sodass der Geradeausverkehr auf der Hagnaustrasse am Linksabbieger vorbeifahren kann.	Siehe Verkehrsgutachten: Dies wird auf Stufe Vorprojekt ausgearbeitet.

Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK (Fortsetzung)

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
12. Parkplätze				
12.1.	Z	Anzahl PP	Die maximale Anzahl PP ist in den beiden QP-Reglementen in Übereinstimmung mit den Angaben im UVB festzuhalten (vgl. auch Punkt 20.3 zu § 7 QPR).	Umgesetzt.
12.2.	Z	PP-Reduktion	Für eine Reduktion der Anzahl PP bzw. eine Verkleinerung der Autoeinstellhallen aufgrund der Grundwassersituation wird kein Anlass gesehen. Um in Anbetracht der Grundwassersituation eine genügende Anzahl PP sicherzustellen, sind allenfalls unterirdische, publikumsintensive Nutzungen (vgl. § 7 Abs. 2 im Reglement / Planungsbericht S. 24f; Stand Vorprüfung/Mitwirkung) in die Obergeschosse zu verschieben.	Kennntnisnahme, die erforderlichen Parkplätze werden so angeordnet, dass keine Einstellhallenbauten in die Grundwassersituation bzw. unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommen.
12.3.	Z		Allfällige Reduktionsfaktoren (R1 + R2) für die Berechnung des Grundbedarfs für die gewerblichen Parkplätze sind in Übereinstimmung mit dem UVB in den QP-Reglementen festzuhalten.	Bei der Berechnung der maximalen Anzahl Autoparkplätze wurden die Reduktionsfaktoren R1 (0.7) und R2 (0.6) bereits berücksichtigt. Auf eine Festlegung der anzuwendenden Reduktionsfaktoren in den QP-Reglementen wurde aus diesem Grund verzichtet.
12.4.	Z		Eine allfällige Reduktion des Grundbedarfs an Stammparkplätzen für die Wohnnutzung ist bereits im QP-Verfahren zu behandeln und nicht erst im Baubewilligungsverfahren. § 7 Abs. 6 in den QP-Reglementen ist entsprechend anzupassen.	Die Vorwegnahme einer Abweichung vom Grundbedarf an Parkplätzen für die Wohnnutzung auf Stufe Quartierplanung wird in Anbetracht der unterschiedlichen zeitlichen Realisierungshorizonte der Eigentümer nicht als zweckmässig erachtet. Um den zukünftigen Handlungsspielraum in Hinblick auf allfällig veränderte Rahmenbedingungen sowie der Zielgruppen der Bewohnerschaft zu erhalten, soll die Beantragung einer Reduktion des Parkplatz-Grundbedarfs deshalb im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.
12.5.	Z	Unterbringung	Die gesamte Parkierung erfolgt in einer Einstallanlage. Es ist entsprechend sicherzustellen, dass die gemäss UVP maximal mögliche Anzahl an PP in der dafür vorgesehenen Fläche Platz findet.	Anordnung der Parkierung ist im Planungsbericht dokumentiert (in Bearbeitung).
12.6.	H	Verkehrliche Wechselwirkungen	Die verkehrlichen Wechselwirkungen aufgrund der vorgesehenen publikumsintensiven Nutzungen können nicht einseitig über die Anzahl PP gesteuert werden. Diese Wechselwirkungen sind in einem Verkehrsgutachten mitzuberechnen.	Siehe Verkehrsgutachten.
12.7.	E	PP für Grossanlässe	Die Frage nach Parkierungsmöglichkeiten für Grossanlässe in der St. Jakob-Halle, im Fussballstadion St. Jakob-Park oder in der Eissporthalle St. Jakob-Arena sollte im Rahmen der Realisierung der QP Hagnau Ost und West nochmals erörtert und abgeklärt werden.	Auf den beiden Quartierplan-Arealen werden zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten für Grossanlässe im St. Jakobs-Areal bereitgestellt. Die Parkierung ist ausschliesslich auf den Eigenbedarf ausgelegt.
13. Lärmschutz				
13.1.	Z		Die gemäss UVB notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Rahmen der Quartierplanung sicherzustellen, bspw. durch Darstellung der lärmbeeinträchtigten Fassaden in den Quartierplänen.	Auf eine Darstellung der im UVB vorgegebenen Lärmschutzmassnahmen in den Quartierplänen wird verzichtet, da diese über die Höhenentwicklung der Bauten variieren und auch nutzungsabhängig sind. Zudem sind keine Pegelüberschreitungen vorhanden, welche zu Nutzungseinschränkungen, welche mittels Plandarstellung verortet werden müssten.
13.2.	Z		Der Gesamtbericht Lärmschutz von Kopitsis AG (2017) ist anhand der Voruntersuchung des UVB zu überarbeiten.	Umgesetzt.
13.3.	Z		Der überarbeitete Gesamtbericht Lärmschutz von Kopitsis AG (2017) ist als Bestandteil in die Quartierplanung zu integrieren.	Der Bericht Lärmschutz wird, wie auch die anderen Fachberichte, nicht in die Quartierplanung integriert. Der UVP-Bericht erfasste alle umweltrechtlichen Belange. Im Rahmen der Hauptuntersuchung zum UVP-Bericht wird hervorgehen, welche Massnahmen auf Stufe Quartierplanung umgesetzt werden müssen.
14. Neue Birsbrücke				
14.1.	Z	Status	Die Fussgängerbrücke über die Birs kann nicht als verbindlicher, sondern lediglich als orientierender Planinhalt eingezeichnet werden.	Umgesetzt.
14.2.	Z		Es ist eine Koordination mit dem Kanton BS notwendig, sodass deren Lage noch nicht definitiv sein kann.	Kennntnisnahme, Sachverhalt bekannt.
14.3.	Z	Dimensionierung	Die Brücke ist ausreichend breit zu dimensionieren, da sie vermutlich auch von Velos benutzt werden wird.	Die Brücke wird gemäss den geltenden Normen dimensioniert. Gemäss Verkehrskonzept bleibt die Brücke jedoch nur dem Fussverkehr vorbehalten. Der Veloverkehr wird entlang der St. Jakobstrasse geführt.

Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK (Fortsetzung)

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
15. Gewässerunterhalt				
15.1.	Z	Zufahrtsmöglichkeiten	Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Gewässerunterhalt (Sohlenunterhalt) an der Birs müssen im QP Hagnau West (und QP Schänzli) jederzeit gewährleistet sein.	<i>Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.</i>
15.2.	Z	Uferunterhalt	Der rechtsufrige Uferunterhalt innerhalb des QP erfolgt durch die Gemeinde Muttenz. Dazu ist jeweils eine wasserbauliche Bewilligung beim TBA-W einzuholen.	<i>Der Uferunterhalt ist gemäss § 14 Abs. 1 WBauG Sache des Anstossenden, was im Fall von Parzelle Nr. 5556 der Kanton BL ist.</i>
16. Fehlende Planeinträge				
16.1.	E	Bestehende Gebäude	Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Nm. 989, sowie 1386 bis 1381 sollten – inkl. der jeweiligen Parzellen – in den QP eingezeichnet werden, falls sie nicht vor Rechtskraft des QP rückgebaut werden.	<i>Der heutige Gebäudebestand ist im Planungsbericht dokumentiert. Auf eine Darstellung in den Plänen wird aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet.</i>
16.2.	E	Baurechtsparzellen	Die Baurechtsparzellen BR (5531) und BR (6176) auf Parzelle Nr. 1502 sind im QP inkl. der Parzellennummer zu ergänzen.	<i>Umgesetzt.</i>
17. Parzellierung				
17.1.	E	Vereinigung	Es wird empfohlen, die Parzellen Nm. 989, 5044 und 1381 bis 1386 zu einem Grundstück zu vereinigen.	<i>Zwischenzeitlich umgesetzt, davon ausgenommen ist die Vereinigung mit der gemeindeeigenen Pumpwerkparzelle Nr. 5044.</i>
17.2.	H	Dienstbarkeiten	Bei etappenweiser Realisierung der QP Hagnau Ost und West sind allenfalls Dienstbarkeiten auf den Grundstücken Nr. 5044 und 1381 bis 1386 einzutragen, sofern diese nicht vorgängig zu einem Grundstück vereinigt worden sind.	<i>Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.</i>
18. Baubereich für unterirdische Bauten				
18.1.	Z		Der Baubereich für unterirdische Bauten überragt die Parzellengrenzen Nr. 999 und Nr. 5556 und ist so nicht realisierbar, da die Bauten nicht durchwegs unterirdisch sind. Der Baubereich ist deshalb anzupassen oder die Parzellengrenze ist entsprechend zu mutieren.	<i>Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt. Die Parzellengrenzen werden entweder vor Genehmigungseingabe bereinigt, oder es werden entsprechende Dienstbarkeiten im QP-Vertrag definiert.</i>
18.2.	Z		Da der Baubereich für unterirdische Bauten nicht überall unterhalb des gewachsenen Terrains liegt (siehe Schnitte), überragt er die Baulinie resp. den gesetzlichen Abstand nach § 95 RBG im Nordwesten des QP Hagnau West im Bereich der Birsfelderstrasse und ist so nicht möglich (§ 54 RBV und § 66 RBV).	<i>Eine Platzierung des Baubereichs bis an die Grenze von Parzelle Nr. 8732 ist gemäss § 66 RBV mit Zustimmung der Strasseneigentümerin möglich. Im Falle von Parzelle Nr. 8732 ist dies der Kanton BL. Dies soll im QP-Vertrag sichergestellt werden.</i>
19. Abstand gegenüber Kantons- und Nationalstrassen				
19.1.	Z		Die Baulinie resp. der gesetzliche Abstand gemäss § 95 RBG entlang der Kantonsstrasse und allseitig entlang den Nationalstrassen ist einzuzeichnen.	<i>Umgesetzt.</i>
20. Quartierplan-Reglement Hagnau West				
20.1.	Z	QPR § 7 "Erschliessung und Parkierung"	Vgl. Punkt 3.2, Strassenparzelle Nr. 989: Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Erschliessung der QP-Areale über die Hagnaustrasse mit dem ASTRA abzustimmen ist.	<i>Kenntnisnahme, siehe Punkt 3.2.</i>
20.2.	E		Es wird empfohlen, den in Abs. 3 erwähnten autofreien Vorplatz im Quartierplan zu präzisieren.	<i>Die Verortung der Vorplätze ist in den Quartierplänen ersichtlich.</i>
20.3.	Z		Die Anzahl PP ist konkret festzulegen.	<i>Umgesetzt.</i>
20.4.	E	QPR § 8 "Nachhaltigkeit"	Ergänzungsempfehlung zum Text: "Es sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten, sowie ist deren Einhaltung nachzuweisen".	<i>Umgesetzt.</i>
20.5.	E	QPR § 9 "Gestaltung"	Die Definition "Baulich realisierter Dachrand" ist missverständlich und anders / genauer zu formulieren.	<i>Umgesetzt. Anstelle des Begriffs "baulich realisierter Dachrand" wird der Begriff "Oberkante der fertigen Dachkonstruktion" verwendet.</i>
20.6.	H		Abs. 4: Die Aufzählung gestatteter Elemente kann als abschliessend und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, werden die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG sowie allfällige Textänderungen empfohlen.	<i>Aufzählung wurde angepasst.</i>
20.7.	E		Abs. 6: Es müsste von Anfang an klar sein, an welchen Grundsätzen sich das Gesamtkonzept für Reklamen orientiert, da dies für künftige Einmietungen ausschlaggebend sein kann. Es wird empfohlen, in Abs. 6 die wichtigsten Grundsätze zu formulieren.	<i>Eine vorgängige Festlegung von Grundsätzen zur Anbringung von Reklame wird nicht als notwendig erachtet. Um Störungen des architektonischen Fassadenbilds sowie der Bewohnerschaft der Überbauung vorzubeugen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Reklamekonzept zu erarbeiten.</i>

