



Quartierplanung "Spenglerpark"

Planungsbericht

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

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Credit Suisse AG
Kalandenstrasse 4
8070 Zürich

Auftragnehmer



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen, Simon Käch, Noémie Augustin

Version

2. Oktober 2019

Datei-Name

43037_Ber02_Planungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Verortung	1
1.2	Heutige Nutzung des Areals	1
1.3	Entwicklungsstudie 2012	2
1.4	Richtprojekt 2016	3
1.5	Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen	7
2	Organisation und Planungsablauf	8
2.1	Beteiligte	8
2.2	Planungsablauf	8
3	Erläuterungen zur Quartierplanung	9
3.1	Bestandteile der Quartierplanung	9
3.2	Inhalte der Quartierplanung	9
3.2.1	Planmassstab	10
3.2.2	Perimeter / Geltungsbereich	10
3.2.3	Art und Mass der baulichen Nutzung	11
3.2.4	Bebauung	13
3.2.5	Gestaltungsvorgaben für das Hochhaus	14
3.2.6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	14
3.2.7	Erschliessung und Parkierung	16
3.2.8	Energieeffizienz / Auflagen Umweltverträglichkeitsprüfung	18
4	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	18
4.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	18
4.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	18
4.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)	18
4.1.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	19
4.1.4	Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte und Umsetzung Mindestdichte	21
4.1.5	Sicherstellung der Siedlungs- und Freiraumqualität	21
4.1.6	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	19
4.1.7	Kommunale Nutzungsplanung	22
4.1.8	Rahmenbedingungen Kanton für eine Quartierplanung "Spenglerpark"	22
4.1.9	Hochhauskonzept Basel-Landschaft	23
4.1.10	Hochhausprogramm Münchenstein	23
4.1.11	Raumkonzept Birsstadt 2035	24
4.2	Verkehr	25
4.2.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	25
4.2.2	Anschluss an das Weg- und Strassennetz	25
4.2.3	Abstellplätze / Verkehrsaufkommen	26
4.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	27

5	Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf	29
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	29
5.1.1	Zonenvorschriften	29
5.1.2	Baulinien.....	29
5.1.3	Erschliessungsplanung.....	29
5.1.4	Weitere Planungen	29
5.2	Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	29
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	29
5.4	Koordinationsbedarf und weitere Planungen	30
6	Planungsverfahren.....	31
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	31
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	31
6.3	Beschlussfassung.....	31
6.4	Auflage.....	31
7	Genehmigungsantrag	32

Anhänge

Anhang 1	Protokollauszug der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2017	33
Anhang 2	Protokollauszug Gemeinderatssitzung 12. Januar 2017: Quartierplanung Spengler, Weiterbearbeitung	34
Anhang 3	Standorte und Mass der bestehenden Nebenbauten	35
Anhang 4	Kartierung TWW-Potenzialflächen Gemeinde Münchenstein	36
Anhang 5	Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung.....	37

Beilagen

Beilage 1	Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept, Fassung vom 28. August 2019 Gruner AG, Gellertstrasse 55, 4020 Basel
Beilage 2	Umweltverträglichkeitsbericht, inkl. Lärmgutachten, Fassung vom 28. August 2019 Gruner AG Gellertstrasse 55, 4020 Basel
Beilage 3	Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltschutzfachstellen (Umweltverträglichkeits-Prüfbericht) vom 23. September 2019
Beilage 4	Mitwirkungsbericht (Beschluss Gemeinderat vom 10. September 2019)

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung "Spenglerpark" befindet sich zwischen der Ruchfeld-, der Emil Frey- und der Binningerstrasse im Gebiet "Inneri Langi Heid" der Gemeinde Münchenstein. Es umfasst die Parzellen Nrn. 4257 und 4827 mit einer Fläche von insgesamt rund 31'190 m². Östlich angrenzend verlaufen die Tramlinien 11 und E 11 der BLT (Basel-Aesch). Im Weiteren verkehrt auf der Bruderholzstrasse die Buslinie 60, welche Biel-Benken und Muttenz verbindet.

Der Spenglerpark bildet den südöstlichen Abschluss des im Nordwesten von Münchenstein liegenden Gewerbegebiets, welches sich bis in die Stadt Basel erstreckt. Das Areal ist vollständig umgeben von Verkehrsinfrastrukturanlagen (Strassen und Tramtrasse). Südlich und östlich zum Spenglerpark befinden sich Wohnbaustrukturen. Zudem hat der Spenglerpark die Freiraumanlage "Schiffli-Parzelle" als Nachbarschaft im Osten.



Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Google Maps)

1.2 Heutige Nutzung des Areals

Auf dem Quartierplan-Areal befindet sich das "Spengler-Gebäude". Das Areal ist somit bereits baulich genutzt. Das bestehende Gebäude wurde im Jahre 1971 durch die Firma Spengler erstellt und im Jahre 1991 erweitert. Nebst der Administration und den Lager- und Versandflächen beinhaltete es auch eine Mitarbeiterkantine und ein Hallenbad. Nach Beendigung der Handelstätigkeiten im Jahre 2006 durch die Firma Spengler wurde der grösste Teil der Baute nicht mehr genutzt. Die Spengler Immobilien AG verkaufte die Liegenschaft an die heutige Eigentümerin, der Credit Suisse Anlagestiftung.

Aktuell ist eine Vielzahl verschiedener Betriebe sowie Bildungsinstitutionen im bestehenden Gebäude domiziliert. Trotz der bereits bestehenden Nutzung ist ein erhebliches Entwicklungspotential für das Areal vorhanden. Dieses wird unter anderem durch die optimale Lage betreffend Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und fast direkten Anbindung das kantonale Strassennetz bzw. an die Bruderholzstrasse unterstrichen.

Damit dieses Potential genutzt werden kann, wurde durch die Grundeigentümerschaft ein Nachverdichtungskonzept in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, die Möglichkeiten zur Erhöhung von Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte sowie zur Aktivierung der vorhandenen Nutzungsreserven zu evaluieren.

1.3 Entwicklungsstudie 2012

Um die Grundlage für eine erhöhte Nutzungsvielfalt zu schaffen, gleichzeitig aber auch die Behebung struktureller Mängel wie bspw. die fehlende Erdbebenaussteifung zu erlauben, wurde 2012 Harry Gugger Studio im Rahmen eines Studienauftrags zur Entwicklung eines Nachverdichtungskonzeptes der Liegenschaft engagiert. Neben der Aufstockung von Bau A mit einer Büronutzung und dem damit verbundenen Rückbau des nun stillgelegten Hallenbades sowie der Umplatzierung des Restaurants mit der Möglichkeit der Aussengastronomie zum Eingangsatrium zwischen Bau B und C wurde auch die Option einer neuen inneren Durchwegung aufgezeigt. Ebenso wurde dabei grosses Potential zur Integration von Wohnungen in den bestehenden Nutzungsmix des Gebäudes festgestellt.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen der räumlichen Organisation dieser neuen Nutzung und Beurteilung verschiedener Kriterien¹ hat sich die Typologie des Hochhauses an der nord-westlichen Ecke der Liegenschaft als logischer Ansatz herausgebildet.

