



Quartierplanung "Lehengasse West"
Mutation "Parzelle Nr. 915" (Lehengasse)

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Beschlussfassung (orientierendes Dokument)

Impressum

Auftraggeber Basler Wohngenossenschaft
Gilgenbergstrasse 7
4053 Basel

Auftragnehmer  Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

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

Bearbeitung Noémie Augustin

Version 43088_Ber01_PLANUNGSBERICHT_Beschlussfassung_Ergänzung_Planungsmehrwert_20230821.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Studienauftrag und Beurteilung ABK	4
1.3	Planungsabsichten	4
1.3.1	Quartierplanung "Lehengasse West"	4
1.3.2	Mutation Parzelle Nr. 915	5
2	Erläuterungen zum Richtprojekt "KAPLA"	6
2.1	Architektur / Städtebau	6
2.2	Aussenraumkonzept	7
2.3	Konstruktion, Materialien und Technik	7
3	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	9
3.1	Beteiligte	9
3.2	Planungsablauf	9
4	Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften	10
4.1	Bestandteile der Quartierplanung	10
4.2	Geltungsbereich und Perimeter	10
4.3	Art und Mass der Nutzung	10
4.3.1	Nutzungsart	10
4.3.2	Nutzungsmass Hauptbauten	10
4.3.3	Nutzungsmass Nebenbauten	11
4.4	Bebauung	11
4.4.1	Hauptbauten	11
4.4.2	Nebenbauten	11
4.4.3	Unterirdische Bauten	12
4.4.4	Gestaltung	12
4.4.5	Dachgestaltung	13
4.5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	13
4.5.1	Gliederung des Aussenraums	13
4.5.2	Zu erhaltende Vegetationsstrukturen und Einzelbäume	14
4.5.3	Grundsätze zur Aussenraumgestaltung	15
4.5.4	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	15
4.6	Erschliessung, Parkierung und Verkehr	16
4.6.1	Arealerschliessung	16
4.6.2	Parkierung	16
4.7	Nachhaltigkeit	17
5	Berücksichtigung von übergeordneten Planungsvorgaben	18
5.1	Bund	18
5.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	18
5.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	18
5.2	Kanton	18
5.2.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	18
5.2.2	Kantonaler Richtplan KRIP	19
5.3	Gemeinde Münchenstein	19
5.3.1	Strassennetzplan	19
5.3.2	Zonenvorschriften Siedlung	20
5.3.3	Raumkonzept Birsstadt 2035	21

6	Berücksichtigung von planerischen Rahmenbedingungen	22
6.1	Verkehr	22
6.1.1	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	22
6.1.2	Verkehrsaufkommen	22
6.2	Kulturgüter und Naturwerte	23
6.2.1	Archäologie	23
6.2.2	Denkmal- und Ortsbildpflege	23
6.2.3	Natur und Landschaft	24
6.3	Umweltschutz	25
6.3.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	25
6.3.2	Altlasten	25
6.3.3	Grundwasser	25
6.3.4	Klima	25
6.4	Sicherheit	27
6.4.1	Gravitative Naturgefahren	27
6.4.2	Oberflächenabfluss	27
6.4.3	Störfall	28
6.5	Abstandsvorschriften	29
6.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen	29
6.5.2	Grenzabstände	29
6.5.3	Schattenwurf	29
7	Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente	31
7.1	Zonenplan / GÜ Bündten-Seyis	31
7.2	Erschliessungsplanung	31
7.3	Quartierplanvertrag	31
8	Planungsprozess	33
8.1	Kantonale Vorprüfung	33
8.2	Öffentliche Mitwirkung	33
8.3	Beschlussfassung	33
8.4	Referendum	33
8.5	Planaufgabe	33
9	Genehmigungsantrag	34

Anhang

- Anhang 1 Aussenraumkonzept (Tresp Landschaftsarchitekten GmbH, 05.12.2022)
Anhang 2 Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Beilagen

- Beilage 1 Baumgutachten Bünden (Dipl. Baumpfleger Stephan Perret, 18.07.2022)
Beilage 2 Mobilitätsgutachten (Rapp Trans AG, 10.01.2023)
Beilage 3 Verkehrsgutachten (Rapp Trans AG, 10.01.2023)
Beilage 4 Lärmbeurteilung (Rapp Infra AG, 10.01.2023)
Beilage 5 Hydrogeologischer Kurzbericht (Geotechnisches Institut AG, 20.04.2022)
Beilage 6 Mitwirkungsbericht (vom Gemeinderat verabschiedet am 13. Juni 2023)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung "Lehengasse West" umfasst die Parzellen Nrn. 909 und 904 mit einer Fläche von 9'595 m². Das Areal befindet sich im östlichen Teil von Münchenstein (Münchenstein Dorf) am Rand der Birsterrasse, welche das Birstal topografisch gliedert. In nördlicher Richtung befinden sich der Ortskern und die Primarschule Löffelmatt. Unterhalb der Hangkante befinden sich in unmittelbarer Nähe die Tramhaltestelle Brown-Boveri und das Entwicklungs- und Transformationsgebiet Gstad.

Die Parzellen Nrn. 909 und 904 sind Bestandteil der bestehenden Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis", welche Anfangs der 1970er-Jahre erbaut wurde und auch die Parzellen 901, 902 und 911 auf der gegenüberliegenden Seite der Lehengasse umfasst. Eigentümerin der Parzellen Nrn. 909 und 904 ist die Basler Wohngenossenschaft (BWG). Die BWG ist die älteste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz und verfügt heute über 60 Liegenschaften mit 494 Wohnungen und zahlreichen Nebenobjekten. Als Genossenschaft bezweckt die BWG, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

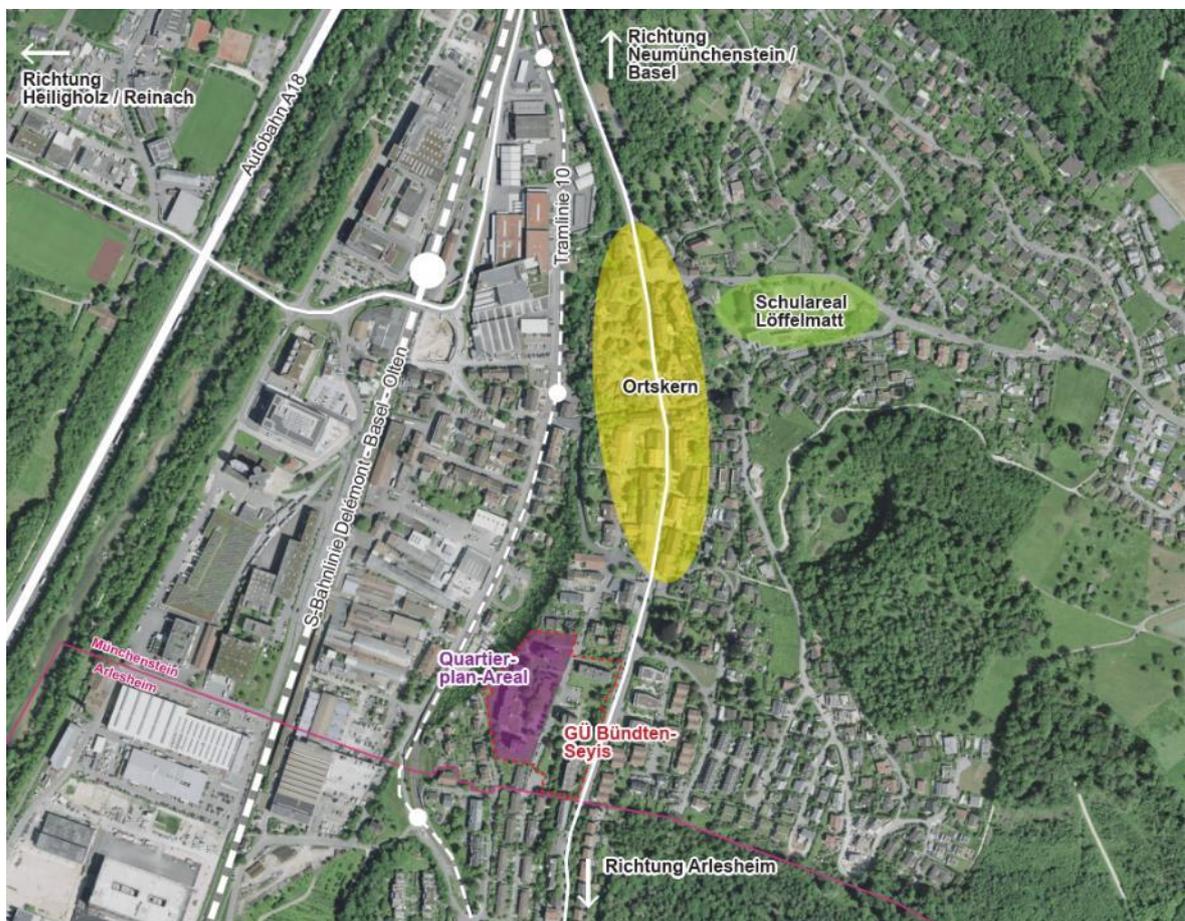


Abbildung 1 Verortung Planungsgebiet

Auf der Parzelle Nr. 909 stehen heute zwei 8-geschossige Wohnblocks, vier zu einer Zeile zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit 4 Geschossen sowie eine unterirdische Einstellhalle. Auf der Parzelle Nr. 904 befand sich ursprünglich ein Kindergarten. Da der Kindergarten im Jahr 2016 ins Schulhaus Löffelmatt verlegt wurde, stand die Parzelle Nr. 904 für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Die Gemeinde veräusserte die Parzelle im Jahr 2016 an die BWG mit der Auflage, das entstehende Potenzial für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnüberbauung zu nutzen. Das bestehende eingeschossige Kindergartengebäude wird deshalb durch eine neue Wohnbaute ersetzt.

Für die BWG bietet sich dadurch die Gelegenheit, dass hauptsächlich aus Drei- und Vierzimmerwohnungen bestehende Wohnungsangebot der bestehenden Wohnüberbauung zu diversifizieren: In dem auf der Parzelle Nr. 904 geplanten Neubau sollen einerseits weitere Familienwohnungen angeboten werden und andererseits ist Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte bereitzustellen. Dies ermöglicht es älteren, langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner in kleinere Wohnungen innerhalb der Überbauung zu wechseln. Zugleich können junge Einzelpersonen und Paare angesprochen werden.

1.2 Studienauftrag und Beurteilung ABK

Die Gemeinde Münchenstein verkaufte die Parzelle Nr. 904 im Jahr 2016 an die BWG mit dem Zweck, diese für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnüberbauung nutzbar zu machen. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags verpflichtete sich die BWG dazu, auf der Parzelle Nr. 904 mindestens 2000 m² Bruttogeschossfläche neu zu realisieren und innerhalb von vier Jahren einen Studienauftrag für die Bebauung der Parzelle durchzuführen.

Die Anforderungen der Gemeinde an den Studienauftrag wurden in Form eines Anforderungskatalogs festgehalten und am 25. August 2020 durch den Gemeinderat verabschiedet. Auf Grundlage des Anforderungskatalog der Gemeinde sowie der Ziele und Absichten der BWG wurde das Pflichtenheft für den Studienauftrag verfasst. Neben dem zu ergänzenden Neubau war für das gesamte Areal auch ein neues Aussenraumkonzept gefordert. Die Verfahrensbegleitung für den Studienauftrag erfolgte durch Ritter Giger Schmid Architekten SIA AG, 4001 Basel.

Der Studienauftrag wurde einstufig im Einladungsverfahren durchgeführt und dauerte von März bis August 2021. Folgende Architekturbüros nahmen teil:

- HP Müller & R. Nägelin Architekten BSA, 4052 Basel
- Harry Gugger Studio, 4051 Basel
- Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, 4054 Basel
- Rüdüsühli Ibach Architekten BSA SIA AG, 4051 Basel
- ffbk Architketen AG, 4142 Münchenstein

Als Siegerprojekt ging der Beitrag "KAPLA" von Rüdüsühli Ibach Architekten BSA SIA AG in Zusammenarbeit mit Tremp Landschaftsarchitekten BSLA hervor. Die bestehende Wohnüberbauung wird mit einem präzise kalibrierten Punkthaus ergänzt, welches sich im Fussabdruck an den bestehenden Gebäuden orientiert. Der neue Aussenraum erhält seinen fließenden, grosszügigen Charakter und wird in eine naturnahe, parkartige Anlage mit Freiraumangeboten für Bewohner*innen und Nachbarschaft ergänzt.

Das Projekt wurde am 10. Februar 2022 der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission ABK) vorgestellt. Die ABK begrüßte das durchgeführte Verfahren und empfahl das Projekt zur Weiterbearbeitung im Rahmen der Quartierplanung.

1.3 Planungsabsichten

1.3.1 Quartierplanung "Lehengasse West"

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden für die Parzellen Nrn. 904 und 909 neue Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen. Die Quartierplan-Vorschriften definieren die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung der bestehenden Wohnüberbauung mit dem aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projektvorschlag. Gleichzeitig werden für die bestehenden Bauten Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit Sanierungsmassnahmen geschaffen, und eine Neugestaltung des Aussenraums mit dem Ziel einer Aufwertung der Umgebungsflächen für Natur, Bewohnerschaft und Nachbarschaft ermöglicht. Mit Blick auf die Zukunft werden zudem Anforderungen für eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern definiert. Ein Ersatzneubau für die bestehenden Bauten ist seitens der Bauherrschaft explizit nicht vorgesehen, weshalb die Quartierplan-Vorschriften entsprechend auf deren Sanierung ausgerichtet sind. Solange an den bestehenden Bauten und Anlagen keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen ergriffen werden, gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Die Quartierplan-Vorschriften

lösen die Bau- und Nutzungsvorschriften der rechtskräftigen Gesamtüberbauung (GÜ) Bündten-Seyis im Bereich der Parzellen Nrn. 904 und 909 ab. Für die Parzellen Nrn. 901, 902 und 911 auf der gegenüberliegenden Seite der Lehengasse bleiben die Vorschriften der GÜ Bündten-Seyis unverändert rechtskräftig.