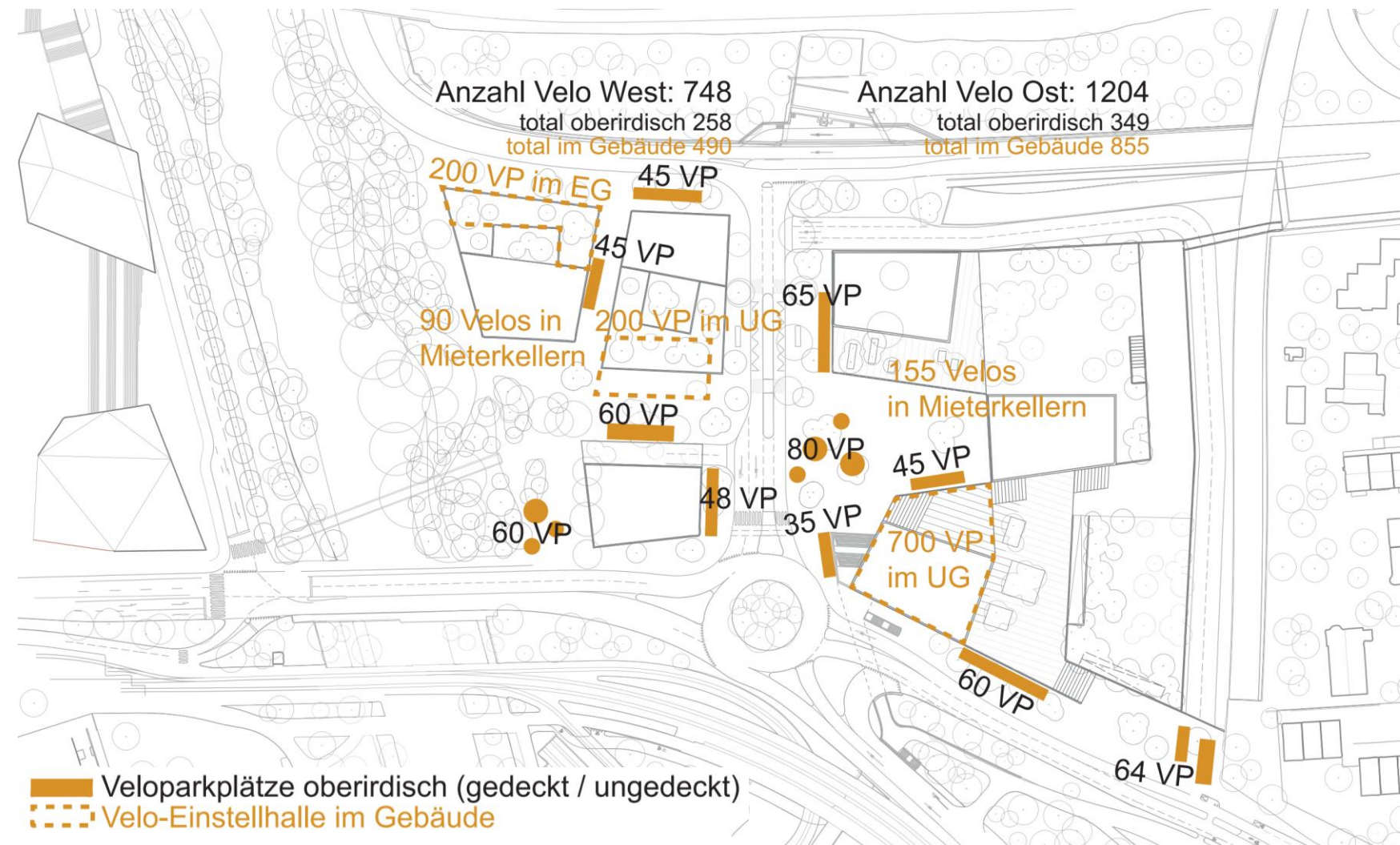
Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK (Fortsetzung)