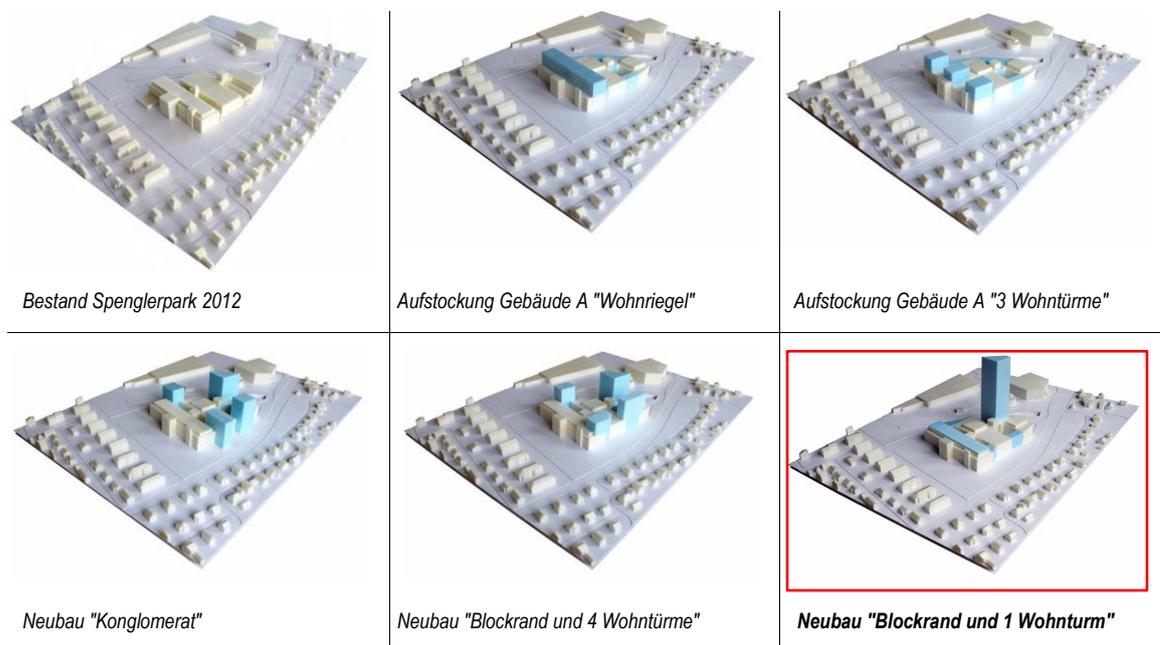


Abbildung 2 Optionen Erweiterungen (Harry Gugger Studio)

Durch die neue, gebäudeinterne Erschliessung (siehe Abb. 6) ist das Hochhaus wie selbstverständlich in die Struktur des Bestandsgebäudes eingebunden, der 2h-Schattenwurf² hat keinen negativen Effekt auf die umgebenden Wohnnutzungen und das Mengengerüst des Vorschlages ermöglicht ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt. Das Hochhaus stärkt den bereits vorhandenen Charakter der Bestandsimmobilie als Landmarke im urbanen Kontext weiter und die ausgezeichnete ÖV-Erschliessung wird mit einem städtebaulichen Orientierungszeichen markiert.

¹ Kriterien: Einhaltung der Vorgaben aus dem 2h-Schattenwurfsreglement, Fähigkeit der Addressbildung und Lesbarkeit der Erschliessung, Zusammenspiel von bestehender und geplanter Nutzung, Sicherstellung der Privatheit der Wohnnutzungen, ausgeglichener Nutzungsmix

² In verschiedenen Kantonen gilt die Vorgabe, dass Hochhäuser an einem mittleren Wintertag (z.B. der 8. Februar) oder am Tag der Tag-Nacht-Gleiche (z.B. der 21. März) kein benachbartes Wohngebäude länger als zwei Stunden verschatten dürfen (sog. "2-Stunden-Schatten"). Aufgrund einer fehlenden kantonalen Regelung hat Münchenstein den Schattenwurf an beiden Messtagen geprüft. Die Analyse zur Verschattung hat aufgezeigt, dass an diesen Daten keine Parzellen mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft vom 2-Stunden-Schatten beeinträchtigt werden (Schattendiagramm Zweistunden-Schatten am mittleren Wintertag: siehe UVB, S. 21).



Abbildung 3 Modell "Neubau Blockrand und 1 Wohnturm (Harry Gugger Studio)"

1.4 Richtprojekt 2016

Anfang 2016 wurde Harry Gugger Studio durch die Credit Suisse Anlagestiftung auf der Grundlage der vorausgehenden Entwicklungsstudie mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts zum Spengler Hochhaus mit Wohnnutzung beauftragt. Dieses von Gemeinde und Kanton verabschiedete Richtprojekt soll die Grundlage für eine Quartierplanung bilden.



Abbildung 4 Modell Richtprojekt 2016 (Harry Gugger Studio)

Die neuen Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) erlauben die Erschliessung von 900 m² Grundfläche pro Geschoss mit nur einem Treppenhaus, was die Höhenreduktion von 120 m auf 100 m unter Einhaltung des wirtschaftlich sinnvollen Mengengerüsts zulässt. Die Integration in die Bestandsimmobilie befördert die Schaffung eines zusätzlichen, nord-westlichen Zugangs über dem Erdgeschoss des Hochhauses.

Hierdurch ergibt sich die Chance, den Komplex gesamthaft mit seiner Umgebung zu vernetzen. Im Zusammenhang mit diesem Zugang, der auch die Hauptadresse des Hochhauses bilden wird, kann ein neuer Fahrrad- und Fussgängerkorridor entlang der Ruchfeldstrasse etabliert werden (siehe Abb. 7). Dieser wird durch die Reduktion der Anlieferung im rückwärtigen Bereich des Spenglerparks ermöglicht und spannt den Bogen zwischen der Tramhaltestelle Schaulager und dem Wohngebiet Lange Heid.

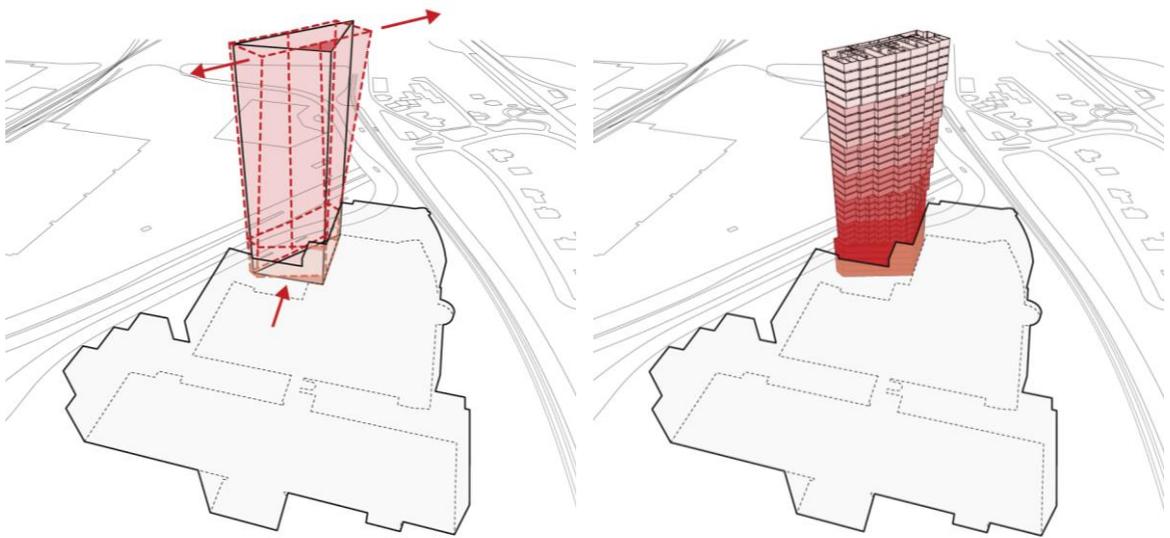


Abbildung 5 Überformung des Grundkörpers und Ausformung von Stockwerk-Paketen (Harry Gugger Studio)

Die dreieckähnliche Form der unteren Geschosse des Hochhauses leitet sich aus dem Grundriss der existierenden Autoeinstellhalle in diesem Bereich ab und setzt sich bis zur Höhe des Bestandsgebäudes fort. Ab hier beschreibt die Formgebung dann eine kontinuierliche, geschossweise Veränderung hin zu einer rechteckähnlichen Form. Hieraus ergeben sich effiziente Wohnungsgrundrisse und eine spannende und elegante Kubatur, die dem Gebäude je nach Blickwinkel eine andere Form verleiht. Lediglich die zur Bruderholzstrasse orientierte Erschliessungsschicht bleibt über die gesamte Höhenentwicklung eine Konstante.