1.3.2 Mutation Parzelle Nr. 915

Die rechtskräftige GÜ "Bündten-Seyis" umfasst neben den Wohnbauten östlich und westlich der Lehengasse auch einen Abschnitt der Strassenparzelle Nr. 915. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Quartierplanung soll dieser Strassenabschnitt aus der GÜ herausgelöst und neu als Strassenareal (Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung) festgelegt werden. Damit erhält die gesamte Strassenparzelle eine einheitliche Zonenzuweisung. Die Festlegung als Strassenareal erfolgt mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung.

Da sich die Strassenparzelle bereits im Eigentum der Gemeinde befindet und die im Strassennetzplan festgelegte Funktion als Erschliessungsstrasse mit Fussweg (Trottoir) unverändert beibehalten wird, ist die Mutation als technische Bereinigung einzuordnen. Auf weitergehende Erläuterungen dazu wird deshalb verzichtet.

2 Erläuterungen zum Richtprojekt "KAPLA"

2.1 Architektur / Städtebau

Das städtebauliche Konzept der bestehenden Wohnsiedlung Bündten-Seyis weist zwei räumliche Konzeptionen auf: Während die Volumen der Hochhäuser Raum ausstrahlen, fassen die Zeilenbauten als umschliessende Hüllen den Raum. In ihrer Ausrichtung sind die Zeilenbauten westorientiert, während die Punkthochhäuser südorientiert sind.

Das neue Gebäude ist in seiner geometrischen Ausrichtung und Proportion analog zu den bestehenden Punktbauten angeordnet. Hingegen ist es nicht nach Süden, sondern über die Diagonalen nach Südwesten und Nordwesten orientiert. Die Aussicht auf sämtlichen Geschossen erfolgt in der Diagonalen und ermöglicht den Weitblick über das Birstal hinweg in Richtung Blauen, Eggfluh und über das Bruderholz in Richtung Vogesen.

Die schmale Bandbreite des bestehenden Wohnungsangebotes (z.Z. 28 Dreizimmer- und 32 Vierzimmerwohnungen) wird ergänzt mit 9 Zwei- und 9 Vierzimmerwohnungen. Die Wohnungen sind über Eck angelegt und verfügen jeweils über Ausblicke auf drei Seiten. Alle Wohnungen verfügen über private Aussenräume in Form von Südost- oder Südwest-orientierten Loggien. Im Erdgeschoss sind zudem ein Gemeinschaftsraum sowie gemeinschaftliche Nutzungen wie Veloraum, Waschküchen und Trockenräume angeordnet.



Abbildung 2 Orientierung Neubau
(Quelle: Rüdüsühli Architekten AG)



Abbildung 3 Westfassade Neubau (Blickrichtung Lehengasse)
(Quelle: Rüdüsühli Architekten AG)

2.2 Aussenraumkonzept

Dank des schlanken Fussabdruckes des neuen Punkthochhauses werden maximale Aussenraumflächen freigespielt. Die Bepflanzung mit grosskronigen, einheimischen Laubbäumen schafft eine lichtdurchflutete Parklandschaft mit vielfältigen Baumarten.

Am Fuss des neuen Wohnturms entwickelt sich ein Platz und bildet das neue Zentrum. Die Bewohner*innen der Überbauung treffen sich hier zu einem Schwatz, reparieren ihr Velo oder lesen auf den Sitzmauern ein Buch. Die Vielfalt der hier stattfindenden Nutzungen fördert die sozialen Kontakte unter den Anwohner*innen. Der Platz wird begrünt und beschattet durch Gruppen von Kleinbäumen, welche durch Sitzmauern eingefasst werden und damit den für die Bepflanzung notwendigen Substrataufbau ermöglichen. Von den oberen Wohngeschossen werden sie zusammen mit dem Velounterstand als vegetative Bildkompositionen wahrgenommen.

Auf der angrenzenden Wiese können Kinder Fangen und Verstecken spielen, auf Bäume klettern und auf den Spielgeräten schaukeln und balancieren. Im Unterholz der Bäume schaffen sie sich neue geheime Spielbereiche, wo sie sich verstecken und im Laub herumkraxeln. Unter der Aufsicht von Müttern und Vätern spielen die Kleineren im Sandkasten oder auf dem Zentrumsplatz und kurven mit Trottinett oder Dreirad durch die Siedlung.

Der bestehende, heute grösstenteils befestigte Spielplatz im Süden weicht einer grosszügigen Ballspielwiese. Im Norden bietet die chaussierte Aufenthaltsfläche Raum für Tischtennis oder gemeinsames Grillieren im Freien. Die heutige Blumenwiese an der nördlichen Parzellengrenze wird mit zwei Baumgruppen ergänzt und räumlich aufgewertet. Der etwas altersschwache Apfelbaum bleibt als skurrile Gestalt mit hohem ökologischem Wert möglichst lange erhalten und erzählt von früheren Zeiten.



Abbildung 4 Aussenraumkonzept
(Quelle: Tremp Landschaftsarchitekten GmbH)

2.3 Konstruktion, Materialien und Technik

Der mehrgeschossige Neubau ist als Holzbau konzipiert. Lediglich das Untergeschoss und der Treppenhauskern sind aus Beton, damit die Anforderungen an Statik und Dichtigkeit der erdberührten Bauteile umgesetzt werden können. Es ist vorgesehen, dass für diese Bauteile Recycling-Beton aus Mischabbruch zum Einsatz kommt. Ab dem 1. OG besteht das Tragwerk aus Holz. Der Holzbau wird in Elementbauweise vorgefertigt, auf

die Baustelle geliefert und auf das zuvor errichtete Sockelgeschoss abgestellt und kraftschlüssig mit dem Aussteifungskern verbunden.

Die Fassade des Gebäudes besteht aus keilverzinkten und gebürsteten Weisstannenbrettern. Die als vertikale Deckleistenschalung aufgebrachten Bretter sind astfrei und haben damit eine hohe Lebensdauer. Eine silikatische Farbbeschichtung bietet zusätzlichen dauerhaften Witterungsschutz.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wird eine Low-Tech-Strategie gewählt. Die Lüftung der Wohn- und Schlafräume erfolgt natürlich über die Fenster; nur Bad und WC werden mechanisch belüftet. Nachströmöffnungen in den Fensterrahmen sorgen für den nötigen Druckausgleich.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch installiert. Lamellenstoren bei allen Fenstern und Stoffmarkisen bei den Loggien gewährleisten den sommerlichen Wärmeschutz.

3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Basler Wohngenossenschaft, Gilgenbergerstrasse 7, 4053 Basel
Architektur / Städtebau	Rüdisühli Architekten AG, Heuberg 16, 4051 Basel
Landschaftsarchitektur	Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Klingenstrasse 42, 8005 Zürich
Verkehrsplanung	Rapp Trans AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Lärmschutz	Rapp Infra AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Quartierplanung (Plan, Reglement, Vertrag) / Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Münchenstein	Bauverwaltung Bauausschuss / Freiraum- und Naturschutzkommission Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (Beurteilung des städtebaulichen Konzepts) Amt für Raumplanung (kantonale Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte für die Quartierplanung aufgeführt:

Studienauftrag	März – September 2021
Präsentation des städtebaulichen Konzepts vor der kantonalen Arealbaukommission	10. Februar 2022
Freigabe GR für Start Quartierplan-Verfahren	März 2022
Entwurf Quartierplan-Vorschriften	März – Mai 2022
Prüfung durch Bauverwaltung / Fachkommissionen Münchenstein	Mai – Juni 2022
Kantonale Vorprüfung	Juli – November 2022
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	06. Februar – 17. März 2023
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Auflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

4 Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften

4.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- **Quartierplan** (Situation und Schnitte, 1:500)
- **Quartierplanreglement:** Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.
- **Quartierplanvertrag:** Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.
- **Planungsbericht:** Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.
- **Fachgutachten:** In den Fachgutachten werden in Ergänzung zum Planungsbericht spezifische Fachthemen abgehandelt und deren Regelungsbedarf in den Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement) eruiert. Die vorliegende Quartierplanung umfasst folgende Fachberichte: Baumgutachten, Mobilitätsgutachten, Verkehrsgutachten, Lärmbeurteilung sowie Hydrogeologischer Kurzbericht (siehe Beilagen).
- **Mitwirkungsbericht:** Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

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

4.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 904 und 909 in Münchenstein.

Mit der Quartierplanung werden die Bau- und Nutzungsvorschriften der rechtskräftigen Gesamtüberbauung Bündten-Seyis (RRB Nr. 2209 vom 18. Juli 1972) für die Parzellen Nrn. 904 und 909 vollständig abgelöst. Mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften werden die nutzungsplanerischen Vorgaben zur Bebauung und Nutzung des Areals gestützt auf das Gesamtkonzept neu definiert.

4.3 Art und Mass der Nutzung

4.3.1 Nutzungsart

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung wurde für das gesamte Quartierplan-Areal die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Betriebe wie bspw. Coiffeur, Büro, Praxis, Kinderbetreuungsstätten etc. zulässig. Im Zusammenhang mit der Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Art. 43 Abs. 1b der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegt (entspricht der bisherigen LES).

4.3.2 Nutzungsmass Hauptbauten

Auf Grundlage des Richtprojekts wird für den Baubereich C im Quartierplan-Reglement eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'410 m² definiert. Für die Baubereiche A, B und C wird das Nutzungsmass auf Grundlage der bestehenden Bauten festgelegt. Im Sinne einer Reserve werden die Flächen der bestehenden Loggien zum Nutzungsmass hinzugezählt. Bei den Baubereichen A und D ist zudem das bestehende Attikageschoss als

Vollgeschoss einberechnet. Damit wird gewährleistet, dass bei den Bestandsbauten eine ausreichende Flexibilität für allfällige Wohnraumerweiterungen innerhalb der Baubereiche besteht (z.B. im Bereich der heutigen Loggien).

Das Mass der baulichen Nutzung für den Baubereich C wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die BGF entspricht der Geschossfläche (GF) nach SIA-Norm 416 (2003) und umfasst damit die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Unterirdische Geschossflächen, Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sowie Mehrwandstärken infolge energetischer Sanierungen werden nicht an die Geschossfläche bzw. die BGF angerechnet. Sockelgeschosse (Geschosse, die unterhalb eines Hochparterres liegen) hingegen zählen zur Nutzung, wenn sie die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (vgl. § 49 Abs. 2-c IVHB-RBV: 10% Fensterfläche, 2.30m Raumhöhe).

Im Vergleich zu der in früheren Quartierplanungen in Münchenstein verwendeten Definition der BGF, welche sich am Zonenreglement Siedlung orientierte, wird mit der Verwendung der Geschossfläche eine Vereinfachung der Berechnungsweise erreicht. Zudem ist das Flächenmass aufgrund der einfacheren Definition für Aussenstehende besser nachvollziehbar.

4.3.3 Nutzungsmass Nebenbauten

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wird mittels der Gebäudegrundfläche festgelegt. Als Gebäudegrundfläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Festlegung des Nutzungsmasses für Nebenbauten erfolgte auf Basis des abgeschätzten Bedarfs an Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Unterständen etc. für die bestehenden Wohnbauten sowie den Neubau in Baubereich C.

Nebenbauten dürfen bis zu einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 340m² erstellt werden, davon dürfen max. 135m² für die Überdachung der Einstellhallenrampe und max. 205 m² für weitere Nebenbauten verwendet werden. Darin eingerechnet sind der Bedarf für einen zentralen Velounterstand auf dem Zentrumsplatz und weitere, dezentral angeordnete Veloabstellplätze bei den Bestandsbauten sowie eine kleine Reserve für Entsorgungsanlagen oder anderweitig notwendige Unterstände. Einzelne Nebenbauten dürfen eine maximale Grundfläche von 30m² aufweisen. Davon ausgenommen sind die Überdachung der Einstellhallenrampe sowie der im Aussenraumkonzept vorgesehene Velounterstand auf dem Zentrumsplatz, welcher grösser ausfallen wird und auf maximal 80m² limitiert wird.

4.4 Bebauung

4.4.1 Hauptbauten

Die Bebauung des Quartierplan-Areals mit Hauptbauten erfolgt innerhalb der festgelegten Baubereiche. Diese begrenzen Lage und Dimensionierung für alle Hauptbauten.

Die Definition der Baubereiche für Hauptbauten richtet sich nach dem Gebäudefussabdruck der bestehenden Wohnbauten sowie des Richtprojekts für die geplante Ergänzungsbaute. Grundsätzlich weisen die Baubereiche eine allseitige Reserve von 0.5m gegenüber den Bestandsbauten / Richtprojekt auf. Im Bereich der rechtskräftigen Strassenbaulinie entlang der Lehengasse wurde der Baubereich C entsprechend angepasst. Bei den Baubereichen A, B und D dürfen nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile wie Balkone, Terrassen etc. an die Hauptbauten angebaut werden und die Baubereiche bis max. 2.0m überragen. Damit wird für die Bestandsbauten eine zeitgemässe Erweiterung der privaten Aussenraumflächen ermöglicht.

Die Definition der zulässigen Höhen der Hauptbauten erfolgt in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan. Technische Einrichtungen (z. B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Energiegewinnung, Dachzugänge etc.) dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie die im Reglement definierten Bedingungen einhalten.

4.4.2 Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie Velounterstände, gedeckte Einstellhallenrampen, gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung, Pavillons etc. Mit Ausnahme der Überdachung der Einstellhallenrampe wurde auf

eine Differenzierung des Nutzungsmasses für verschiedene Arten von Nebenbauten bewusst verzichtet. Damit soll gewährleistet werden, dass die Nebenbauten flexibel und bedarfsgerecht erstellt werden können.

Nebenbauten können unter Einhaltung der Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den im Quartierplan-Reglement enthaltenen Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten und sowie zum Aussenraum im Areal der Quartierplanung frei platziert werden. Das im Quartierplan-Vertrag festgehaltene Aussenraumkonzept gilt es jedoch zu berücksichtigen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken (§ 90 RBG).