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
20.8.	E / H	QPR § 10 "Nutzung und Gestaltung der Umgebung"	Abs. 3 / 4: Es wird darauf hingewiesen, dass hochstämmige und grosskronige Bäume sowohl oberirdisch (Krone) wie auch unterirdisch (Wurzelwerk) relativ viel Platz benötigen.	Kenntnisnahme.
20.9.	E / H		Für die öffentlichen Dienste ist ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten.	Kenntnisnahme.
20.10	Z		Abs. 5: Bzgl. des revitalisierten Flussufers ist zu ergänzen, wer die Revitalisierung vornimmt und zu wessen finanziellen Lasten diese geht.	Die Zuständigkeit für Gewässerrevitalisierungen liegt gemäss § 13 lit. b WBauG beim Kanton. Eine zusätzliche Regelung der Zuständigkeit bzw. Finanzierung im Reglement ist entsprechend nicht notwendig.
20.11	E		Der Vorbehalt des Bundesrechts (GschV) bzgl. zulässige Nutzungen im Uferbereich ist zu ergänzen.	Umgesetzt.
20.12	Z		Die Fläche für den Zugang zur Birs ist auf maximal 500 m2 zu begrenzen. Sollte der UVB zum Schluss kommen, dass die Fläche von 500 m2 zu gross ist, so müsste sie entsprechend verkleinert werden.	Umgesetzt.
20.13	Z		Der übrige Uferbereich soll der Natur vorbehalten bleiben und einer Uferschutzzone zugeordnet werden.	Umgesetzt.
20.14	Z		Dieser Bereich ist durch geeignete Massnahmen vor Störungen durch Menschen und Hunde zu schützen.	Es kommen die Bestimmungen zur Uferschutzzone zu Anwendung.
20.15	H		Abs. 10: Hinsichtlich der unterirdischen Abfallentsorgung ist zu beachten, dass die Entsorgung des Siedlungsabfalls Sache der Gemeinde ist und das beauftragte Transportunternehmen über ein geeignetes Fahrzeugequipement zur Entsorgung von unterirdisch untergebrachten Abfällen verfügen muss. Zudem müsste der Zugang zu solchen Anlagen für Grossfahrzeuge gewährleistet sein, was möglicherweise dem Grundsatz eines autoverkehrsfreien Vorplatzes widerspricht.	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.
20.16	Z		Abs. 13: Die einzureichenden Unterlagen für das Baugesuchverfahren werden in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt, sodass der für das Baubewilligungsverfahren vorzuweisende verlangte Umgebungsplan im Reglement nicht vorgeschrieben werden kann (VP-BL S. 10 Abs. 2).	Die Bestimmung wurde angepasst.
20.17	Z	QPR § 11 "Gemeinderätliche Zustimmung"	Der Gemeinderat kann lediglich über Nutzungsänderungen entscheiden, welche dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterliegen (vgl. § 92 RBV). Bei Nutzungsänderungen, welche eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bedürfen, hat der Gemeinderat keine Entscheidungskompetenz.	Der Wortlaut der Bestimmung wurde entsprechend angepasst. Dem Gemeinderat wird im Rahmen des Reglements anstelle der Zustimmung- eine Mitwirkungskompetenz zugesprochen.
20.18	Z	QPR § 12 "Etappierung"	Die Praktikabilität dieser Bestimmung wird angezweifelt. Die möglichen Sachverhalte müssen zwingend vorgängig in einem QP-Vertrag grundeigentümergebunden festgelegt werden.	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt. Die Sicherstellung dieser Regelung erfolgt über Festlegungen im QP-Vertrag.
20.19	Z		Abs. 4: Das Reglement kann keine Verpflichtung enthalten, ausserhalb des QP-Perimeters eine Birsbrücke zu realisieren, da dies ausserhalb der Kompetenz von Grundeigentümern und Gemeinde liegt und ein Teil der Baute zudem auf baselstädtischem Boden errichtet werden müsste. Denkbar wäre lediglich, die Grundeigentümer zu einem Pauschalbeitrag zu verpflichten, welcher bei Realisierung der Fussgängerbrücke geschuldet ist.	Das Reglement wurde entsprechend angepasst. Die Erstellung der Birsbrücke wird über die QP-Verträge geregelt.
21. Planungsbericht				
21.1.	Z	Strassenbezeichnung	Die Hagnastrasse wird im UVB S. 19 fälschlicherweise als Kantonsstrasse bezeichnet. Es handelt sich dabei um eine Nationalstrasse (vgl. Planungsbericht S. 37), dies ist entsprechend zu berichtigen.	Umgesetzt.

Anhang 4 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL /BS sowie Stellungnahme DHK (Fortsetzung)