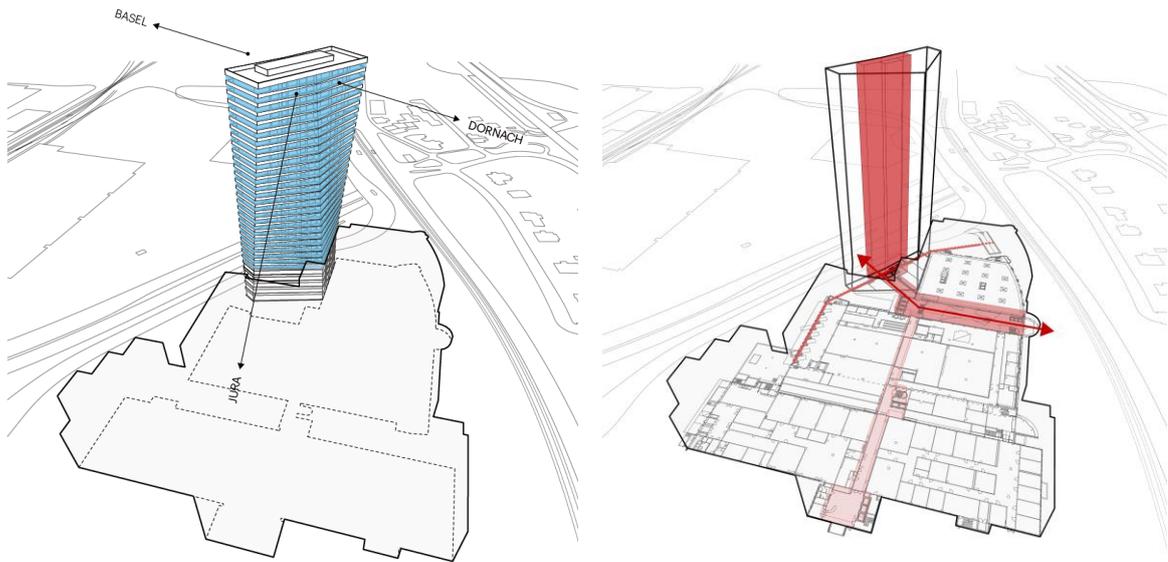


Abbildung 6 Ausrichtung/Erscheinungsbild Fassaden und neue gebäudeinterne Erschliessung (Harry Gugger Studio)

Diese Erschliessungsschicht ist an der Fassade zur Bruderholzstrasse angeordnet. Sie besteht aus einem Sicherheitstreppehaus mit einem als Feuerwehrlift ausgebauten Lastenaufzug sowie zwei weiteren Personenliften. Die Organisation der Erschliessung auf dieser Gebäudeseite trägt der Nordausrichtung Rechnung, bildet aber gleichzeitig auch den notwendigen Lärmschutz zwischen den Wohnungen und der Lärmquelle Bruderholzstrasse.



Abbildung 7 Aussenraumkonzept mit Erschliessung/Anbindung Langsamverkehr (Harry Gugger Studio)

Die generelle Aufwertung der Umgebung des Spenglerparks, eine bessere Durchwegung und die Neuinterpretation der Familiengärten schaffen, unter Einbeziehung der vorhandenen ökologisch wertvollen Flächen, die Voraussetzungen für einen attraktiven Aussenraum mit einem grossen Nutzwert für das Quartier und die Mieter des Spenglerparks.

Eine neue Langsamverkehrsverbindung soll die gewerbeorientierte Seite des Spengler Areals aufwerten und eine gute Zugangsqualität zum neuen Gebäude schaffen. Diese wird sich in ihrer Materialisierung von der Umgebung abheben und soll mit einer Baumreihe gestärkt werden.

Übergeordnet gilt es, die bestehenden Freiraumfragmente wie den Baumhain, den Mauergarten, das Wasserspiel und den Bogenplatz zu einem gesamtheitlichen Freiraum zu gestalten. Materialisierung, Ausstattung, sowie die Stärkung der bestehenden Gehölze sind hier wichtige Themenfelder. Der Spenglerpark sucht in seiner neuen Gestalt die Anbindung an die umliegenden Quartiere Usseri langi Heid, Steinenmüller und Fiechtenhölzli.

Um den neuen architektonischen Dreiklang der Zugangssituationen zu stärken, gilt es, attraktive Eingangsbereiche zu gestalten und diese in das Freiraumkonzept einzubinden. Ebenfalls wird eine freiräumliche Anbindung an die bestehenden Familiengärten westlich des Areals vorgeschlagen.



Abbildung 8 Visualisierung Richtprojekt Hochhaus Spenglerpark, Blick Richtung Norden (Harry Gugger Studio, Januar 2019)



Abbildung 9 Visualisierung Richtprojekt Hochhaus Spenglerpark, Blick Richtung Osten (Harry Gugger Studio, Januar 2019)

1.5 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen

Das Hochhausprojekt wurde an der ABK-Sitzung vom 27. Juni 2013 und an der DHK-Sitzung vom 15. Oktober 2013 sowie an der "Münchensteiner-Tagung" vom 27. Oktober 2016 als gemeinsame Sitzung der ABK und DHK behandelt. An der "Münchensteiner-Tagung" wurden die städtebaulichen Überlegungen für den Hochhausstandort sowie für die Weiterentwicklung des Hochhauses präsentiert. Die Höhe des geplanten Hochhauses wurde dabei von 120 m auf 100 m reduziert.

Mit nachfolgenden Erwägungen wurde am 27. Oktober 2016 das Hochhausprojekt für die Quartierplan-Bearbeitung durch die beiden kantonalen Fachkommissionen (ABK und DHK) anlässlich einer gemeinsamen Sitzung verabschiedet (vgl. Anhang 1):

- Die vorgestellte Weiterbearbeitung wird begrüsst.
- Im Umfeld des bestehenden Spengler-Parks muss das Hochhaus eine gewisse Höhe haben. Bezüglich der Anbindung des Hochhauses an den Spengler-Park stellen sich hingegen noch Fragen der Anschlüsse und der Dachnutzung/-gestaltung als fünfte Fassade. Der bauliche Anschluss des Hochhauses an die bestehenden Bauten erscheint noch nicht geklärt. Können die bestehenden Flachdächer als Aussenräume und Spielplätze für die zahlreichen neuen Bewohner verwendet werden?
Kommentar: Diese Fragen sind mit dem Baugesuch zu klären. Eine Aussenraumnutzung von bestehenden Flachdächern auf dem Gewerbegebäudekomplex für die Bewohner des Hochhauses ist eher auszuschliessen.
- Die Adressbildung für die Hochhausnutzung ist noch zu klären. Wo soll der Hauptzugang sein?
Kommentar: Die Hauptzugänge werden generell im Quartierplan definiert.
- Die Durchwegung im Erdgeschoss wird begrüsst und müsste im Quartierplan sichergestellt werden.
Kommentar: Die Durchwegung im Erdgeschoss wird im Quartierplan für die nördliche Querverbindung verankert. Hingegen wurde die Durchwegung im südlichen Teil nicht weiterverfolgt und dementsprechend nicht im Quartierplan definiert.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerschaft Parzelle 4257	Credit Suisse Anlagestiftung, Kalandplatz 1, 8070 Zürich
Verfasser Richtprojekt	Harry Gugger Studio, Luftgässlein 4, 4051 Basel
Quartierplanung (Plan und Reglement) Verfahrensbegleitung u. -koordination	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Fachplaner (Verkehr, Mobilitätskonzept, Lärmschutz, Umweltverträglichkeit)	Gruner AG, Gellertstrasse 55, 4020 Basel
Gemeinde Münchenstein (zugleich Eigentümerschaft Parz. 4827)	Bauverwaltung Bauausschuss Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Fachkommissionen (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojektes) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Entscheidstationen für das Richtprojekt und zum Planungsverfahren aufgeführt.