4.4.3 Unterirdische Bauten

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan orientierend dargestellt. Sie können in Beachtung der Reglementsbestimmungen sowie der übergeordneten Erlasse im gesamten Quartierplan-Perimeter (auch abweichend von der Plandarstellung) platziert werden, sofern sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität und das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass das bestehende UG im Zusammenhang mit dem Ergänzungsbau erweitert werden kann (vgl. Abbildung untenstehend).



Abbildung 5 Bestehendes UG mit Erweiterung gemäss Richtprojekt
 (Quelle: Rüdüsühli Architekten AG)

4.4.4 Gestaltung

Auf spezifische Vorgaben zu Gebäude- bzw. Fassadengestaltung wird im Rahmen der Quartierplanvorschriften bewusst verzichtet, da dies nicht stufengerecht ist und die notwendige Flexibilität für die Erarbeitung des Neubauprojekts und auch für spätere Sanierungen der Bestandsbauten zu stark einschränken würde.

Als Grundsatz wird jedoch festgelegt, dass alle Bauten hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten sind, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Im Quartierplan-Vertrag wird zudem sichergestellt, dass der Gemeinde ein Mitspracherecht bei der Fassaden- und Dachgestaltung von Neubauten

und baubewilligungspflichtigen Sanierungsmassnahmen zusteht. Der Nachweis der verlangten städtebaulichen Einpassung ist durch die Bauherrschaft mittels Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.

4.4.5 Dachgestaltung

Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Bei Neubauten sowie bei Dachsanierungen bestehender Hauptbauten ist eine Nutzung der Dachflächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser o.ä.) vorzusehen. Bei Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern (z. B. PV-Anlagen) ist eine Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu prüfen, wird jedoch bewusst nicht vorgeschrieben. Damit besteht auch die Möglichkeit, die Dachflächen maximal mit PV-Anlagen zu belegen, um die lokale Stromproduktion zu maximieren.

Für Dachbegrünungen gelten grundsätzlich folgende Anforderungen:

- Substratschicht mind. 12cm;
- Modellierung nach ökologischen Kriterien, Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.);
- Verwendung von standortheimischem Saatgut möglichst regionaler Herkunft (mind. Saatgutklasse 2 gem. SIA 312).

Im Zusammenhang mit den Bestandsbauten ist jedoch zu berücksichtigen, dass die obenstehenden Vorgaben zur Dachbegrünung aus technischen Gründen (Traglast der Dachflächen) allenfalls nicht vollständig umgesetzt werden können. Bei Neubauten ist hingegen davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Dachbegrünung vollständig umgesetzt werden können, sofern kein Konflikt mit einer allfälligen PV-Anlage besteht.

4.5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

4.5.1 Gliederung des Aussenraums

Auf Grundlage des in Kapitel 2.2 erläuterten Aussenraumkonzepts werden im Quartierplan folgende Aussenraumbereiche unterschieden:

Die **Freiflächen für Erschliessung und Aufenthalt** umfassen die Eingangsbereiche zu den beiden bestehenden Wohnbauten (Baubereiche A, B und D) sowie die neue, zentrale Platzfläche am Fuss des Baubereichs C. Sie dienen der Erschliessung der Hauptbauten, für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sowie als Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft der Überbauung. Aufgrund der Nutzungen sind diese Flächen mehrheitlich befestigt anzulegen. Die zentrale Fläche bei Baubereich C ist dabei so zu gestalten, dass ein attraktives Angebot an Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft der Überbauung entsteht. Zur Gliederung der Freifläche sind Teilbereiche davon mit erhöhtem Substrataufbau zu erstellen und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Art und Umfang der Bepflanzung richten sich nach dem im Quartierplan-Vertrag enthaltenen Aussenraumkonzept.

Die Bauten und Freiflächen werden durch einen neue **interne Durchwegung** durch das Quartierplan-Areal verbunden. Umfang, Gestaltung und Materialisierung dieser Durchwegung werden im Quartierplan-Reglement bewusst nicht festgelegt, sondern sind auf die konkreten Erfordernisse der Nutzung (Arealzugang, öffentliche Durchwegung, Ausnahmefahrten etc.) abzustimmen.

Das übrige Quartierplan-Areal gilt grösstenteils als **Grün- und Freiraum** und ist als naturnahe Gartenanlage mit ökologisch wertvollen, artenreichen Bepflanzungselementen wie (Einzelbäume, Sträucher, Baumgruppen etc.) sowie mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu gestalten. Innerhalb des Grün- und Freiraums werden drei **Bereiche für intensivierete Aussenraumnutzungen** festgelegt. Dabei handelt es sich um Bereiche, welche von den Wohnungen / privaten Aussenräumen abgewandt und somit weniger störungsempfindlich sind. Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sollen vornehmlich in diesen Bereichen stattfinden (und auf dem neuen Zentrumsplatz), entsprechend sind hier Rasenflächen für Ballspiele sowie Spiel- und Aufenthaltsinfrastrukturen zulässig. Innerhalb der Bereiche für intensivierete Aussenraumnutzungen dürfen zudem befestigte Flächen¹ bis zu

¹ Gemeint sind Flächen mit einem festen Unterbau wie z.B. Chaussierung oder Gartenplatten. Holzschnitzel als Fallschutz bei Spielgeräten zählen nicht als befestigte Flächen, wenn sie direkt auf dem Boden ausgebracht werden.

einem Mass von 175m² angelegt werden. Damit könnte z.B. ein kleiner Sitzplatz mit Grillstelle o.ä. erstellt werden (analog zur Bestandssituation). Entlang der Lehengasse werden zudem überlagernd zwei **Bereiche für oberirdische Parkierung** definiert. Die genaue Lage und Umfang der Parkierungsflächen werden auf Stufe Bauprojekt in Abhängigkeit der Anzahl oberirdischer Parkplätze festgelegt.

Mit diesen Festlegungen werden die grundsätzliche Gliederung und Nutzung des Aussenraums in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt. Auf eine detailliertere Differenzierung der Aussenräume wurde bewusst verzichtet, um im Rahmen der Projektierung ausreichend Flexibilität zu bewahren. Die Konkretisierung bzw. Umsetzung erfolgt im Rahmen des auf Stufe Baugesuch zu erbringenden Nachweises zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 4.5.4). Das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept gilt es dabei richtungsweisend zu berücksichtigen.

4.5.2 Zu erhaltende Vegetationsstrukturen und Einzelbäume

Die bestehenden Bäume und Vegetationsstrukturen sollen mit der vorliegenden Quartierplanung möglichst langfristig erhalten werden. Im Zusammenhang mit der neu hinzukommenden Ergänzungsbauten im Baubereich C und der damit zusammenhängenden Erweiterung der unterirdischen Einstellhalle müssen nichtsdestotrotz einige bestehende Bäume im Quartierplan-Areal entfernt werden. Für die übrigen Einzelbäume wurde im Rahmen der Erarbeitung des Aussenraumkonzepts eine Zustandsanalyse durchgeführt (Standortangepasstheit der Baumart, Gesundheitszustand, Raumwirkung etc.). Die Erkenntnisse aus der Zustandsanalyse flossen in die Erarbeitung des Aussenraumkonzepts ein.

Für den bestehenden Feldahorn (Nr. 3, siehe Abbildung 6) an der Lehengasse sowie die vier bestehenden Bäume zwischen Lehengasse und den heutigen Besucherparkplätzen (Nr. 10-13, siehe Abbildung 6), erfolgte zudem eine Begutachtung durch die für die Baumpflege zuständige Fachperson der Gemeinde, um den Gesundheitszustand dieser raumwirksamen Exemplare zu beurteilen (vgl. Beilage 1). Beim Feldahorn wurden so starke Schädigungen festgestellt, dass dessen Lebensdauer durch Pflegemassnahmen kaum verlängert werden kann. Auch die vier Strassenbäume weisen Schäden an Krone und höchstwahrscheinlich im Wurzelbereich auf, zudem sind aufgrund der Bodenversiegelung und der Abstrahlungshitze im Strassenraum die Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung der Bäume an diesem Standort nicht gegeben. Für den Feldahorn und die vier Strassenbäume wird deshalb empfohlen, diese durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.



Abbildung 6 Übersicht über bestehende, projektierte und zu fällende Bäume
(Quelle: Tremp Landschaftsarchitekten GmbH)

Die zu erhaltenden Einzelbäume und Vegetationsstrukturen sind im Quartierplan gekennzeichnet. Sie müssen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Arten mit gleichem

Wachstumspotenzial zu ersetzen. Für die beiden Vegetationsstrukturen A und B werden im Quartierplan-Reglement zudem Entwicklungsziele für die Pflege dieser Flächen festgelegt.

4.5.3 Grundsätze zur Aussenraumgestaltung

Unabhängig von den oben erläuterten Aussenraumtypen werden im Quartierplan-Reglement zudem allgemeingültige Bestimmungen festgelegt, welche in allen Aussenraumbereichen eingehalten werden müssen. So sind hinsichtlich der Bepflanzung in allen Aussenraumbereichen die folgenden Grundsätze einzuhalten:

- Habitusgerechter Aufbau² bei Baumpflanzungen;
- Verwendung von standortgerechten Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde (in Erarbeitung);
- Verbot von Anpflanzungen mit invasiven Neophyten;
- Langfristiger Erhalt und fachgerechte Pflege aller Bepflanzungselemente
- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege

Weiter wird im Reglement festgelegt, dass Freiflächen, Wege und Plätze soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig³ anzulegen oder über die Schulter zu entwässern sind. Als Massnahme zur Klimaanpassung sind Materialien mit hoher Albedo⁴ und tiefem Wärmespeichervermögen zu verwenden. Zudem sind bei Neubauten und Dachsanierungen Vorrichtungen zur Regenwasser-Retention vorzusehen⁵. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird zudem festgelegt, dass für Bodenaufbauten (z. B. Terraingestaltung im Aussenraum, Überdeckung Einstellhalle etc.) vorwiegend lokale Materialien zu verwenden sind.

Auch die Lichtemissionen sollen im Quartierplan-Areal möglichst reduziert werden. Entsprechend wird festgelegt, dass Aussenraumbelichtungen so konzipiert werden müssen, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Sie sind in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie zur Beurteilung von Aussenraumbelichtungen sei dabei auf die Publikationen "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021" (BAFU) sowie "Begrenzung von Lichtemissionen: Merkblatt für Gemeinden" (SGV, SVKI, SSV, Cercl'Air, BAFU) verwiesen.

In Bezug auf die Terraingestaltung wird festgelegt, dass diese dem Charakter einer Wohnüberbauung entsprechen muss. Für Stützmauern wird eine maximale Höhe von 1.20m festgelegt. Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt der Grundsatz, dass diese zurückhaltend anzuwenden sind. Ein definitives Mass wurde bewusst nicht festgelegt, damit bei der Anpassung des bestehenden Aussenraums an die neue Aussenraumgestaltung ausreichend Spielraum verbleibt. Der künftige Terrainverlauf ist im Quartierplan (Schnitte) sowie in dem im Quartierplan-Vertrag enthaltenen Aussenraumkonzept (Höhenkoten) ersichtlich.

4.5.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Die nachzuweisenden Elemente sind im Quartierplan-Reglement definiert und werden üblicherweise in Form eines Umgebungsplans dargestellt. Damit wird der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, um die Berücksichtigung der in den Quartierplan-Vorschriften definierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe Baugesuch zu überprüfen.

² D.h. der jeweiligen Baumart entsprechende Wuchsform von Wurzel, Stamm und Krone.

³ Als wasserdurchlässige, d.h. sickerfähige Beläge gelten beispielsweise wassergebundene Decken mit Kies oder Mergel (Chausierung), Schotterrassen, sowie auch Spezialbeläge wie Saibro o.ä.

⁴ Materialien mit hoher Albedo reflektieren das Sonnenlicht und nehmen so weniger langwellige Energie (= Wärme) auf. In der Regel haben helle Beläge wie Kies, Mergel oder Beton eine höhere Albedo als dunkle Beläge wie z. B. Asphalt.

⁵ Seitens Bauherrschaft geplante Massnahmen: Dachbegrünung mit Retentionsfunktion auf Baubereichen A und B sowie Einbau von unterirdischen Wassertanks für den Aussengebrauch (Gartenbewässerung etc.).

4.6 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

4.6.1 Arealerschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt unverändert über die Lehengasse und die bestehende Rampe zur unterirdischen Einstellhalle, welche im Zusammenhang mit der neuen Ergänzungsbaute im Baubereich C erweitert wird. Die oberirdischen Besucherparkplätze werden ebenfalls direkt über die Lehengasse erreicht.

Für den Fuss- und Veloverkehr wird das Areal über die im Quartierplan gekennzeichnete arealinterne Durchwegung erschlossen. Diese dient zugleich auch als Erschliessung für Ausnahmefahrten (Notfall, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.).

Die Bewegungs- und Stellflächen für die Feuerwehr sind in der untenstehenden Abbildung dargestellt. Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge etc. ist somit sichergestellt.