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
Ergebnisse Kantonale Vorprüfung BS				
22. Verkehr und Erschliessung				
22.1.	-	Knoten Birsstrasse / St. Jakobs-Strasse	Es besteht Koordinationsbedarf bzgl. der Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs beim Knoten Birsstrasse / St. Jakobs-Strasse. Eine ursprünglich angedachte Lösung mit Velostreifen über die Brücke in Richtung Basel sowie einer möglichen Veloführung mittels Fahrstreifenmarkierung auf der Fahrbahn in Richtung Muttenz wurde als sinnvoll empfunden. In Bezug auf die aktuell angebotene Lösung wird darauf hingewiesen, dass diese auf der nördlichen Seite der Brücke möglicherweise zu Konfliktsituationen zwischen Velofahrerinnen und FussgängerInnen führt, sollte die Fussgängerbrücke über die Birs erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden. Es wird gebeten, diesbezüglich Kontakt mit dem Amt für Mobilität aufzunehmen (Ansprechperson: Herr Yannic Bulliard).	Abklärung/Koordination ist eingeleitet.
23. Neue Birsbrücke				
23.1.	-	Koordination Fussgängerbrücke	Die Fussgängerbrücke über die Birs befindet sich im Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GschV. Die Gemeinde Muttenz wird gebeten, bzgl. Verträglichkeit und Bewilligungsfähigkeit von Bauten im Gewässerraum vorgängig mit dem Amt für Umwelt und Energie BS Kontakt aufzunehmen (Ansprechperson: Frau Mirica Scarselli).	Das Amt für Umwelt und Energie BS sowie das Amt für Mobilität wurden bzgl. der geplanten Fussgängerbrücke kontaktiert. Gemäss deren Rückmeldung ist ein derartiges Brückenbauwerk zulässig. Eine schriftliche Stellungnahme des Amtes für Mobilität des Kantons BS ist diesbezüglich in Arbeit.
23.2.			Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist bzgl. der Höhen zudem das Tiefbauamt BS zu kontaktieren (Ansprechperson: Herr Guido Derungs).	Kenntnisnahme, Sachverhalt bezieht sich auf die Realisierung. Die Kontaktaufnahme erfolgt daher auf Stufe Projektierung bzw. Baugesuch.
23.3.	-	Ersatzmassnahmen Birsufer	Eingriffe ins Ufergehölz oder die Ufervegetation des Birsufers setzen deren Wiederherstellung oder aber Ersatzmassnahmen in Form eines ökologisch gleichwertigen Realersatzes voraus. Mit dem Bau der Fussgängerbrücke über die Birs entsteht eine Ersatzpflicht, da diese in den Bereich eines Naturobjekts von kantonalen Bedeutung BS zu liegen kommt. Für eine vorgängige Absprache ist die kantonale Fachstelle Natur und Landschaft zu kontaktieren (Ansprechperson: Frau Yvonne Reisner).	Kenntnisnahme, Sachverhalt bezieht sich auf die Realisierung. Die Kontaktaufnahme erfolgt daher auf Stufe Projektierung bzw. Baugesuch. Ein diesbezüglich vorgängige Besprechung zuständiger Fachstelle betreffend planungsrechtlicher Fragen hat stattgefunden.
Stellungnahme DHK				
24. Verkehr und Erschliessung				