Beurteilungen/Stellungnahmen durch die kantonalen Fachkommissionen (Arealbaukommission (ABK) sowie Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK))	27. Juni 2013 (ABK) 15. Oktober 2013 (DHK) 27. Oktober 2016 (DHK und ABK, vgl. Anhang 1)
Freigabe Gemeinderat für Quartierplan-Bearbeitung (vgl. Anhang 2)	12. Januar 2017
Freigabe Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung	19. Dezember 2017
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	1. März 2018
Freigabe Gemeinderat für Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	9. April 2019
Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	2. bis 31. Mai 2019
Beschlussfassung Gemeinderatausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlungausstehend
Referendumsfristausstehend
Auflageverfahrenausstehend

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

3.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000)

Quartierplan-Reglement

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheidens.

Quartierplan-Vertrag *(Hinweis: Ausarbeitung pendent, siehe dazu Kapitel 5.3)*

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (BL), mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL) geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben dargelegt. Die Berücksichtigung der umweltrechtlichen Themen erfolgt im Umweltverträglichkeitsbericht.

Verkehrsgutachten

Im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfes hergeleitet und mittels integriertem Mobilitätskonzept eine Bedarfsreduktion begründet (Beilage 1).

Lärmgutachten

Das geplante Hochhaus liegt im Einflussbereich der Bruderholzstrasse und der Migros Betriebszentrale, welche vor allem nachts kritische Lärmbelastungen verursacht. Auf der anderen Seite sind ausgehend von der quartierplanmässigen Nutzung verschiedene lärmschutzrelevante Faktoren zu berücksichtigten (Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle, Anlieferung und Güterumschlag usw.). Aufgrund dieser Ausgangslage mussten entsprechende Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz erstellt werden (Lärmschutzgutachten ist im Umweltverträglichkeitsbericht integriert, siehe Beilage 2).

Umweltverträglichkeitsbericht und Prüfbericht

Der Umweltverträglichkeitsbericht behandelt alle umweltrechtlichen Belange zur Quartierplanung. Aufgrund des Parkplatzbedarfs muss für die Quartierplanung gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (vgl. Kapitel 4.3 sowie Beilage 2). Der dazugehörige Prüfbericht beinhaltet die Stellungnahmen der kantonalen Umweltschutzfachstellen und spezifiziert allfällige Auflagen / Rahmenbedingungen zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit (siehe Beilage 3).

Mitwirkungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV (BL), die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert (siehe Beilage 4).

3.2 Inhalte der Quartierplanung

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.

3.2.1 Planmassstab

Für den Quartierplan wurde der Massstab 1:1'000 verwendet. Aufgrund der Regelungsdichte der Planfestlegungen konnte für diese Quartierplanung auf den meistens üblichen Massstab von 1:500 bei Quartierplanungen verzichtet werden. Alle Planinhalte sind auch im Massstab 1:1'000 gut lesbar.

3.2.2 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung beinhaltet die Parzellen Nrn. 4257 und 4827. Insgesamt umfasst das Quartierplan-Areal eine Fläche von 31'190 m².

Parzelle Nr. 4257

Der heute bestehende Gebäudekomplex des Spenglerparks sowie grossenteils die dazugehörigen Aussenanlagen befinden sich auf der Parzelle Nr. 4257 (Fläche = 29'610 m²). Eigentümerin dieser Parzelle ist die Credit Suisse Anlagestiftung.

Parzelle Nr. 4827

Entlang der östlichen Begrenzung des Quartierplan-Areals erstreckt sich über die gesamte Länge die Parzelle Nr. 4827 (Fläche = 1'770 m²). Diese Parzelle befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Münchenstein und war wahrscheinlich für eine Erschliessungsverbindung vorgesehen. Diese Absicht besteht jedoch nicht mehr. Auch aufgrund der heutigen Bestandsituation im Aussenraum ist es richtig, dass der Geltungsbereich der Quartierplanung bis an das Tram-Trasse (Parzelle Nr. 2286) reicht und somit die Parzelle Nr. 4827 miteinschliesst.

Für die Gemeinde Münchenstein besteht kein Bedarf an der heutigen Parzelle Nr. 4827. Aus Sicht der Gemeinde wäre es vorstellbar, dass die Parzelle Nr. 4827 zu einem späteren Zeitpunkt an die Parzelle Nr. 4257 abgetreten wird. Damit verbunden soll für die bestehende Veloabstellanlage bei der Tramhaltestelle "Spengler" eine entsprechende Parzelle ausgeschieden werden, welche ins Eigentum der Einwohnergemeinde Münchenstein übergehen soll. Eine mögliche Parzellenbereinigung soll jedoch nicht im Rahmen der Quartierplanung erfolgen.

Parzelle Nr. 4822 (nicht im Quartierplan-Perimeter)

Die Parzelle Nr. 4822 bzw. die Ruchfeldstrasse wurde bewusst nicht in den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgenommen. Auf der Parzelle Nr. 4822 ist eine Baurechtsparzelle mit Frist bis 8. März 2073, welche sich wie auch die Grundparzelle im Eigentum der Christoph Merian Stiftung (CMS) befindet, vorhanden. Diese Baurechtsparzelle umfasst die gesamte Grundparzelle und ist mit verschiedenen Geh- und Fahrrechten belegt. Die Ruchfeldstrasse ist im Strassennetzplan zudem als private Erschliessungsstrasse klassiert. Aufgrund der Erschliessungsfunktion wurde die Ruchfeldstrasse daher nicht in den Geltungsbereich der Quartierplanung integriert.

Parzelle Nr. 4824 (nicht im Quartierplan-Perimeter)

Nicht in den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgenommen wurde ebenfalls die südwestlich liegende Parzelle Nr. 4824 (Eigentümerin = CMS, Fläche = 4'132 m²). Auf dieser Parzelle befinden sich heute Schrebergärten und im Zonenplan Siedlung ist diese Parzelle der Grünzone zugewiesen. Im Zusammenhang mit dem im Quartierplan definierten Grünraum mit Vernetzungskorridor ist die Zuweisung der Parzelle Nr. 4824 in die Grünzone nach wie vor richtig. Langfristig sollte diese Parzelle für die Fortsetzung der ökologischen Vernetzung entwickelt werden.