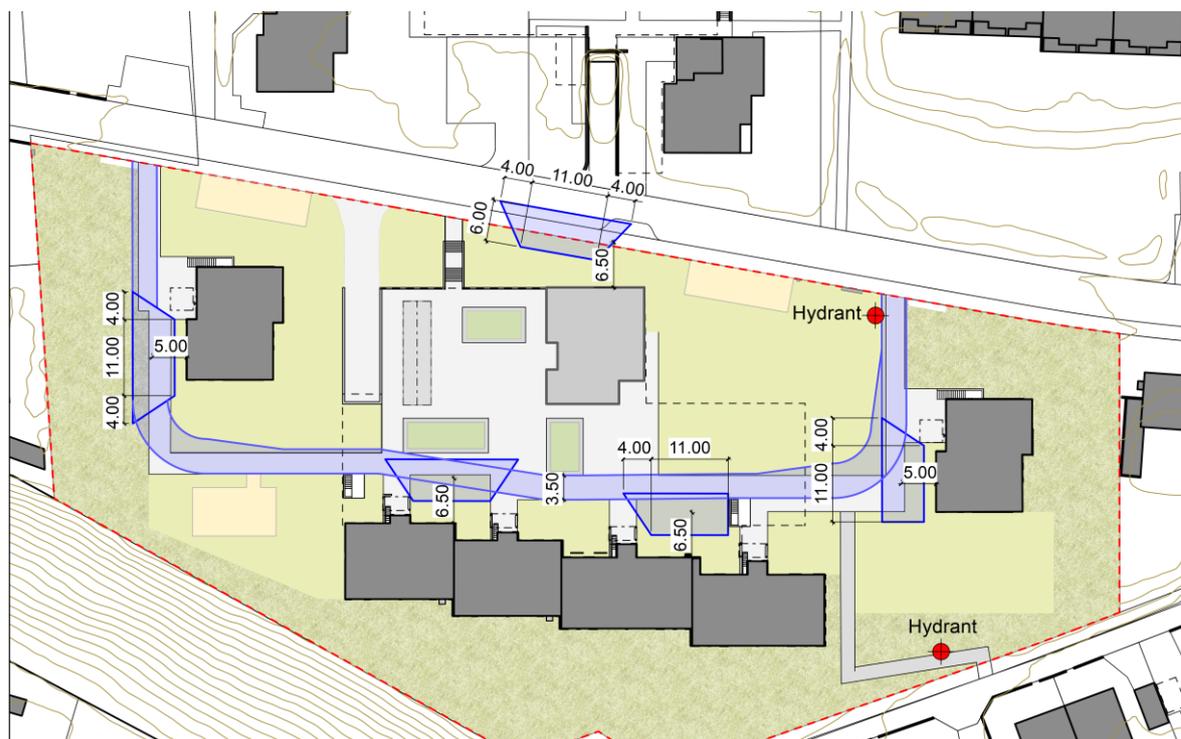


Abbildung 7 Bewegungs- und Stellflächen Feuerwehr
(Quelle: Tremp Landschaftsarchitekten GmbH)

4.6.2 Parkierung

Die Berechnung des Bedarfs für Autoabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sollen die Möglichkeiten zur Reduktion von Autoparkplätzen in Abhängigkeit der Standortvoraussetzungen (ÖV-Erschliessung) sowie weitergehender Mobilitätsmassnahmen genutzt werden.

Der Parkplatzbedarf für das Areal der Quartierplanung wird im Mobilitätsgutachten (Beilage 2) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Reduktionsfaktoren für Wohnnutzung (Anhang 12/1 RBV) infolge ÖV-Erschliessung sowie der Anwendung von § 70 Abs. 2^{bis} RBV (ergänzende Reduktion von Autoparkplätzen bei Quartierplanungen auf Grundlage eines Mobilitätsgutachtens) ermittelt.

Gemäss dem Mobilitätsgutachten beträgt der Autoparkplatzbedarf für die vorliegende Quartierplanung ca. 61 Parkplätze, davon 46 Stamm- und ca. 15 Besucherparkplätze. Das Parkplatzangebot der bestehenden Wohnüberbauung umfasst heute 53 Autoparkplätze und muss nur geringfügig vergrössert werden.

Alle Autoparkplätze sind – mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze an den im Quartierplan festgelegten Standortbereichen – vollständig in der unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. In der Einstellhalle untergebrachte Besucherparkplätze müssen so angeordnet werden, dass sie dauernd zugänglich sind.

Mit Blick auf die zunehmende Anzahl Elektrofahrzeuge wird zudem festgelegt, dass die unterirdische Einstellhalle so zu konzipieren ist, dass sie sich zur Einrichtung von Elektroladestationen für Autos eignet (z. B. durch Verlegung von Leerrohren etc.). Damit wird gewährleistet, dass die infrastrukturellen Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität auf Stufe Quartierplan eingeplant werden.

Für nicht-motorisierte Fahrzeuge wie Velos, Kinderwagen u. dgl. wird im Reglement festgelegt, dass im Gebäudeinneren des Neubaus (Baubereich C) ausreichende Abstellräumlichkeiten zu erstellen sind. Zudem sind im Aussenraum oberirdische Veloabstellplätze für BesucherInnen sowie für das kurzzeitige Abstellen vorzusehen. Der Bedarf an Veloabstellplätzen für den Neubau und die Bestandsbauten sowie das Konzept für deren Unterbringung sind im Mobilitätsgutachten (Beilage 2) erläutert.

4.7 Nachhaltigkeit

Die vorliegende Quartierplanung leistet einen grundsätzlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit, indem die bestehende Wohnüberbauung unverändert belassen und lediglich durch einen zusätzlichen Baukörper ergänzt wird. Damit wird mit geringem baulichem Aufwand ein bestehendes Nutzungspotenzial im Siedlungsgebiet aktiviert. Durch den Neubau wird das Wohnungsangebot diversifiziert, was zu einer durchmischten Bewohnerschaft beiträgt. Durch die Statuten der BWG ist gewährleistet, dass die Wohnungen preisgünstig vermietet werden und langfristig im Portfolio der Genossenschaft verbleiben. Darüber hinaus werden in den Quartierplan-Vorschriften folgende Festlegungen zur Nachhaltigkeit getroffen:

- Erreichen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) "Gold" oder unter Zustimmung des Gemeinderats eines gleichwertigen Standards für Neubauten
- Einhaltung der Minergie-Kennzahl für MINERGIE-P bei der Gebäudehülle
- Verbot von fossilen Energieträgern bei Neuinstallation, Ersatz oder Sanierung energietechnischer Anlagen
- Nutzung von Solarenergie und Umweltwärme zur Verbesserung der Energiebilanz der Überbauung

Die obenstehenden Massnahmen gelten grundsätzlich für Neubauten. Für die Bestandsbauten gilt die Bestandesgarantie. Bei Sanierungen der Bestandsbauten sind jedoch ebenfalls die Qualitätskriterien von SNBS oder einem gleichwertigen Standard für nachhaltiges Bauen anzustreben.

Ebenfalls Bestandesgarantie hat die bestehende Heizung der Wohnüberbauung. Dabei handelt es sich um eine gemeinsame Holzschnitzelanlage der IWB für die gesamte GÜ (inkl. Teil östlich der Lehengasse). Zur Abdeckung von Spitzenlasten existiert zudem eine Ölheizung. Es zeichnet sich allerdings ab, dass die Ölheizung in den kommenden Jahren ersetzt werden muss. Bei deren Ersatz ist aufgrund der Quartierplan-Vorschriften zwingend eine fossilfreie Alternative einzurichten.

5 Berücksichtigung von übergeordneten Planungsvorgaben

5.1 Bund

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Die bisherige Nutzung ist zweckmässig und wird mit der vorliegenden Quartierplanung fortgeführt. Das Quartierplan-Areal weist mit der ÖV-Gütekategorie B eine gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 6.1.1).
Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Im Umfeld des Quartierplan-Areal sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen zu erwarten.
Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert.
Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist in angemessener Weise gewährleistet.
Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Das neue Aussenraumkonzept sieht einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen vor. Die Neugestaltung des Aussenraums sowie auch der Erhalt von wichtigen Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen werden in den Quartierplan-Vorschriften gesichert.

5.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgemessen werden. Da das Areal der Quartierplanung bereits bebaut ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

5.2 Kanton

5.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) 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 ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Umsetzung der in § 37 RBG formulierten Anforderungen wird im vorliegenden Planungsbericht dokumentiert und insgesamt als erfüllt betrachtet.

5.2.2 Kantonaler Richtplan KRIP

Der kantonale Richtplan (KRIP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. Im kantonalen Richtplan sind für das Gebiet der Quartierplanung keine spezifischen Festlegungen enthalten. Es gelten jedoch die Planungsvorgaben gemäss Objektblatt S2.1 (Siedlungsentwicklung nach innen). Diese werden durch die Quartierplan-Vorschriften folgendermassen umgesetzt:

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen	
Planungsgrundsatz a) Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte ist von kantonalem Interesse.	Durch die Quartierplanung werden auf einem bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohnerzahl geschaffen.
Planungsgrundsatz b) Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und weist damit eine gute ÖV-Erschliessung auf. Im Rahmen des im Vorfeld durchgeführten städtebaulichen Studienauftrags wurde ein auf das Areal und die bestehende Bebauung zugeschnittenes Bebauungs- und Aussenraumkonzept entwickelt. Die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts werden durch die Quartierplan-Vorschriften verbindlich gesichert und tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei.
Planungsanweisung c) Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können [...]	Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die Aktivierung von siedlungsinternen Nutzungspotenzialen innerhalb einer bestehenden Wohnüberbauung ermöglicht.

5.3 Gemeinde Münchenstein

5.3.1 Strassennetzplan

Das Quartierplan-Areal wird in Übereinstimmung mit dem kommunalen Strassennetzplan über die Lehengasse erschlossen. Der bestehende öffentliche Fussweg durch das Areal wird beibehalten.

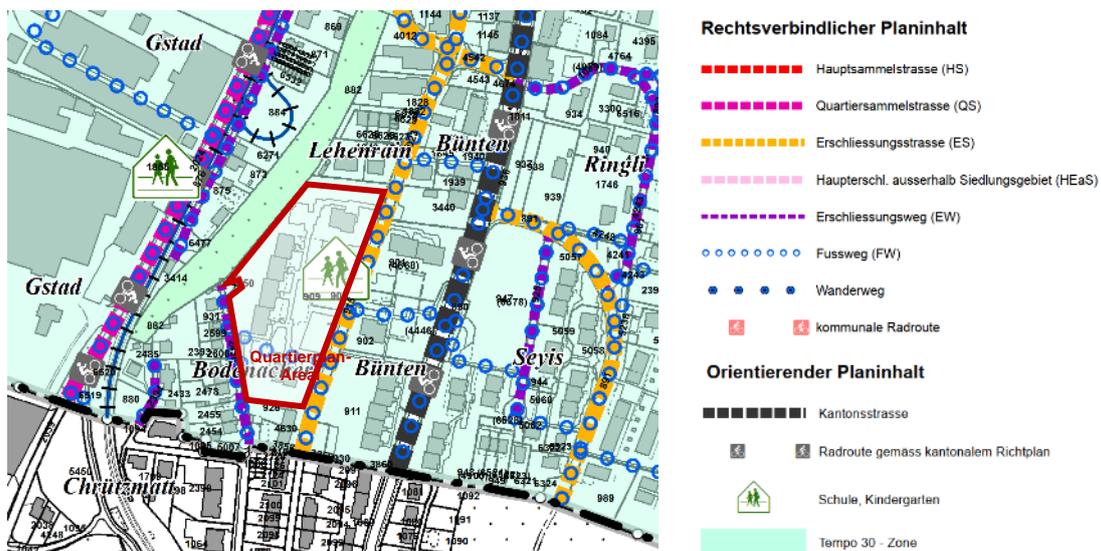


Abbildung 8 Ausschnitt Strassennetzplan Gemeinde Münchenstein (Quelle: Gemeinde Münchenstein)

5.3.2 Zonenvorschriften Siedlung

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15.08.2018) für den Bereich des Quartierplan-Areals aufgehoben und durch neue Bau- und Nutzungsvorschriften abgelöst. Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Münchenstein werden in § 46 Abs. 3 verschiedene Kriterien definiert, welche im Rahmen von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind. Diese werden wie folgt eingehalten / umgesetzt:

Vorgaben gemäss § 46 Abs. 3 ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: <ul style="list-style-type: none"> - gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung - lage- und umgebungsgerechte Dichte 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine gute städtebauliche und ortsbauliche Einpassung sowie eine lage- und umgebungsgerechte Dichte sind gewährleistet durch das der Quartierplanung vorgelagerte Varianzverfahren (Studienauftrag) und die Bestätigung des Bebauungskonzepts durch die kantonale Arealbaukommission.
Wohnqualität und Wohnhygiene: <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Ausserraumgestaltung - zusammengefasste Parkieranlagen - zusammenhängende Grünflächen - naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung - zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum - optimaler Lärmschutz - Abstellräume in Mehrfamilienhäusern 	<ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Vorgaben betreffend Wohnqualität und Wohnhygiene sind in den Quartierplan-Vorschriften abgebildet. - Die Lärmbelastung im Quartierplan-Perimeter ist sehr gering. Die Anforderungen an den Lärmschutz können entsprechend ohne planerische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden (vgl. Beilage 4).
Auswirkungen auf die Nachbarschaft: <ul style="list-style-type: none"> - Nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart - Verkehrsaufkommen - Beschattung 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die bisherige Nutzungsart fortgeführt. Die Nutzungsdichte wird durch den neu hinzukommenden Gebäudekörper nicht massgeblich verändert. - Das durch die Quartierplanung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Mehrbelastung des Strassennetzes minimal ausfällt (vgl. Beilage 3). - Der 2-Stunden-Schatten des Neubaus kommt vollständig innerhalb des Quartierplan-Areals zu liegen. Eine übermässige Beschattung von benachbarten Liegenschaften ist somit nicht zu erwarten.
Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: <ul style="list-style-type: none"> - zweckmässige Erschliessung - Kapazität der Erschliessungsanlagen - Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr - Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Erschliessung über die Lehengasse erwies sich als zweckmässig und wird beibehalten. - Die Kapazität der Erschliessungsanlagen wird durch den durch die Quartierplanung generierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt (vgl. Beilage 3). - Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und weist eine gute Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz auf.
Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen	Vgl. Kapitel 6.2.3.
Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung Energiestandards - Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbände - Vorgaben zur Verwendung von nicht-fossilen Energieträgern 	Vgl. Kapitel 4.7.

5.3.3 Raumkonzept Birsstadt 2035

Im Raumkonzept Birsstadt 2035 definieren die sieben Birstalgemeinden (Pfeffingen, Aesch, Dornach, Münchenstein, Arlesheim, Reinach und Birsfelden) eine gemeinsame und koordinierte Entwicklungsstrategie. Im Bereich der vorliegenden Quartierplanung sieht das Raumkonzept eine Verdichtung entlang des naheliegenden ÖV-Korridors vor. Die vorliegende Quartierplanung steht somit in Übereinstimmung mit den Absichten des Raumkonzepts Birsstadt 2035.