24.1.	-	Vernetzung	Wichtige Teile der Vernetzung untereinander und mit der Umgebung, wie bspw. die Fussgängerbrücke über die Birs, sind nicht oder nicht hinreichend abgeklärt und in den QP nicht geregelt. Für die Umsetzung wird dies als problematisch betrachtet. Für Aspekte innerhalb der Entscheidungsbefugnis von Grundeigentümern oder Gemeinde sind entsprechend griffigere Regelungen zu finden.	Die Sichererstellung erfolgt mittels QP-Verträgen oder entsprechenden Zusicherungen (ASTRA).
24.2.	-	Vernetzung	In den auf verschiedenen Niveaus liegenden Aussenbereichen sind die Verbindungen untereinander mittels Rampen oder, wo dies nicht möglich ist, mittels von aussen zugänglichen öffentlichen Liften sicherzustellen (DHK S. 2 Abs. 9).	Im Reglement ist die Überwindung der Höhenniveaus sichergestellt.
25. Städtebauliches Konzept und Ausgestaltung Gebäude				
25.1.	-	Durchblick / Aufbauten	Mit den möglichen Durchblicken sind die Anliegen an die Fernwirkung erfüllt. Auch die Aufbauten auf den Dächern sind ausreichend geregelt (DHK S. 2 Abs. 8).	Kenntnisnahme.
25.2.	-	Ensemblewirkung	Die architektonische Gestaltung der einzelnen Gebäude soll die Leitidee eines Ensembles unterstützen (DHK S. 3 Abs. 3).	Kenntnisnahme.
25.3.	-		Die QP enthalten jedoch keine hinreichenden Bestimmungen zur Sicherstellung der Ensemblewirkung (siehe Punkt 17.7) (DHK S. 3 Abs. 3).	Die Sicherstellung der Ensemblewirkung erfolgt durch das in den Quartierplan-Reglementen vorgeschriebene Varianz- bzw. kooperative Verfahren. Auf eine vorgängige Festlegung von weitergehenden Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung wurde entsprechend verzichtet.
25.4.	-	Qualitätssicherung	Die QP enthalten keine hinreichenden Bestimmungen zur Bestellung des Begleitgremiums (siehe Punkt 17.7) (DHK S. 3 Abs. 3). Zur Qualitätssicherung soll das Begleitgremium zum Varianzverfahren durch die Gemeinde und analog zum Beurteilungsgremium gemäss SIA 142 mit unabhängigen Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung besetzt werden. Das Gremium ist durch die Investoren frühzeitig in den Prozess der Qualitätssicherung miteinzubeziehen (DHK S. 3 Abs. 4).	Auf eine Ergänzung der Quartierplan-Vorschriften bzgl. Bestimmungen zur Bestellung des Begleitgremiums wurde verzichtet.
25.5.	-	BGF	Die maximal zulässige BGF ist so zu berechnen, dass zusammen mit den nicht zur BGF gerechneten Flächen noch eine angemessene Reserve zum Volumen bleibt, das durch die Mantellinien definiert ist. Somit wird ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bestimmung des architektonischen Ausdrucks im Rahmen des Varianzverfahrens sichergestellt (DHK S. 3 Abs. 5).	Bei der Festlegung des BGF-Volumens wurde bereits berücksichtigt, dass für die architektonische Ausgestaltung der Fassaden entsprechende Reserven vorgesehen werden müssen. Eine Anpassung des BGF-Volumens ist somit nicht notwendig.