3.2.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Eine komplette Vermischung von Nutzungen auf dem Quartierplan-Areal soll verhindert werden. Im Speziellen soll das Hochhaus in den Geschossen über dem bestehenden Gebäudekomplex ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten sein. Dazu wurde bei der Festlegung der zulässigen Nutzungsarten im Zusammenhang mit den beiden Baubereichen eine entsprechende Unterscheidung vorgenommen:

Baubereich A

- *Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Unterhaltung, Verkauf (nicht publikumsintensiv) Freizeit, Bildung und Kultur*
- *Wohnnutzung im Bereich Option Wohnnutzung*

Baubereich B:

- *bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes (6 Stockwerke): Nutzungen wie Baubereich A gemäss § 3 Abs. 1 lit. a des Quartierplan-Reglements*
- *darüber: Wohnnutzung*

Im südlichen Bereich der bestehenden Gewerbebauten wurde im Baubereich A die Option zur Erstellung von Wohnbauten definiert (Bereich Option Wohnnutzung). Diese bringt dem Projekt eine zusätzliche Flexibilität. Das mögliche Bauvolumen wird dabei jedoch nicht erhöht.

Für den Baubereich B (Hochhaus) wurde zudem eine Unterteilung der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der heutigen Gewerbenutzung vorgenommen. In den unteren 6 Geschossen (d.h. bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes) gilt dieselbe Nutzungsart wie im Baubereich A (ohne Option Wohnnutzung). Ab dem 7. Geschoss ist dann ausschliesslich die Wohnnutzung zulässig. Die Wohnnutzung im gesamten Quartierplan-Areal darf insgesamt maximal 188 Wohneinheiten umfassen.

Zur Sicherstellung einer adäquaten Wohnqualität müssen gewerblich genutzte Aufstockungen zu den Wohnnutzungen im Baubereich A und / oder B einen Abstand einhalten. Dieser Abstand muss mindestens doppelt so gross sein wie die Höhe der Gewerbeaufstockungen. Die entstehende Fläche muss als begrünte Gartenanlage ausgestaltet werden.

Damit keine Konkurrenz zum bestehenden Einkaufszentrum Gartenstadt entstehen kann, wurde die Begrenzung der Nettoladenfläche für jegliche Arten von Verkaufsnutzungen mit insgesamt maximal 1'000 m² definiert. Die Definition der Nettoladenfläche richtet sich nach § 24 RBV (BL). Mit "insgesamt" wird bewusst die maximale Obergrenze für das gesamte Quartierplan-Areal definiert.

Um die Ansiedlung von Logistikbetrieben mit Güterumschlag auf dem Areal des Spenglerparks zu unterbinden, wurden Logistiknutzungen mit Güterumschlag am Standort der Quartierplanung generell als nicht zulässige Nutzungen definiert. Logistikbetriebe mit administrativer Tätigkeit bzw. mit Güterumschlag an einem anderen Standort sind hingegen zulässig.

Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Das Areal war bisher der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Mit der Fortführung der bisherigen Nutzung und der ergänzenden Wohnnutzung wird diese Zuordnung in der Quartierplanung übernommen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe entspricht dies einer Wohn- und Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 3 RBG (BL).

Um die Wohnungen besser gegen Aussenlärm zu schützen (Gewerbenutzung auf dem Areal und im direkten Umfeld des Areals sowie Strassenverkehr durch die Bruderholzstrasse), wurde im Quartierplan-Reglement definiert, dass diesbezüglich die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA 181 zu erfüllen sind. Somit gelten um 5 dB(A) höhere Anforderungen an die Gebäudehülle.

Wie das Lärmgutachten (siehe Beilage 2) zeigt, existieren Lärmimmissionen mit Grenzwertüberschreitungen vor allem aufgrund der Migros-Verteilzentrale (Güterumschlag nachts) sowie aufgrund der Rückkühler auf dem Dach des Spenglerparks. Auf die ermittelten Grenzwertüberschreitungen kann gemäss Lärmgutachten mit verschiedenen Massnahmen reagiert und der Lärmschutz somit sichergestellt werden (Baubereich B: z.B. abschirmende Brüstungen und absorbierende Deckenuntersichten; Baubereich A mit Option Wohnnutzung: z.B. verglaste Laubengänge, geschlossene Brüstungen, schiebbare Glaselemente; Rückkühler: z.B. Drehzahlreduktion nachts).

Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung für die Baubereiche A und B sowie für die Option Wohnnutzung im Baubereich A wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Dies erfolgt in Anlehnung an bereits rechtskräftige Quartierplan-Reglemente der Gemeinde Münchenstein. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Baubereich B beträgt 27'000 m². Für den Baubereich A beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für alle gewerblichen Nutzungen 80'800 m², wenn von der Option Wohnnutzung kein Gebrauch gemacht wird. Bei Realisierung der Option Wohnnutzung im Baubereich A beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen 71'900 m² und maximal 3'100 m² für die Wohnnutzung. Bei Realisierung der Option Wohnnutzung steht damit insgesamt eine geringere Bruttogeschossfläche zur Verfügung (insgesamt maximal 75'000 m²).

Das Nutzungsmass des heute bestehenden Gebäudekomplexes bezogen auf die Fläche der Quartierplanung beläuft sich auf rund 187%. Mit der Quartierplanung wird ein bauliches Nutzungsmass von insgesamt 327% (inkl. Option Wohnnutzung in Baubereich A) resp. 346% (ohne Option Wohnnutzung in Baubereich A) ermöglicht. Beim Vergleich des baulichen Nutzungsmasses zwischen dem Bestand und dem Nutzungsmass gemäss Quartierplanung muss aber beachtet werden, dass das bauliche Nutzungsmass mit dem bestehenden Gebäudekomplex nicht einem möglichen Vollausbau gemäss vorbestandener Gewerbezone G30 entspricht.

Nutzungsmass für Nebenbauten

Nebenbauten dürfen gesamthaft bis zu einer Grundfläche (Umriss) von insgesamt 500 m² erstellt werden. Die bestehenden Nebenbauten (gedeckte Veloabstellanlagen sowie eine Trafostation und eine gedeckte Einstellhallenrampe) umfassen bereits eine Fläche von insgesamt 294 m² (vgl. Anhang 3). Somit sind rund 200 m² für weitere Nebenbauten gegenüber dem heutigen Bestand von Nebenbauten möglich. Das neu erlaubte Mass an Nebenbauten von 500 m² entspricht 1.6 % der Fläche des Quartierplan-Areals. Als Nebenbauten gelten gemäss Reglement u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/ingehauste Einstellhallenrampen, ungeheizte Parkpavillons und gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung. Hingegen zählen Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielanlagen u.dgl.) sowie ungedeckte Veloabstellanlagen nicht als Nebenbauten.

Damit die Funktion der ökologischen Vernetzung durch die Anordnung von Nebenbauten im Vernetzungskorridor nicht beeinträchtigt wird, ist im Reglement eine diesbezügliche Bestimmung aufgenommen worden. Somit soll eine grossflächige oder aufgereichte Anordnung von Nebenbauten, welche die Vernetzungsfunktion stört, in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

3.2.4 Bebauung

Hauptbauten

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:1'000) legen sowohl die Lage und Ausdehnung wie auch die Höhe der Bebauung fest. Baubereich A wurde im Bereich der auf dem Areal bestehenden Baute festgelegt. Die Baubereichsbegrenzung folgt im Wesentlichen dem Umriss des bestehenden Gebäudes. Einzig südseitig wurde die Baubereichsbegrenzung in der Flucht des südlich vorspringenden Gebäudeteils übernommen. Damit begrenzt sich eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes in der Fläche ausschliesslich auf diesen südlichen Bereich.