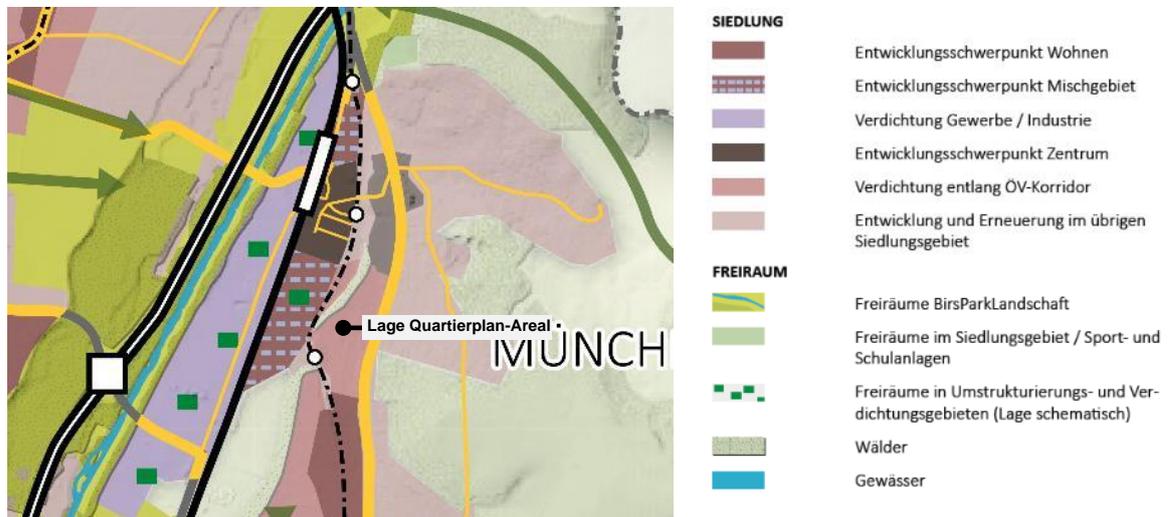


Abbildung 9 Raumkonzept Birsstadt 2035
(Quelle: Metron Raumentwicklung AG)

6 Berücksichtigung von planerischen Rahmenbedingungen

6.1 Verkehr

6.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal ist der ÖV-Güteklasse B zugewiesen und weist somit eine gute ÖV-Erschliessung auf. Mit der Tramlinie 10 kann der Bahnhof SBB innerhalb von 15 Minuten erreicht werden. Von dort aus kann auf den nationalen und internationalen Fernverkehr umgestiegen werden. Der Bahnhof Dornach ist innerhalb von 8 Minuten erreichbar. Hier verkehrt die S3 zwischen Olten und Porrentruy.

Der nächste Zugangspunkt zum ÖV ist die Tramhaltestelle Brown Boveri in Arlesheim in ca. 350 m Wegdistanz entfernt. Die Tramlinie 10 verkehrt zwischen Rodersdorf Station und Dornach Bahnhof im 7.5-Minutentakt. Das Quartierplan-Areal gilt damit gemäss den Kriterien von § 22a RBG (Fusswegdistanz zu Haltestellen max. 350 m sowie Kursfolge von mind. 10 Minuten als Grundangebot) als gut erreichbar und erfüllt die Standortanforderungen für eine Parkplatzreduktion nach § 70 Abs. 2^{bis} lit. b RBV.

Die Auswirkungen der Quartierplanung auf den öffentlichen Verkehr werden im Verkehrsgutachten analysiert. Das Gutachten zeigt, dass die Auswirkungen auf die ÖV-Nachfrage sehr gering und entsprechend keine weiteren Abklärungen notwendig sind (vgl. Beilage 3).

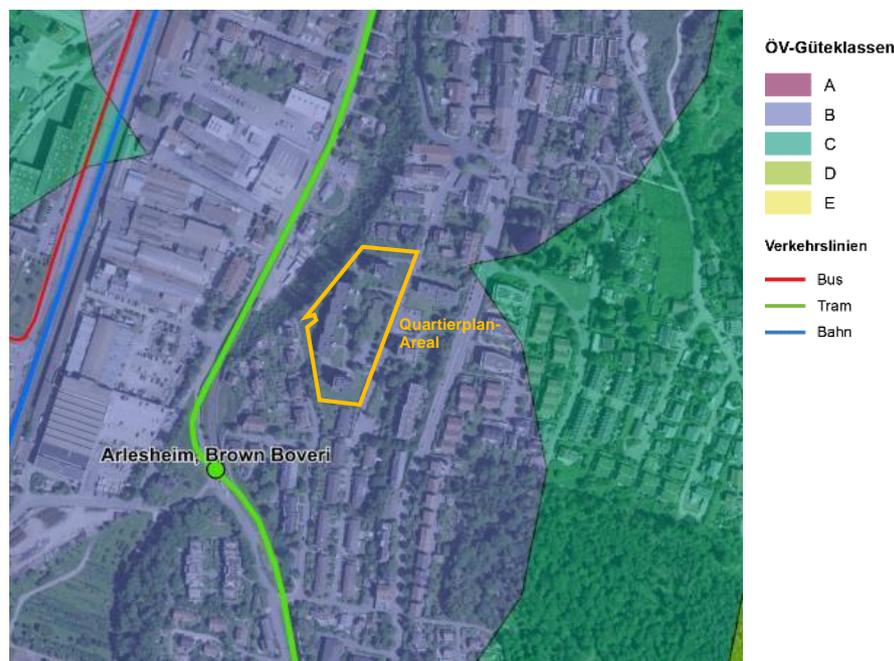


Abbildung 10 ÖV-Güteklassen sowie ÖV-Linien und Haltestellen
(Quelle: GeoView BL)

6.1.2 Verkehrsaufkommen

Im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 3) wird das Verkehrsaufkommen der bestehenden Wohnüberbauung sowie der durch den Neubau hinzukommende Mehrverkehr auf Basis des im Mobilitätsgutachten erläuterten Parkplatzbedarfs ermittelt. Durch die vorliegende Quartierplanung steigt das Verkehrsaufkommen des MIV im maximal plausiblen, ungünstigsten Fall von heute 133 auf 165 Fahrten pro Tag, wobei in der Abendspitzenstunde (17.00-18.00 Uhr) von 11 auf 14 Fahrten zunimmt. Der durch die Quartierplanung generierte Mehrverkehr ist insgesamt gering und beeinträchtigt den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz nicht. Auch für den massgeblichen Knoten Hauptstrasse/Lehenrain entstehen durch die Quartierplanung keine Kapazitätsprobleme.

6.2 Kulturgüter und Naturwerte

6.2.1 Archäologie

Die nordöstliche Ecke des Quartierplan-Areals liegt in der archäologischen Schutzzone Nr. 43.11 (Frühmittelalterliches Gräberfeld im Göbeli). Der Perimeter der archäologischen Schutzzone ist im Quartierplan (Situation) orientierend eingezeichnet.

Es sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss ArchäologiestraG BL (ArchG) sowie die Verordnung zum ArchäologiestraG (ArchVo) zu berücksichtigen: Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.



Abbildung 11 Archäologische Schutzzonen
(Quelle: GeoView BL)

6.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

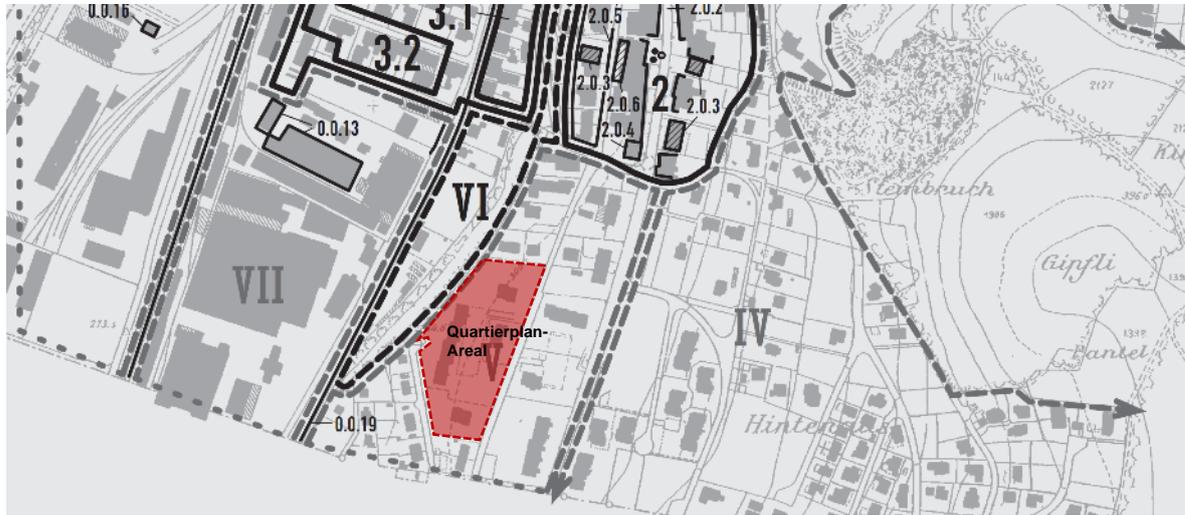
Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Gemäss den bestehenden Inventaren (Inventar der geschützten Kulturdenkmäler, Basellandschaftliches Bauinventar BIB) befinden sich im innerhalb des Quartierplan-Areals sowie dessen unmittelbarer Umgebung keine geschützten oder erhaltenswerten Bauten.

Zu beachten ist allerdings das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Gemeinde Münchenstein ist darin als "verstädertes Dorf" klassifiziert. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 NHG). Für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht des ISOS in der Richt- und Nutzungsplanung.

Das Areal der Quartierplanung liegt in der Umgebungszone Nr. V, welche im ISOS als mit der Gemeinde Arlesheim zusammengewachsenes Mehrfamilienhausquartier beschrieben und mit ISOS-Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind) klassifiziert ist. Für die westlich entlang des Areals verlaufende Umgebungszone Nr. VI mit der Hangkante der Birsterrasse gilt das ISOS-Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche).

Die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Neubaute fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein und ordnet sich auch hinsichtlich der Nutzungsdichte gut in die Quartierstrukturen ein. Auch die Freihaltung der Birsterrasse wird mit der vorliegenden Quartierplanung unterstützt. Die Ziele des ISOS werden durch die Quartierplanung somit nicht beeinträchtigt.



V	Mehrfamilienhausquartier, mit Arlesheim zusammengewachsener Siedlungssteppich	VI	Steil abfallender Hangstreifen mit Wohn- und Gewerbebauten, E. 19./A. 20. Jh., an Böschung und Geleisen, kleinere Wohnhäuser, M. 20. Jh.
---	---	----	--

Abbildung 12 Ausschnitt ISOS-Aufnahmeplan Münchenstein
(Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS)

6.2.3 Natur und Landschaft

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

Die vorliegende Quartierplanung trägt mit folgenden Elementen zur ökologischen Vernetzung bzw. zum ökologischen Ausgleich bei:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt auf einem bereits bebauten Grundstück;
- Die neue Aussenraumgestaltung führt zu einer ökologischen Aufwertung (z. B. Verbesserung des Pollenangebots für Insekten durch neue Baum- und Strauchpflanzungen);
- Bestehende Bäume und Vegetationsstrukturen werden langfristig gesichert und durch neue Bäume / Sträucher ergänzt;
- Vorgabe zur Bepflanzung mit standortgerechten Arten sowie Verbot von unerwünschten Neophyten;
- Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- Extensive Begrünung der Dachflächen nach ökologischen Kriterien.

Zudem sind an den Bauten nach Möglichkeit Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Mauersegler) und/oder Fledermauskästen anzubringen. Damit leistet die Bauherrschaft einen Beitrag dazu, das Lebensraumangebot für diese gefährdeten Arten zu erweitern.

Sämtliche Vogelarten unter den Gebäudebrütern sowie auch sämtliche Fledermausarten gelten in der Schweiz als geschützt. Werden die Nisthilfen resp. Kästen durch die Tiere angenommen, sind die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu berücksichtigen:

- Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV): Die Tiere dürfen nicht getötet noch verletzt oder eingefangen werden. Eier, Nester oder Brutstätten dürfen nicht beschädigt, zerstört oder weggenommen werden;
- Art. 17 Jagdgesetz (JSG): Das Brutgeschäft geschützter Vögel darf nicht gestört werden.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht. (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.3.2 Altlasten

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen (Konsultation Geo-View BL 29.04.2022).

6.3.3 Grundwasser

Im Areal der Quartierplanung befinden sich keine Oberflächengewässer und das betroffene Gebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone überlagert. Allerdings befindet sich der Perimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u (Gewässerschutzverordnung, GSchV Art. 29 Abs 1a). Der Bereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Gemäss den auf dem für die Quartierplanung erstellten hydrogeologischen Kurzbericht (vgl. Beilage 5) befindet sich der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des Areals auf ca. 268 m ü. M. Das neue Terrain des Quartierplan-Areals liegt auf einer Höhe von ca. 294-296 m ü. M. und die unterirdischen Bauteile kommen am tiefsten Punkt auf eine Höhe von ungefähr 290.50 m ü. M. zu liegen. Die bestehenden Bauten und der Neubau in Baubereich C tangieren den Grundwasserspiegel nicht.

Für die Wärmeversorgung des Neubaus in Baubereich C wurde im hydrogeologischen Kurzbericht zudem die Möglichkeit von Erdwärmesonden geprüft. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass eine Erdwärmennutzung unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Bedingungen bis zu einer Bohrtiefe von ca. 160m denkbar ist (vgl. Beilage 5).