Anhang 5 Mögliche Verortung von Veloabstellplätzen (Burckhardt+Partner AG)



Anhang 6 Stellungnahme ASTRA zur Entwicklung Hagnau und damit verbundenen Auswirkungen auf ASTRA-Areal



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Strassen ASTRA

CH-3003 Bern ASTRA

Per Email

- HRS Real Estate AG, Herr Yves Diacon
- Fuhr Buser Partner, Herr Bernhard Widmer
- Wartec Invest AG, Herr Daniel Petitjean
- Burckhardt+Partner AG, Herr Daniel Keller, Frau Nora Reszler
- Stierli + Ruggli AG, Herr Ralph Christen

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: Q384-060A/Our
Sachbearbeiter/in: Renzo Quattropiani
Bern, 27. September 2017

N02, Muttentz - Quartierplanung Hagnau West und Hagnau - Position ASTRA

Sehr geehrte Frau Reszler, geschätzte Herren

Wir beziehen uns auf die gemeinsame Besprechung vom 25.08.2017 bei Burckhardt+Partner in Basel und nehmen zur Position des ASTRA im Quartierplanverfahren wie folgt Stellung:

Das Hagnau-Areal wird durch die gleichnamige Strasse in einen östlichen und einen westlichen Teil gegliedert. Um der heute unterdurchschnittlichen Nutzung der beiden Areale entgegenzutreten, hat der Gemeinderat Muttentz auf Initiative der Grundeigentümer ein kooperatives Quartierplanungsverfahren lanciert. Aktuell werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der beiden Areal erarbeitet.

Aufgrund der verkehrstechnisch komplexen Situation unmittelbar an den Nationalstrassenperimeter angrenzend ist eine Mitwirkung des ASTRA im Quartierplanverfahren angezeigt und erforderlich, damit die Belange der Quartierplanung in Bezug auf die Sicherstellung der Bebauung und Funktionalität auch aus verkehrstechnischer Sicht gewährleistet werden können.

Im Zusammenhang mit den beiden Quartierplanungen "Hagnau Ost" und Hagnau West" und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, der Sicherstellung von neuen Ein- und Ausfahrten, der Sicherstellung von zweckmässigen Querungsmöglichkeiten und der Einrichtung einer Bushaltestelle ist eine verkehrstechnische Optimierung der bestehenden Hagnastrasse erforderlich. Diese Optimierung hat zur Folge, dass das Strassenareal vergrössert werden muss, womit auch verschiedene Flächenabstufungen an dasselbe (insbesondere Hagnastrasse) verbunden sind.