Baubereich B wurde auf Grundlage des Konzepts für das ergänzende Hochhaus definiert. Aufgrund der Verformung bei der Höhenentwicklung des Hochhauses von einer dreieckähnlichen zu einer rechteckähnlichen Form musste der Baubereich generell ausgeschieden werden. Ergänzend dazu wurden im Reglement präzisierende Gestaltungsvorgaben für das Hochhaus festgelegt (vgl. Kapitel 3.2.5).

Mittels einer Baulinie entlang der Aussenkonturen der Baubereiche wird rechtlich sichergestellt, dass die ausgeschiedenen Baubereiche in ihrer Ausdehnung vollständig genutzt werden können. Weitere Hauptbauten sind innerhalb des Quartierplan-Areals nicht zulässig. Die Lagedefinition der Baubereiche erfolgt mittels Koordinatenangabe der Eck- und Knickpunkte. Die Tabelle mit Auflistung der Koordinaten ist im Plan enthalten.

Nebenbauten

Standorte für Nebenbauten wurden mit Ausnahme von Standorten für gedeckte Veloabstellplätze im Quartierplan nicht verbindlich festgelegt. Entsprechend können Nebenbauten in Beachtung der Baulinien und gesetzlichen Grenzabstände sowie in Beachtung des Nutzungsmasses für Nebenbauten und den Bestimmungen zum Aussenraum im Quartierplan-Areal frei platziert werden.

Höhendefinitionen

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgt mittels effektiver Höhe ab definierter Referenzhöhe. Gemessen wird dabei bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die entsprechenden Höhen sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Für den Baubereich A ist eine maximale Gebäudehöhe von 30.0 m definiert. Diese Höhe entspricht auch der bisherigen Höhe der für dieses Areal vorbestandene Gewerbezone G30. Für den bestehenden Gebäudekomplex wird somit die bisherige maximale Gebäudehöhe beibehalten. Im Baubereich B gilt eine Gebäudehöhe von 100.0 m (min./max.). Aus gestalterischen Gründen (Einteilung Geschosse, lichte Höhen) darf jedoch bis zu 1.5 % von dieser abgewichen werden.

Nebenbauten dürfen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.0 m erstellt werden (gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains bis Oberkante der Fertigungskonstruktion).

Nutzung der Dachflächen

Grosse Dachflächen bieten das Potential zur Stromerzeugung mittels Sonnenenergie. Im Reglement wird deshalb festgelegt, dass nicht für technische Einrichtungen oder als Aufenthaltsbereiche beanspruchte Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage zu versehen sind und nach Möglichkeit zusätzliche ökologische Funktionen erfüllen sollen (z. B. extensive Begrünung, Regenwasser-Retention, Solaranlagen oder Ähnliches).

Dachbegrünungen müssen ökologisch hochwertig und mit einheimischem Saatgut erstellt werden. Auf weitergehende Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Dachflächen wurde verzichtet, um im Zusammenhang mit dem Energiekonzept zweckmässige Lösungen nicht zu verunmöglichen.

Technische Einrichtungen auf den Dachflächen

Für technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Fassadenlifte u. dgl. darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe überschritten werden. Damit die optische Wirkung von technischen Einrichtungen nicht negativ auffällt, wurde Folgendes im Reglement definiert:

- Um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzte Anordnung;
- Umwandlung von auf den Dachflächen platzierten Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitigen technischen Aggregaten entsprechend ihrer Höhe;
- Anordnung von technischen Einrichtungen in einer Weise, dass keine negative Gestaltungswirkung von diesen auf das Umfeld des Quartierplanareals sowie den Baubereich B ausgeht;
- Nach Möglichkeit (zweckmässig und wirtschaftlich) Vorsehen von zusammengefassten Standorten für die Anordnung von technischen Einrichtungen.

3.2.5 Gestaltungsvorgaben für das Hochhaus

In Ergänzung zu den generellen Bestimmungen in § 4 Abs. 9 im Reglement, welche für beide Baubereiche zu Anwendung kommen, wurden im Reglement unter § 5 für das Hochhaus bzw. den Baubereich B weitergehende Gestaltungsregelungen aufgenommen.

Um die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Baute im Baubereich B gemäss Richtprojekt sicherzustellen, sind bei der Gestaltung des Hochhauses die Darstellungen im Anhang 1 richtungsweisend. Folgende Merkmale sind dabei zwingend zu berücksichtigen:

- Erkennbare Ausbildung des Hochhauses als lesbarer, weiterer Gebäudeteil zum bestehenden Gebäudekomplex hinsichtlich Materialisierung und Fassadengestaltung;
- Hochhaus ohne Sockelausbildung bzw. Hochhaus steht erkennbar auf Aussenraumniveau;
- Verformung von dreieckähnlicher Grundform im Anschluss zum bestehenden Gebäudekomplex zu einer rechteckähnlichen Grundform in der Höhenentwicklung (vgl. Anhang 1).

3.2.6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Der Aussenraum des Quartierplan-Areals gliedert sich in verschiedene Bereiche:

- Grünbereich
- Vernetzungskorridor (als überlagernde Festlegung auf Grünbereich)
- Erschliessungsfläche
- Befestigte und motorisiert nicht befahrbare Aussenbereiche
- Fahrbereich Anlieferung und Warenumschlag (als überlagernde Festlegung auf Erschliessungsfläche)
- Oberirdische Besucher-Parkplätze sowie Parkplätze für Carsharing-Anbieter
- Fuss- und Veloverbindungen
- Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle

Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Bereiche ist unter Berücksichtigung der im Quartierplan-Reglement definierten Grundsätze in ein Gesamtkonzept als Bestandteil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung aufzuzeigen.

Grünbereich und überlagernder Vernetzungskorridor

Der im Quartierplan festgelegte Grünbereich integriert einen Grossteil der heute auf dem Areal vorhandenen Grünflächen, welche über einen hohen ökologischen Wert verfügen (vgl. Kartierung TWW-Potenzialflächen Gemeinde Münchenstein, Anhang 4). Die Erhaltung dieser Flächen wird durch die Festlegungen im Quartierplan-Reglement gewährleistet. So sind die Grünbereiche zugunsten eines vielfältigen und ökologischen Aussenraums mit verschiedenen Bepflanzungselementen wie Sträuchern, Einzelbäumen oder Baumgruppen naturnah zu gestalten.

Mit dem überlagernden Vernetzungskorridor, welcher als hochwertiger und artenreicher Grünbereich zur Sicherstellung der ökologischen Vernetzungsfunktion anzulegen ist, wird der Grünbereich aus den revidierten Zonenvorschriften Siedlung in die Quartierplanung integriert. Dadurch erfolgt eine zusätzliche Aufwertung des Aussenraums für eine ökologische Freiraumverbindung, wie es auch das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein (REK) vorsieht. Nebenbauten, weitere feste Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sowie ungedeckte Veloabstellanlagen sind auch innerhalb des Vernetzungskorridors zulässig. Im Quartierplan-Reglement wird jedoch festgelegt, dass Anordnung, Art und Mass von derartigen Einrichtungen die ökologische Funktion des Vernetzungskorridors nicht beeinträchtigen dürfen.

Erschliessungsfläche

Die Erschliessungsfläche umfasst die motorisiert befahrbaren Flächen auf der westlichen Seite der Ruchfeldstrasse und den beiden Baubereichen. In Ergänzung dazu wurde im Plan definiert, in welchem Gebäudeabschnitt des Baubereiches A ein Warenumschiag und eine Anlieferung für den Baubereich A zulässig ist. Dementsprechend wurde auch der Fahrbereich für den Warenumschiag und die Anlieferung definiert. In diesem Bereich sind mit Anlieferungs- und Warenumschiagstätigkeiten verbundene Zu- und Wegfahrten sowie Wendefahrbewegungen zulässig.