6.3.4 Klima

Die Berücksichtigung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen ist eine wichtige Voraussetzung, um auch in Zukunft eine hohe Wohnqualität für die Quartierplan-Überbauung zu gewährleisten. Als Planungsgrundlagen dienen hierzu die Klimafunktionskarten, welche aus dem 1995-1998 durchgeführten Projekt "Klimaanalyse der Region Basel" (KABA) hervorgingen. Da seit der Erarbeitung der Klimafunktionskarten keine grundlegenden Änderungen der Siedlungsstrukturen stattfanden, sind die daraus hervorgehenden Planungshinweise nach wie vor zutreffend. Gemäss der Klimafunktionskarte 1998 sind im Bereich der Quartierplanung keine speziellen Massnahmen vorzusehen (vgl. Abbildung 13).

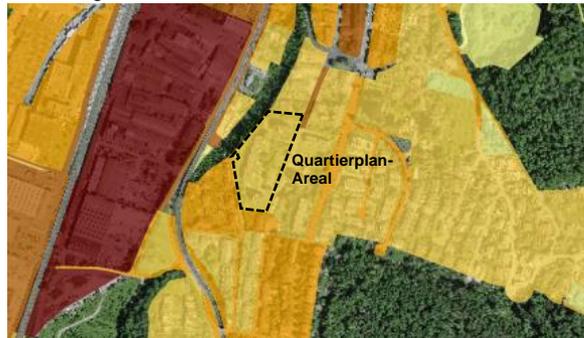
In Ergänzung stehen seit dem Jahr 2020 die im Rahmen des Projekts «Klimaanalyse Kanton Basel-Landschaft 2020» entstandenen Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten für die Jahre 2020 und 2035 zur Verfügung. Im vorliegenden Kontext sind v.a. die Aussagen der Planungshinweiskarte zur bioklimatischen Belastungssituation relevant. Diese ist tagsüber massgeblich für die Aufenthaltsqualität im Aussenraum und nachts für die Möglichkeit eines erholsamen Schlafs im Innenraum. Die bioklimatische Belastungssituation im Gebiet des Quartierplan-Areals wird in der Bestandssituation sowohl tagsüber als auch nachts als sehr günstig beurteilt. Für den für das Jahr 2035 prognostizierten Zustand ist davon auszugehen, dass sich die Situation bei gleichbleibender Bebauung in der Nacht etwas verschlechtert (vgl. Abbildung 14).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorliegende Quartierplanung keine massgeblichen Auswirkungen auf das Mikroklima im Quartier haben wird. Zwar wird die Aussenraumgestaltung im Areal durch die hinzukommende Wohnbaute und die neue Aussenraumgestaltung verändert, der Anteil an versiegelten Flächen nimmt im Vergleich zur Ausgangslage jedoch nur minimal zu. Durch die Vorgaben zur Begrünung von Hauptdachflächen sowie zur Verwendung von Bodenbelägen mit hoher Albedo und tiefem Wärmespeichungsvermögen wird zudem die Wärmeabsorption dieser Flächen und damit deren nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

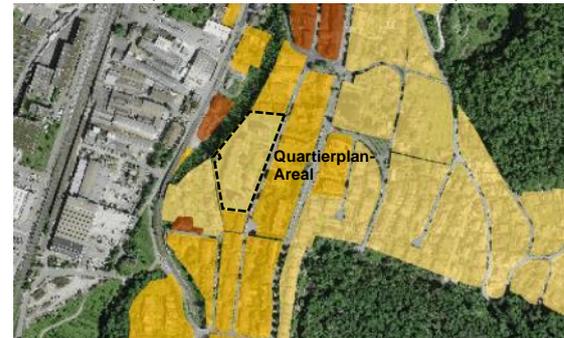


Abbildung 13 Ausschnitt Klimafunktionskarte BL
 (Quelle: GeoView BL)

2020 / tags



2020 / nachts (nur bewohnte Gebiete bewertet)



2035 / tags



2035 / nachts (nur bewohnte Gebiete bewertet)

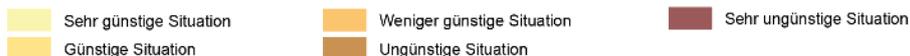
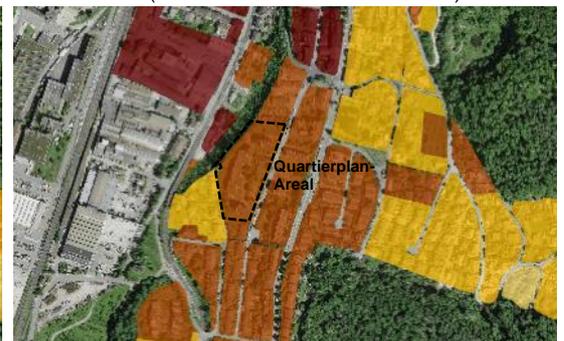


Abbildung 14 Planungshinweiskarte: Bioklimatische Belastungssituation 2020 und 2035
 (Quelle: GeoView BL)

6.4 Sicherheit

6.4.1 Gravitative Naturgefahren

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Überschwemmung, Rutschungen sowie Steinschlag. Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte ist das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Somit müssen im Rahmen der Quartierplanung keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.



Abbildung 15 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL
(Quelle: GeoView BL)

6.4.2 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das bei starken Niederschlägen nicht versickert, sondern über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Bis zu 50% der gemeldeten Hochwasserschäden an Bauten und Anlagen entstehen aufgrund von Oberflächenabfluss⁶. Daher ist es sinnvoll, neben den gravitativen Naturgefahren auch mögliche Gefährdungen von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU gibt Hinweise auf Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrperiode grösser als 100 Jahre) potenziell einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt sind. Es handelt sich um eine Hinweiskarte mit Anwendungsmassstab 1:10'000-15'000, welche auf Grundlage einer schweizweiten Modellierung ohne Überprüfung im Gelände entstand. Im Siedlungsgebiet ist zu berücksichtigen, dass Kleinstrukturen wie z.B. Randsteine, Mauern etc. im Terrainmodell kaum erfasst sind, daher wird ihre wasserleitende Wirkung in der Modellierung nicht abgebildet⁷. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss weist somit nicht dieselbe Genauigkeit wie die Naturgefahrenkarte auf. Da es sich um ein relativ neues Hilfsmittel handelt, besteht noch keine gefestigte Praxis im Umgang mit Planungen im Gefährdungsbereich von Oberflächenabfluss, und es existieren auch keine gesetzlichen Vorgaben dazu.

Für das Areal der Quartierplanung zeigt die Gefährdungskarte, dass sich das Regenwasser in der bestehenden Bebauungssituation vor allem auf der unterirdischen Einstellhalle, im Bereich der Einstellhallenrampe sowie rund um das Gebäude des ehemaligen Kindergartens sammeln kann. Der Wasserzufluss erfolgt über einzelne Eintrittswege von der Lehengasse und durch Regenwasser aus arealinternen Flächen; grossflächige externe Eintrittswege oder solche mit grösseren Wassermengen sind hingegen nicht zu erwarten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auf den Oberflächenabfluss mit einem geeigneten Entwässerungskonzept und einfachen Mitteln der Terraingestaltung reagiert werden kann, zumal das Areal ansonsten einen hohen Anteil an sickerfähigen Aussenbereichen aufweist.

⁶ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/mitteilungen.msg-id-71426.html>

⁷ Siehe Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Schweiz, Technischer Bericht vom 26. Juni 2018.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass mögliche Gefährdungen durch Oberflächenabfluss in einem erweiterten Zusammenhang mit Fragen des Regenwassermanagements und der Siedlungsentwässerung auf kommunaler bis regionaler Ebene stehen. Ein nachhaltiger Umgang mit Oberflächenabfluss erfordert folglich eine Gesamtbeachtung der Aussenraumgestaltung im Siedlungsgebiet, und sollte sich nicht auf bauliche Massnahmen zum Schutz einzelner Areale beschränken. Die vorliegende Quartierplanung leistet einen Beitrag dazu, indem sie die Prinzipien der Schwammstadt in den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und Entwässerung anwendet (z.B. hoher Anteil an begrünten, sickerfähigen und wasserspeicherfähigen Aussenräumen, Bepflanzungen, sickerfähige Oberflächenbeläge, Retention auf Dachflächen etc.).

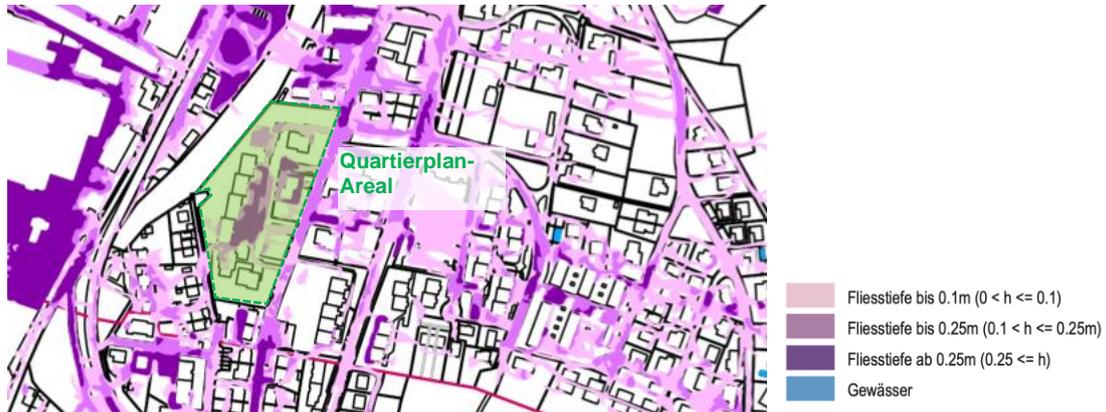


Abbildung 16 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss
 (Quelle: GeoView BL)

6.4.3 Störfall

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge der sich im Tal befindlichen vanBaerle AG. Dieser Konsultationsbereich befindet sich infolge Standortveränderungen der vanBaerle AG allerdings in Überarbeitung und wird nach erfolgter Neubeurteilung des Störfallrisikos höchstwahrscheinlich kleiner werden oder vollständig entfallen. Es ist somit davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für die vorliegende Quartierplanung das Störfallrisiko durch die vanBaerle AG nicht mehr relevant sein dürfte. Somit sind diesbezüglich keine speziellen Massnahmen vorzusehen.



Abbildung 17 Konsultationsbereiche Störfall
 (Quelle: GeoView BL)

6.5 Abstandsvorschriften

6.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden.

Die rechtskräftige Strassenbaulinie entlang der Lehengasse wird in der Quartierplanung berücksichtigt (Baubereich C). Entlang der Waldparzelle Nr. 882 existiert zudem eine rechtskräftige Waldbaulinie. Die Waldbaulinie wird durch die vorliegende Quartierplanung nicht tangiert. Zwischen der Waldbaulinie und der statischen Waldgrenze gilt § 62 Abs. 1-a RBV, wonach übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig sind, jedoch das natürliche Terrain auf einer Breite von 5m entlang des Waldrands nicht verändert werden darf.

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

6.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Die entsprechende Tabelle in Gesetz und Verordnung endet jedoch bei einer Fassadenlänge von 36 m und fünf Geschossen, respektive bei einer Fassadenhöhe von 18.50 m.

§ 90 Abs. 3 RBG bestimmt, dass für weitergehende Längen- und Geschossszahlen die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegt. Örtliche Verhältnisse beziehen sich z.B. auf die Topografie, die Nutzungszone, den Siedlungscharakter, das Ort- und Landschaftsbild oder den Schattenwurf. Kommt die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht zu einem anderen Schluss, beurteilt das Bauinspektorat Bauten und Anlagen grundsätzlich gemäss seiner Auslegungshilfe in Form einer weiterführenden Tabelle.

Die Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Parzellen werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung durch die ober- und unterirdischen Bauten eingehalten. Dies gilt sowohl für die Bestandsbauten wie auch für das neu hinzukommende Gebäude in Baubereich C. Für die Realisierung der Quartierplanung sind damit keine Näher- oder Grenzbaurechte notwendig.

6.5.3 Schattenwurf

Im Kanton Baselland besteht derzeit keine gesetzliche Vorgabe bezüglich des Schattenwurfs von höheren Gebäuden. Nichtsdestotrotz wurde für die vorliegende Quartierplanung die Ergänzungsbaute in Baubereich C der Schattenwurf untersucht. Die untenstehende Abbildung zeigt den 2-Stunden-Schatten des Richtprojekts bei Tag-und-Nacht-Gleiche (21. März / 21. Oktober). Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche am entsprechenden Messtag durch einen neuen Bau dauerhaft 2 Stunden oder mehr beschattet wird.

Es zeigt sich, dass der 2-Stunden-Schatten des Richtprojekts vollständig auf Flächen innerhalb des Quartierplan-Areals fällt. Die Wohnqualität der benachbarten Grundstücke wird durch den Schattenwurf des neuen Gebäudes somit nicht beeinflusst.

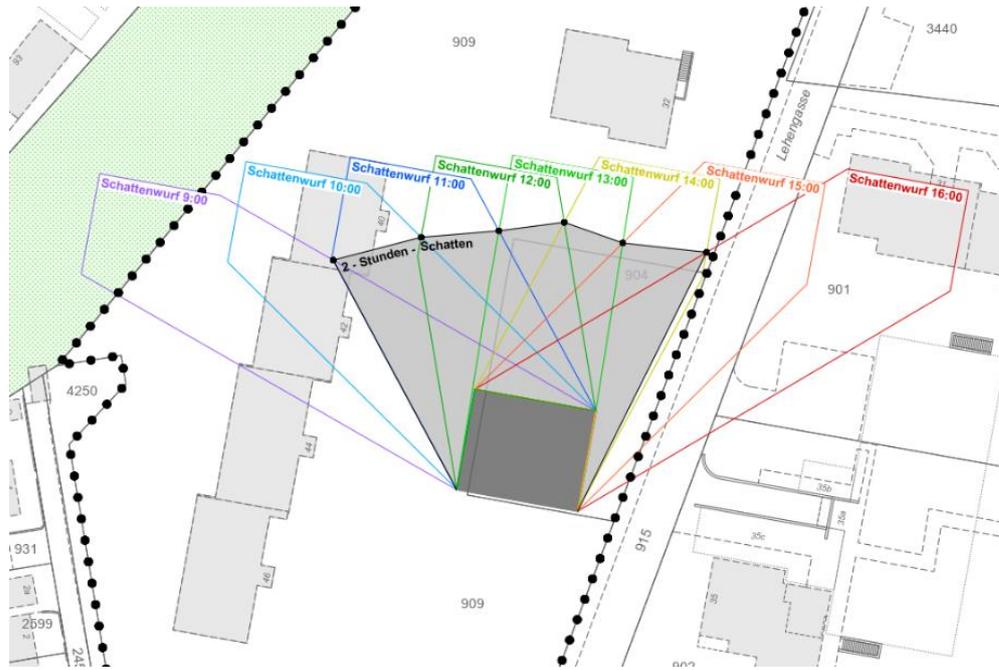


Abbildung 18 2-Stundenschatten gemäss Richtprojekt
(Quelle: Eigene Darstellung)

7 Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente

7.1 Zonenplan / GÜ Bündten-Seyis

Mit den Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für das Quartierplanareal zonenrechtlich abschliessend. Die Quartierplan-Vorschriften lösen die Bau- und Nutzungsvorschriften der rechtskräftigen Gesamtüberbauung (GÜ) Bündten-Seyis im Bereich der Parzellen Nrn. 904 und 909 ab.