Bundesamt für Strassen ASTRA
Renzo Quattropiani
Postadresse: 3003 Bern
Mühlebühlstrasse 2, 3053 Ittigen
Tel. +41 56 465 73 46, Fax +41 56 463 23 03
renzo.quattropiani@astra.admin.ch
www.astra.admin.ch

Q384-060A

Die Hagnastrasse (Grundstück Nr. 998) ist seit dem 01.01.2008 Bestandteil der Nationalstrasse. Ebenfalls teilweise Bestandteil der Nationalstrasse bilden die Birsfelderstrasse (Grundstück Nr. 4905, nördliche Begrenzung), die St. Jakob-Strasse (Grundstück Nr. 385, südliche Begrenzung) sowie die Nationalstrasse N02 (Grundstück Nr. 5046, östliche Begrenzung).

Im Weiteren unterqueren heute Nationalstrassentunnel Teile des Areals Hagnau Ost. Diese Kunstbauten sind heute mittels Baurechtsdienstbarkeiten gesichert.

Wesentliche bauliche Anpassungen an den Anlagen der Nationalstrasse bedürfen grundsätzlich eines nationalstrassenrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens. Bauliche Umgestaltungen im Bereich der Nationalstrasse müssen hingegen im Rahmen eines kommunalen oder kantonalen Baubewilligungsverfahrens zusätzlich vom ASTRA bewilligt werden (Art. 44 NSG i.V.m. Art. 30 NSV). Ob und inwiefern die geplanten Eingriffe und Massnahmen an der bestehenden Nationalstrasseninfrastruktur die Notwendigkeit eines zusätzlichen Plangenehmigungsverfahrens nach geltendem Nationalstrassenrecht erfordern, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich beantwortet werden. Es ist durchaus denkbar, dass kleinere bauliche Anpassungen an Bestandteilen der Nationalstrasse infolge einer Quartierschliessung auch im Rahmen eines kommunalen oder kantonalen Verfahrens bewilligt werden könnten. Entsprechende Abklärungen werden wir bei der zuständigen Behörde (UVEK) vornehmen.

Eine Bedingung haben hingegen beide Verfahren resp. Varianten gemeinsam: Die Kosten sämtlicher durch die Quartierplanung erforderlichen Planungs- und Baumaassnahmen sind durch die Verursacher zu tragen, wobei auch Mehrkosten für den künftigen Unterhalt miteingerechnet werden.

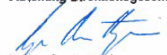
Im Rahmen des weiteren Quartierplanverfahrens sichert das ASTRA allen Beteiligten seine bestmögliche Unterstützung bei der Planung und Umsetzung der erforderlichen Massnahmen zu, sofern und soweit sich dies mit der gültigen Nationalstrassengesetzgebung vereinbaren lässt. Diese Zusicherung bezieht sich im Speziellen auf

- die verkehrstechnische Optimierung der Hagnastrasse mitsamt allen damit verbundenen Flächenabstufungen;
- die sinnvolle Regelung bezüglich unterirdischem Überbaurecht für eine Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 1000, auch unter Berücksichtigung der Unterschreitung von Strassenbaulinien;
- die Anbindung des Areals Ost an das Quartier Schweizerau mittels Fusswegverbindung (Brücke über N02);
- die Aufwertung der Unterführung unter der St. Jakob-Strasse (Ver- resp. Anbindung an das Areal Ost);

Wir möchten an dieser Stelle in aller Deutlichkeit festhalten, dass sich das ASTRA einer sinnvollen Arealentwicklung keineswegs entgegenstellen will und wird. Es gilt aber auch, unseren bundesrechtlichen Auftrag und die damit verbundenen Einschränkungen und Auflagen zu respektieren. Wir sind aber der Meinung, dass unser Standpunkt mit der vorliegenden Erklärung klar formuliert ist und den Quartierplanverantwortlichen somit die nötige Planungssicherheit geben sollte.

Freundliche Grüsse

Abteilung Direktionsgeschäfte


Renzo Quattropiani
Rechtsdienst und Landerwerb

Kopie an:

- Bundesamt für Strassen ASTRA, Herren Hanspeter Hofmann
- Neovius Advokaten & Notare, Herr Daniel Gebhardt