Befestigte und nicht motorisiert befahrbare Aussenflächen

Neben den motorisiert befahrbaren Erschliessungsflächen werden im Plan auch befestigte und nicht motorisiert befahrbare Aussenflächen definiert. Sie dienen der internen Erschliessung des Areals für FussgängerInnen und RadfahrerInnen. Innerhalb dieser Bereiche sind auch Velo-Abstellplätze gemäss Lage im Quartierplan zu erstellen. Im östlichen Bereich angrenzend an den Baubereich A ist zudem eine Aussenutzung durch einen Restaurationsbetrieb denkbar.

Parkierungsflächen

Grundsätzlich sollen die Auto-Abstellplätze in der Einstellhalle platziert werden. Falls ein Restbedarf von Besucherparkplätzen nicht in den bestehenden Untergeschossen platziert werden kann sowie für die Bereitstellung von allfälligen Stellplätzen für Carsharing-Anbieter wurden im westlichen Arealteil entsprechende Lagebereiche für oberirdische Parkplätze definiert.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden. Dies gilt auch für die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von technischen Bauteilen sowie Anlagen (z. B. zur Energiegewinnung) auf den Dachflächen, da diese ebenfalls zum Aussenraum zählen.

Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums

Um sicherzustellen, dass die Grundsätze zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums dauernd eingehalten werden, ist ab Fertigstellung der Aussenraumgestaltung gemäss Quartierplan dem Gemeinderat alle 5 Jahre ein Zustands- und Massnahmenbericht bezüglich Gestaltung und Pflege des Aussenraumes einzureichen bzw. der Gemeinderat kann diesen einfordern.

Darauf basierend sind in Absprache mit dem Gemeinderat allfällige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Damit ist ein Mechanismus definiert, welcher es dem Gemeinderat in einem zeitlich definierten Rhythmus ermöglicht, sowohl eine Wirkungskontrolle wie auch eine Weiterentwicklung der wichtigen Grünflächen und insbesondere des Vernetzungskorridors vorzunehmen. Diese Bestimmung wird aufgrund von Vorbehalten der kantonalen Vorprüfung auch im Quartierplan-Vertrag aufgeführt.

3.2.7 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ruchfeldstrasse. Eine Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von Süden bzw. über die Binnigerstrasse ist nicht vorgesehen. Die heute bestehende südliche Rampenanlage mit Anschluss an die Binnigerstrasse wird voraussichtlich rückgebaut, wenn die funktionale Erforderlichkeit im Zusammenhang mit den Nutzungen nicht mehr gegeben sein sollte.

Sämtliche Stammparkplätze werden unterirdisch in der Einstellhalle, welche über die Rampe im nördlichen Bereich des Areals erreicht werden kann, angeordnet. Die Besucherparkplätze sollen ebenfalls vorwiegend in der Einstellhalle angeboten werden. Falls der Bedarf nach weiteren Abstellplätzen vorhanden sein sollte, können diese auch oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen platziert werden. Die Parkplätze für Carsharing-Anbieter sind primär oberirdisch anzuordnen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die bestehende Rampe im Norden mit Anschluss an die Ruchfeldstrasse. Anlieferung und Warenumschatung sind ausschliesslich in dem im Quartierplan definierten Bereich zulässig.

Langsamverkehr (Fussgänger und Velos)

Für FussgängerInnen und VelofahrerInnen erfolgt die Erschliessung von der Binniger- und der Ruchfeldstrasse über die Fuss- und Velowegverbindungen und entsprechenden Erschliessungsflächen bzw. Aussenbereiche. Im Quartierplan sind jene Stellen vermerkt, welche einer Sicherstellung der Zugänglichkeit für FussgängerInnen und VelofahrerInnen bedürfen.

Bei der östlichen Fuss- und Velowegverbindung besteht aufgrund der Lage zwischen der Ruchfeldstrasse und dem Fahrbereich für Warenumschatung und Anlieferung bzw. den damit verbundenen Zu- und Wegfahrten ein Konfliktpotential. Aus diesem Grund wurde im Reglement eine Bestimmung aufgenommen, wonach im dafür festgelegten Bereich gemäss Quartierplan Massnahmen vorzusehen sind, die eine sichere Querung des Langsamverkehrs gewährleisten. Die Massnahmen und die damit verbundene Ausgestaltung sind im Rahmen des Baugesuches im Nachweis zur Aussenraumgestaltung darzulegen.

Interne Gebäudeerschliessung

Ein weiteres zentrales Element der Weiterentwicklung des Spenglerparks bildet die Ausbildung einer gebäudeinternen Haupterschliessung im Erdgeschoss, mit welcher der bestehende Gebäudekomplex im nördlichen Teil sowie das neue Hochhaus miteinander verbunden werden. Diese gebäudeinterne Haupterschliessung ist im Quartierplan als verbindliche Festlegung enthalten. Im Reglement wurde definiert, dass die gebäudeinterne Haupterschliessung direkt über die ebenfalls im Quartierplan definierten Gebäudehauptzugänge zu erfolgen

hat. Dem Aspekt der Adressbildung wurde im Reglement insofern Rechnung getragen, als dass diese Gebäudehauptzugänge ihrer Funktion gemäss zu gestalten sind.

Ausnahmefahrten

Für Ausnahmefahrten sind die erforderlichen Erschliessungsanlagen so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

Autoparkplätze

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 und Anhang 11/2 RBV). Dabei kommen gestützt auf das Verkehrsgutachten (inkl. Mobilitätskonzept) für die Bedarfsermittlung folgende Werte zur Anwendung:

- Nicht-Wohnnutzung: R1^{(*} = 0.5 nach Anhang 11/2 RBV (für Stamm- und Besucherparkplätze)
R2^{(**} = 0.7 nach Anhang 11/2 RBV (für Stamm- und Besucherparkplätze)
- Wohnnutzung: Stammparkplätze nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV = 0.7 Parkplätze pro Wohnung
Besucherparkplätze nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV = 0.3 Parkplätze pro Wohnung

* R1 = Reduktion infolge öV-Erschliessung

** R2 = übrige Reduktionen (Umweltvorbelastung; politische und planerische Leitbilder; vorhandene, öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe; Mehrfachnutzung; Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt)

Der aufgrund des Richtprojekts ermittelte spezifische Bedarf beträgt ca. 520-530 Parkplätze (mit und ohne Realisierung der Option Wohnnutzung). Bei Optimierung der Parkplatzanordnung können in der bestehenden Autoeinstellhalle des Spenglerparks maximal 533 Parkplätze angeboten werden. Die Anzahl Parkplätze wird im Reglement entsprechend mit maximal 533 Parkplätzen begrenzt, wobei dies für sämtliche Nutzungen mit Stamm- und Besucherparkplätzen gilt. Zugleich wird im Reglement auch eine minimale Anzahl von 460 Parkplätzen festgelegt. Durch die Begrenzung der Anzahl Parkplätze nach oben wird das mögliche Verkehrsaufkommen durch Ein- und Ausfahrten aus dem Quartierplan-Areal begrenzt. Durch die Begrenzung der Anzahl Parkplätze nach unten wird zugleich sichergestellt, dass die Anzahl Parkplätze nicht übermässig reduziert werden kann und allfälligen negativen Auswirkungen auf das Umfeld (z. B. Mehr- bzw. Überbelastung des öffentlichen Verkehrs, zusätzlicher Parkplatzzuchverkehr) vorgebeugt. Die detaillierte Herleitung der Reduktionsfaktoren sowie der maximalen und minimalen Anzahl Parkplätze kann dem Verkehrsgutachten (inkl. Mobilitätsgutachten) der Firma Gruner AG (Beilage 1) entnommen werden.