Mit der parallel zum Quartierplan-Verfahren durchgeführten Mutation "Parzelle Nr. 915" wird zudem der zur rechtskräftigen GÜ Bündten-Seyis gehörende Teil der Strassenparzelle Nr. 915 aus der GÜ entlassen und neu als Strassenareal innerhalb Zonenplan Siedlung festgelegt. Für die Parzellen Nrn. 901, 902 und 911 auf der gegenüberliegenden Seite der Lehengasse bleiben die Vorschriften der GÜ Bündten-Seyis unverändert rechtskräftig.

Gemäss geltendem § 49 der Zonenvorschriften Siedlung wird zu Lasten der Grundeigentümerschaft ein Anteil von 25% vom Mehrwert, der aus einer Aufzoning resultiert zu Gunsten der Gemeinde abgeschöpft. Diese Mehrwertabschöpfung kann als Mehrwertabgabe verfügungsweise erhoben werden oder vertraglich vereinbart werden.

Obwohl das Zonenreglement der Gemeinde Münchenstein zum Zeitpunkt des Verkaufs der Parzelle Nr. 904 an die BWG im Dezember 2016 noch keine Bestimmung zur Mehrwertabgabe beinhaltete, wurde vertraglich eine Abschöpfung des aus der Quartierplanung resultierenden Mehrwerts zu Gunsten der Gemeinde vereinbart.

Die Gemeindeversammlung vom 21. März 2017 hat mit grossem Mehr den Verkauf an die Basler Wohnbaugenossenschaft (BWG) der Parzelle 904 im Halte von 849 m² zum Preis von CHF 900'000.- zuzüglich einer als Kaufpreisnachbesserung bezeichneten Mehrwertabschöpfung im Falle der Realisierung einer Quartierplanung auf dieser Parzelle beschlossen. Die Mehrwertabschöpfung richtet sich nach der aus der Quartierplanung resultierenden maximalen Bruttogeschossfläche und beträgt aufgrund der zur Beurteilung vorliegenden Quartierplanung CHF 616'500.-.

Der Mehrwert, der aus der vorliegenden Quartierplanung resultiert wurde von der Firma Wüst&Partner anhand eines Gutachtens berechnet. Der berechnete Mehrwert beläuft sich auf CHF 1.24 Mio. Die gemäss § 49 des Zonenreglements Siedlung zu erhebende Mehrwertabgabe von 25% beläuft sich somit auf CHF 310'000.-.

Die bereits im Dezember 2016 erfolgte, vertragliche Vereinbarung der Mehrwertabschöpfung von CHF 616'500.- entspricht einer Mehrwertabschöpfung von 49.7%.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Planung wird die Mehrwertabschöpfung zur Zahlung fällig. Es kann somit festgehalten werden, dass die heute geltenden Bestimmungen zur Mehrwertabgabe mit der vertraglichen Regelung zur Mehrwertabschöpfung im Dezember 2016 mehr als nur erfüllt wurden.

7.2 Erschliessungsplanung

Die Festlegung der Quartierplan-Vorschriften "Lehengasse West" und die Mutation "Lehengasse" haben keinen Einfluss auf den bestehenden Strassennetzplan. Auch der bestehende Bau- und Strassenlinienplan Bündten-Seyis (RRB Nr. 1590 vom 11.05.1971) wird durch die Quartierplan-Vorschriften und die Mutation nicht tangiert.

7.3 Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Der Quartierplan-Vertrag muss von allen beteiligten Parteien unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Gemäss aktuellem Kenntnisstand ist für die Quartierplanung folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden:

- Öffentliche Fusswegverbindung
- Durchleitungsrecht für bestehende Wasserleitung
- Unterirdische Beanspruchung des Raums zwischen Baulinie und Parzellengrenze für Entsorgung / UFC (gemäss § 66 Abs. 2 RBV)
- Aussenraumgestaltung und Nutzung Parzelle Nr. 4250
- Ergänzende Bestimmungen zum Quartierplan-Reglement:
 - Mitspracherecht Gemeinde bei der Gestaltung und Materialisierung von Neubauten, baubewilligungspflichtigen Sanierungsmassnahmen sowie bei Gestaltung, Materialisierung und Ausstattung des Aussenraums
 - Nachweise zur Qualitätssicherung: Gebäudegestaltung und Umgebungsgestaltung (= Rückfall-ebene zum Reglement)
 - Controlling-Mechanismus für Pflege und Gestaltung des Aussenraums (regelmässiger Fachbericht zHd. Gemeinderat)
 - Controlling-Mechanismus für Mobilitätsmassnahmen bei Parkplatz-Reduktion gem. § 70 Abs. 2^{bis} RBV (regelmässiger Fachbericht zHd. Gemeinderat)
- U.a.m.

Die Entlassung des Quartierplan-Areals aus der rechtskräftigen GÜ wird in einem separaten Trennungsvertrag geregelt.

8 Planungsprozess

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Lehengasse West" wurde mit Schreiben vom 5. Juli 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 4. November 2022 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Münchenstein mitgeteilt.

Eine tabellarische Übersicht der Vorprüfungsergebnisse sowie deren Umsetzung im Rahmen der Quartierplanung ist in Anhang 1 enthalten.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Für die Quartierplanung "Lehengasse West" wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In Frist vom 6. Februar bis 17. März 2023 waren die Planungsakten einsehbar und konnten Eingaben eingereicht werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden 6 Eingaben eingereicht.

Im Mitwirkungsbericht sind die Eingaben und die diesbezüglichen Stellungnahmen des Gemeinderates enthalten. Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Lehengasse West" durch die Gemeindeversammlung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

8.3 Beschlussfassung

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

8.4 Referendum

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

8.5 Planaufgabe

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

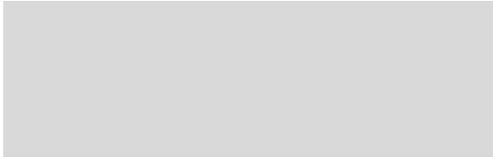
9 Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Berichts.

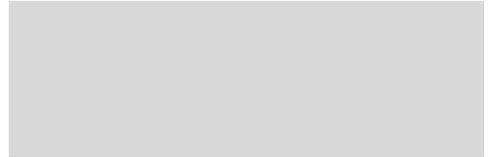
Münchenstein, _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

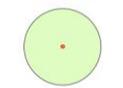


Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Anhang 1 Aussenraumkonzept (Trempp Landschaftsarchitekten GmbH, 05.12.2022)



-  Baum bestehend
-  Baum bestehend, zu fällen
-  Baum neu
-  Kleinbaum / Grossstrauch neu
-  Strauchgruppe neu
-  +294.28 Höhenkote bestehend
-  +295.00 Höhenkote neu
-  Befestigte Fläche, Abbruch
-  Befestigte Fläche
-  Rasenfläche
-  Blumenwiese

Anhang 2 Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
1. Allgemeines			
1.1.	Z	Baubewilligungsverfahren: Hinweis, dass der GR in den QP-Vorschriften keine zusätzlich einzureichenden Dokumente für das Baugesuchsverfahren bestimmen kann. Sofern für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig, kann die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten beim BIT beantragt werden.	Kenntnisnahme.
1.2.	Z	Aussenraumkonzept: Die Elemente der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums müssen in den QP-Vorschriften rechtsverbindlich festgelegt werden. QP-Vorschriften müssen bzgl. Aussenraum eine genügende Regeldichte aufweisen. Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, welche gem. §. 94 Abs. 1 lit. g RBV keiner Baubewilligung bedürfen, sind zwingend in den QP-Vorschriften zu regeln.	Kenntnisnahme. Siehe Erläuterungen unter Punkt 4.5.1.
2. Mutation zum Zonenplan Siedlung			
2.1.	Z	Der öffentliche Strassenraum wird durch die Strassenlinien des Bau- und Strassenlinienplans «Bündten-Seyis» (RRB Nr. 1590 vom 11. Mai 1971) und nicht durch den Zonenplan Siedlung festgelegt. Damit die Lehengasse ausserhalb der Gesamtüberbauung «Lehengasse» zu liegen kommt, ist somit nicht der Zonenplan Siedlung, sondern der Perimeter der GÜ «Bündten-Seyis» zu mutieren.	Wurde angepasst.
3. Quartierplan			
3.1.	H	Parzellierung bei Baubereich C: Hinweis, dass die Parzellen Nrn. 904 und 909 insofern anzupassen sind, als der Baubereich C innerhalb einer Parzelle zu liegen kommt. Ansonsten sei innerhalb des Baubereichs C eine Hauptbaute kaum realisierbar.	Kenntnisnahme. Beide Parzellen befinden sich bereits im Eigentum der BWG. Eine Anpassung der Parzellengrenzen ist geplant und wird voraussichtlich bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung EGV abgeschlossen sein.
3.2.		Nachtrag ARP: Die in den Zonenvorschriften Siedlung enthaltene Archäologische Schutzzone (orientierender Planinhalt) sei in den QP-Vorschriften aufzunehmen.	Wurde ergänzt.
4. Quartierplan-Reglement			
4.1.	Z	Grundwasserschutz: Im Reglement ist folgende Bestimmung aufzunehmen: «Einbauten (inkl. Fundationen) unter den Mittleren Grundwasserspiegel sind nicht zulässig.»	Die Rahmenbedingungen zu unterirdischen Bauten resp. Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel im Grundwasserschutzbereich A _u sind in der Gewässer-

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
			schutzverordnung hinreichend geregelt (Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 GSchV). Eine Ergänzung in den Quartierplan-Vorschriften ist damit nicht notwendig, zumal durch die Quartierplanung aufgrund des Höhenunterschieds der mittlere Grundwasserspiegel nicht tangiert wird.
4.2.		§ 2 Art und Mass der Nutzung	
4.2.1.	rK	Abs. 1 betr. Nutzungsart und Lärm-Empfindlichkeitsstufe: Die Formulierung unter Abs. 1 ist wie folgt anzupassen: «...Wohnnutzung gemäss im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG und [...] gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986. »	Wurde angepasst.
4.2.2.	Z	Abs. 2 betr. Geschossfläche: Auf den Verweis auf Normen, die ändern können und nicht verbindlich sind, ist zu verzichten. Die Geschossfläche ist im Quartierplanreglement zu definieren.	Die Norm SIA 416 ist eine etablierte Norm zur Angabe des Nutzungsmasses. Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll, wenn diese Norm auch in Quartierplanungen angewandt wird. Damit die Referenz klar ist, wurde im Reglement das Ausgabejahr der SIA-Norm ergänzt. Diese Festlegung wurde in anderen Quartierplanungen ebenfalls genehmigt.
4.2.3.	Z	Abs. 3 betr. Nutzungsmass Baubereiche A, B und D: Für die Baubereiche A, B und D fehlt die Festlegung der maximal zulässigen baulichen Nutzung i.S. von § 18 Abs. 3 RBG. Aus diesem Grund und im Hinblick auf mögliche Um- und Neubauten ist für die Baubereiche A, B und D in Analogie zum Baubereich C jeweils eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche festzulegen.	Das Nutzungsmass für die Baubereiche A, B und D wurde ergänzt.
4.3.		§ 3 Bebauung	
4.3.1.	Z	Abs. 2 lit. c betr. den Baubereich überragende Bauteile: Im QP ist ein Baubereich für die Autoeinstellhalleneinfahrt festgelegt. Daher muss diese nicht als Bauteil gem. § 3 Abs. 2 QPR aufgeführt werden.	Wurde angepasst.
4.3.2.	Z	Abs. 4 betr. Gebäudehöhe: Definition der Gebäudehöhe ist zu präzisieren. Vorschlag: «Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten ist durch die Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) definiert und im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird bis zur Oberkante des fertigen Dachrands gemessen.»	Wurde angepasst.
4.4.		§ 4 Gestaltung der Bauten	
4.4.1.	E	Nisthilfen: Ergänzungsvorschlag für Vorgabe, dass an den Bauten nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter und/oder Fledermauskästen anzubringen sind.	Wurde ergänzt.

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
4.4.2.	Z	<p>Abs. 3 betr. Retention von Meteorwasser: Die Bestimmungen sind i.S.v. Art. 7 Abs. 2 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer zu überprüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen, damit Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann – Rückhalt von 12mm Niederschlag bei Dachbegrünungen (Ausnahme Nässeperioden). Bei Verzicht auf Dachbegrünung zu Gunsten von PV-Anlagen, ist mit anderweitigen Massnahmen für die Retention zu sorgen (z.B. Mulden, unterirdische Speicher). 	<p>Kenntnisnahme. Die Realisierung von Retentionsmassnahmen wird durch eine entsprechende Festlegung im Reglement gewährleistet. Seitens BWG sind folgende Retentionsmassnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachbegrünung mit Retentionsfunktion bei Neubaute Baubereich A – Dachbegrünung mit Retentionsfunktion in zu sanierendem Baubereich B (Sanierung zeitgleich mit Neubau Baubereich A geplant) – Einbau von unterirdischen Wassertanks für den Aussengebrauch (Gartenbewässerung etc.)
4.4.3.	Z	<p>Abs. 3 betr. Dachform der Nebenbauten: Nebenbauten können gem. Reglementsbestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten platziert werden. Eine Bestimmung, welche nach einer einheitlichen Dachform pro Baubereich verlangt, kann deshalb nicht zwingend vollzogen werden. Bestimmung ist zu überprüfen.</p>	<p>Bestimmung entfällt; die Dimensionierung von Nebenbauten ist mit der maximalen Gebäudehöhe ausreichend geregelt.</p>
4.5.		§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	
4.5.1.	Z	<p>Abs. 1 betr. Aussenraumkonzept: Die Aussenraumgestaltung darf sich nicht auf einem richtungsweisenden Aussenraumkonzept abstützen (vgl. Punkt 1.2). Zudem stelle die Forderung, den Aussenraum zu überarbeiten, keine Nutzungsvorschrift im Sinne von § 38 RBG dar und kann deshalb im Quartierplanreglement nicht akzeptiert werden. Der Umsetzungszeitpunkt kann jedoch im QP-Vertrag privatrechtlich vereinbart werden. Abs. 1 sei aufgrund der obigen Ausführungen zu streichen.</p>	<p>Die Gemeinde weist darauf hin, dass in jüngster Vergangenheit verschiedene Quartierplanungen mit einem richtungsweisenden Aussenraumkonzept im Anhang zum Quartierplan-Reglement genehmigt wurden. Insofern ist nicht vollständig nachvollziehbar, weshalb diese Regelung nun als nicht mehr zulässig erachtet wird.</p> <p>Die Festlegung eines richtungsweisenden Aussenraumkonzepts in den Quartierplan-Vorschriften ist ein sinnvolles Instrument, um Art und Charakter der Aussenraumgestaltung festzuhalten und gleichzeitig ausreichend Flexibilität für die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung zu gewährleisten. Im Rahmen der Baugesuchsprüfung ist es zudem ein wertvolles Hilfsmittel zur Beurteilung, ob die Umgebungsgestaltung den Zielen der Quartierplanung entspricht.</p> <p>Die Gemeinde möchte diesen bewährten Mechanismus deshalb beibehalten. Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird das Aussenraumkonzept jedoch in den Quartierplan-Vertrag verschoben (siehe Kommentare im Reglement).</p>
4.5.2.	Z	<p>Abs. 2 betr. Begrünung: Die Formulierung «ausreichende Begrünung» kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht geprüft werden und dient deshalb nicht der Qualitätssicherung. Es ist ein prüfbares Mass der Begrünung festzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept präzisiert Umfang und Art der angestrebten Bepflanzung auf dem Zentrumsplatz.</p>
4.5.3.	Z	<p>Abs. 3 betr. Grün- und Freiraum: Es seien im mindesten die Elemente der Grünraumgestaltung (Gehölz, Bäume, naturnahe Wiesen, intensiver gepflegte Rasenflächen) konkret festzulegen (vgl. Punkt 1.2). Dies hat durch explizite Festlegungen im Plan zu erfolgen.</p>	<p>Der Umfang von Rasenflächen wurde im Reglement konkreter definiert (nur im Bereich intensivierter Aussenraumnutzungen zulässig). Der übrige Grün- und Freiraum ist als naturnahe Gartenanlage anzulegen.</p>

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>Alternativ oder in Kombination dazu kann eine konkretere Festlegung der Aussenraumgestaltung verbal im Reglement geregelt werden, indem eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen sowie Mindestflächen für Gehölzstrukturen, naturnahe Wiesen etc. festgelegt werden.</p> <p>Es sei zu prüfen, ob die Standorte der Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen im Quartierplan auf der Grundlage des Aussenraumkonzepts konkret festgelegt werden können.</p>	<p>Auf die Festlegung von Mindestanzahlen oder Flächenvorgaben für einzelne Bepflanzungselemente wird hingegen verzichtet, da deren Umfang aus dem Aussenraumkonzept im Quartierplan-Vertrag hervorgeht.</p>
4.5.4.		<p>Abs. 4 betr. Bereiche für intensivierte Aussenraumnutzungen: Aus der Formulierung geht nicht hervor, welche Nutzungen im Bereich für intensivierte Aussenraumnutzungen erlaubt sind. Abs. 4 ist entsprechend zu präzisieren.</p>	<p>Nutzungen wurden im Reglement konkretisiert.</p>
4.5.5.	Z	<p>Abs. 6 betr. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen und Einzelbäume: Erhalt und Pflege der bestehenden Elemente steht im Vordergrund, dies ist im Reglement festzuhalten. Ersatzpflanzungen sollen nur bei abgehenden Bäumen und Elementen der Vegetationsstruktur zulässig sein. Entscheidkompetenz über Entfernung / Ersatzpflanzung von bestehenden Bäumen etc. ist seitens Gemeinderat nicht gegeben.</p> <p>Begriff «Vegetationsstruktur» ist im Reglement zu definieren, ansonsten bleibt unklar, was zu erhalten und zu pflegen ist.</p> <p>Erster Satz in Abs. 6 ist lediglich beschreibend und daher zu streichen.</p> <p>Anpassungsvorschläge für lit. a und b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lit. a: Die Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen. - Lit. b: Die Vegetationsstrukturen setzen sich aus xy [Bäume, Sträucher, Krautschicht?] zusammen. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch einheimische, standortgerechte Gehölze mit gleichwertigem Wachstumspotenzial zu ersetzen. 	<p>Wurde sinngemäss angepasst.</p> <p>Die Vorgabe zur Pflanzung einheimischer, standortgerechter Arten ist aufgrund von § 5 Abs. 7 QPR im Reglement bereits enthalten und gilt für sämtliche Bepflanzungen im Quartierplan-Areal.</p>
	E	<p>Empfehlung eines Pufferstreifens zwischen der intensivierten Aussenraumnutzung und dem Waldbord (Parzelle Nr. 882), um den Naturraum der Niederterrassenböschung vor Störungen durch menschliche Aktivitäten zu schützen.</p>	<p>Wird durch die geplanten ergänzenden Bepflanzungen entlang des Waldrands bereits umgesetzt.</p>
4.5.6.	Z	<p>Abs. 7-a betr. invasive Neophyten: Unabhängig von der Pflanzenliste der Gemeinde ist die Anpflanzung von invasiven Neophyten aufgrund von Bundesgesetzgebung (Art. 6 und 15 Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt) nicht zulässig. Anpassungsvorschlag:</p> <p>«Anpflanzungen Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den unerwünschten Neophyten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.»</p>	<p>Wurde angepasst.</p>

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
4.5.7.	Z	Abs. 7-c betr. Ersatzpflanzungen: Da die Bepflanzungselemente zu erhalten sind, dürfen diese nicht bei Bedarf, sondern nur bei deren Abgang ersetzt werden. Anpassungsvorschlag: «Sämtliche Bepflanzungselemente [...] fachgerecht zu pflegen. Abgehende Pflanzen sind mit gleichwertigem Wachstumspotenzial zu ersetzen.»	Wurde angepasst.
4.5.8.	Z	Abs. 10 betr. Terraingestaltung: Terrainveränderungen dürfen sich nicht auf dem Bebauungs- und Aussenraumkonzept abstützen, da dieses nicht rechtsverbindlich ist. Terrainveränderungen sind mit Massangabe im QP-Reglement zu regeln.	Die Bestimmungen zur Terraingestaltung wurden angepasst. Für Stützmauern wird im Reglement eine maximale Höhe definiert. Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt der Grundsatz, dass diese zurückhaltend anzuwenden sind. Es wurde bewusst auf die Festlegung eines definitiven Masses verzichtet, damit bei der Anpassung des bestehenden Aussenraums an die neue Aussenraumgestaltung ausreichend Spielraum verbleibt. Der künftige Terrainverlauf ist im Quartierplan (Schnitte) sowie in dem im Quartierplan-Vertrag enthaltenen Aussenraumkonzept (Höhenkoten) ersichtlich.
4.6.		§ 6 Erschliessung und Parkierung	
4.6.1.	rK	Abs. 1 betr. Erschliessung: Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: «Die Lage der Erschliessungsanlagen ist wird im Quartierplan festgelegt. Die im Quartierplan festgelegte darge- stellte öffentliche Fusswegverbindung...».	Wurde angepasst.
4.6.2.	Z	Abs. 3 und Abs. 5 betr. Parkplatzbedarf: Aus den QP-Vorschriften muss klar hervorgehen, ob die Reduktion der Anzahl Autoparkplätze über ein kommunales Reglement oder mittels Mobilitätsgutachten gem. § 70 Abs. 2bis RBV geregelt wird. Wird die Reduktion über ein kommunales Reglement geregelt, muss dieses zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags rechtskräftig sein. Bei Reduktion gem. § 70 Abs. 2bis RBV: Aktuelle Formulierung suggeriert, dass auch weitergehende Reduktionen (mehr als Reduktionsfaktor 0.6) zulässig sind. Es ist entweder der maximale Reduktionsfaktor im Reglement festzulegen, oder im Mobilitätsgutachten ist der Nachweis (inkl. Mobilitätsmassnahmen) für eine allfällige weitergehende Reduktion zu ergänzen.	Seitens der Gemeinde Münchenstein bestehen zurzeit keine Absichten, ein kommunales Parkplatzreglement zu erlassen. In der Quartierplanung gelangt entsprechend die Reduktionsmöglichkeit gemäss § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV zur Anwendung. Der Reduktionsfaktor wurde präzisiert (max. 0.6).
4.6.3.	Z	Abs. 4 betr. Veloabstellplätze: Der Flächenbedarf der Veloabstellplätze sei im Quartierplan festzulegen. Der Verweis auf das Aussenraumkonzept sei nicht zulässig (vgl. Punkt 1.1).	Reglementstext wurde angepasst. Der Flächenbedarf für die Veloabstellplätze ist im Nutzungsmass für Nebenbauten miteinberechnet.
4.6.4.	Z	Abs. 6 betr. Controlling: Das Raumplanungs- und Baugesetz BL biete keine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Festlegung eines Controllings in den öffentlich-rechtlichen QP-Vorschriften. Es wird empfohlen, das Controlling im Quartierplan-Vertrag zu regeln.	Die Bestimmung wird neu im QP-Vertrag geregelt.
4.7.		§ 7 Abs. 2 betr. Nachhaltigkeit: Zustimmung des Gemeinderats kann auf Stufe Baugesuch nicht eingefordert werden (vgl. Punkt 1.1). Formulierung ist anzupassen: «Neubauten sind [...] oder unter Zustimmung des Gemeinderats mit einem ...»	Wurde angepasst.

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
4.8.		§ 8 Weitere Bestimmungen	
4.8.1.	Z	Abs. 1 betr. Mitspracherecht Gemeinderat: Mitspracherecht Gemeinderat kann auf Stufe Baugesuch nicht eingefordert werden (vgl. Punkt 1.1). Absatz ist zu streichen.	Wurde angepasst.
4.8.2.	Z	Abs. 2 betr. Gestaltungsnachweise: Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde lediglich die Einreichung von Gestaltungsnachweisen resp. eines Umgebungsplans beantragen, soweit dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist (vgl. Punkt 1.1). Anpassungsvorschlag: «Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung folgender Gestaltungsnachweise beantragen: [...]» Ein Farb- und Bemusterungskonzept sowie der Umgebungsplan beschränken sich auf diejenigen Elemente, welche im Quartierplan auch tatsächlich festgelegt sind. Die QP-Vorschriften sind diesbezüglich zu überprüfen.	Wurde angepasst.
4.9.	Z	§ 10 Abs. 2 betr. Inkrafttreten: Mit der Quartierplanung «Lehengasse West» wird nicht ein Teil der Zonenvorschriften Siedlung, sondern der GÜ «Bündten-Seyis» aufgehoben. Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.	Wurde angepasst.
5.		Planungs- und Begleitbericht	
5.1.	Z	Kapitel 6.5.2 betr. Störfallvorsorge: Solange der Störfallbetrieb (vanBaerle AG) nicht weggezogen ist, sind empfindliche Nutzungen im Konsultationsbereich ausdrücklich nicht empfohlen. Die Planungsträgerin hat zu entscheiden, ob die Änderung der Nutzungsplanung risikorelevant ist oder nicht. Bevor die Gemeinde über die Quartierplanvorschriften entscheidet, hat sie zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme einzuholen (vgl. Art. 11a Abs. 3 StFV). Diese Beurteilungen müssen im Planungsbericht abgehandelt werden.	Kenntnisnahme. Es sind keine empfindlichen Nutzungen geplant (Kindergarten ist schon länger weg; neue Wohnungen sind zwar möglicherweise für ältere Personen, es sind aber keine Alterswohnungen o.ä.). Der Störfallperimeter der vanBaerle AG wird zurzeit überprüft. Sobald die Ergebnisse der Überprüfung vorliegen, wird die Risikosituation für das Quartierplan-Areal abgeschätzt und der Vollzugsbehörde zur Stellungnahme eingereicht (vgl. Kapitel 6.4.3).
5.2.	rK	Kapitel 6.1.2 betr. Verkehrsaufkommen: Satz anpassen: «...maximal plausiblen, <u>ungünstigsten</u> Fall»	Wurde angepasst.
5.3.	E	Kapitel 6.5.1 betr. Gefährdungskarte Oberflächenabfluss: Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im QP-Areal hin. Sind raumplanerische oder übergeordnete bauliche Massnahmen angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sind diese mit den QP-Vorschriften zu sichern. Die Thematik ist im Planungsbericht abzuhandeln.	Die Erläuterungen zur Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wurden ergänzt (vgl. Kapitel 6.4.2). Aufgrund der bestehenden Gefährdung im Quartierplan-Areal wurde im Reglement eine entsprechende Schutzbestimmung aufgenommen.

Status: zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)

Nr.	Status	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat
6.		Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung	
	H	Verweis auf die allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung.	Kenntnisaahme.