Im Reglement wird zudem festgelegt, dass 2 Jahre nach Realisierung des Hochhauses ein Monitoring zum Verkehrszustand für die realisierte bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals zu erstellen ist. Das Monitoring umfasst die Parkplatzauslastung, die Belastung des Anschlusses an die Ruchfeldstrasse sowie den Modalsplit und ist dem Gemeinderat einzureichen. Im Falle einer massgebenden Überschreitung des im Verkehrsgutachten prognostizierten Fahrtenaufkommens oder bei grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Quartierplan-Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Quartierplanbezug haben, muss ein Mobilitätsmanagementkonzept mit Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens erstellt und umgesetzt werden. Darüber hinaus kann der Gemeinderat zur späteren Beurteilung des Verkehrszustandes nach/ohne Einführung eines Mobilitätsmanagementkonzept bei Bedarf erneute Monitorings verlangen. Mit dieser Regelung wird ein Controlling-Mechanismus festgelegt, mit dem das durch die Quartierplanung entstehende Verkehrsaufkommen durch die Gemeinde auch langfristig gesteuert werden kann.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass ein an das vorhandene Parkplatzangebot angepasstes Nutzungskonzept bei Bedarf eingeführt werden kann. Die entsprechende Formulierung wurde mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen. Zur Absicherung wurde die Pflicht das Monitoring zum Verkehrszustand sowohl in das Quartierplan-Reglement wie auch in den Quartierplan-Vertrag aufgenommen.

Veloabstellplätze

Für die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen kommt die VSS-Norm SN 640 065 zur Anwendung. Dies bedeutet, dass für Wohnnutzungen in der Regel 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen ist. In Ergänzung zu den im Quartierplan festgelegten Standortbereichen für Veloabstellanlagen können weitere Veloabstellanlagen an geeigneten Standorten erstellt werden. Art und Ausführung der Veloabstellanlagen richten sich nach der VSS-Norm SN 640 066.

3.2.8 Energieeffizienz / Auflagen Umweltverträglichkeitsprüfung

Um den Energiebedarf auf einem niedrigen Level zu halten, gilt für Neubauten der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-P-Standards, wobei sich der Grenzwert als Gesamtenergiebedarf nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten richtet.

Zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit des Projekts wird im Reglement weiter festgelegt, dass die Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht sowie aus dem dazugehörigen Prüfbericht bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind (siehe auch Kapitel 4.3).

4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

4.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	<i>Das Planungsgebiet liegt in einer Gewerbezone G30 und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Tramlinie 11, E11 sowie Buslinie 60).</i>
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	<i>Durch die Quartierplan-Überbauung und die damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen. Bezüglich Lärmbelastung aufgrund der Bruderholzstrasse sind die Grenzwertüberschreitungen mittels baulicher Massnahmen zu lösen.</i>
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	<i>Das Fusswegnetz wird gemäss Strassennetzplan der Gemeinde Münchenstein ausgebaut.</i>
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	<i>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen ist durch die nahe Lage zum Zentrum von Münchenstein und zum Gebiet Dreispitz sichergestellt.</i>
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	<i>Mit der Quartierplanung werden Grünbereiche ausgeschieden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Zudem wird eine ökologische Vernetzungsachse geschaffen.</i>

4.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (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 ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Bauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

4.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

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. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet, da die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein nicht möglich ist.

4.1.4 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

In der aktuellen Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Entwicklungsgebiet" ausgewiesen (vgl. Abbildung 6). Gemäss Objektblatt S2.2 handelt es sich damit um ein zentrales Verdichtungs- und Transformationsgebiet für den Kanton Basel-Landschaft. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind entsprechend die folgenden Planungsgrundsätze und -anweisungen zu berücksichtigen:

Planungsgrundsätze / -anweisungen:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Planungsgrundsatz a: Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</i>	<i>Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Güteklasse A und erfüllt damit die im Richtplandtext formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit den Festlegungen zur Nutzung wird eine vielfältige Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen ermöglicht. Das festgelegte Nutzungsmass in Kombination mit den städtebaulichen Festlegungen im Quartierplan gewährleistet eine architektonisch / städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Aussenraumqualität.</i>
<i>Planungsgrundsatz b: Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgemeinden gemäss Objektblatt S 2.3.</i>	<i>Erfüllt, das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.</i>
<i>Planungsgrundsatz c: Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</i>	<i>Erfüllt.</i>
<i>Planungsanweisung: Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</i>	<i>Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.5. Umsetzung Mindestdichten: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.5. Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.6.</i>
<i>Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 [Ew+Besch/ha]</i>	<i>Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.5.</i>

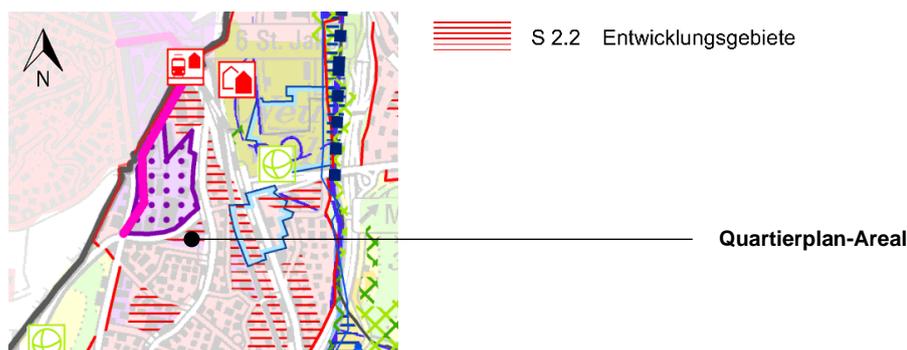


Abbildung 10 Ausschnitt aus der der aktuellen Richtplan-Gesamtkarte (Amt für Raumplanung BL)

Aufgrund des in Baubereich B geplanten Hochhauses sind weiter die Planungsgrundsätze und -anweisungen des Objektblatts S2.4 "Standorte für Hochhäuser" zu beachten. Die untenstehende Tabelle zeigt deren jeweilige Umsetzung im Rahmen der Quartierplanung:

Planungsgrundsätze / -anweisungen:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a: Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich; – sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf, – die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden. 	<p><i>Tallage im inneren Korridor: Erfüllt.</i></p> <p><i>Gute Verkehrserschliessung: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.1 / 4.2.2.</i></p> <p><i>ÖV-Erschliessungsgüte mind. Klasse B: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.1.</i></p> <p><i>Freihaltung des historischen Ortskerns bzw. fallweise Definition der max. Gebäudehöhe: Keine Relevanz, da sich in der näheren Umgebung des Quartierplan-Areals keine ortstypischen Bebauungsstrukturen oder schützenswerten Häuserensembles befinden.</i></p>
<p><i>Planungsgrundsatz b: Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.</i></p>	<p><i>Der Hochhausstandort im Quartierplan-Areal "Spenglerpark" steht in Übereinstimmung mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Münchenstein. Da die Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a erfüllt sind, ist die Übereinstimmung mit dem Hochhauskonzept Münchenstein keine zwingende Voraussetzung.</i></p>
<p><i>Planungsanweisung a: Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter – Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter – Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit; – gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz; – Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene); – mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden. 	<p><i>Fernwirkung etc.: Die städtebauliche Einpassung war Gegenstand mehrerer Besprechungen mit der kantonalen Arealbaukommission und der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Kapitel 1.5). Mit der Bestätigung des Projekts durch die beiden Gremien ist sichergestellt, dass die städtebauliche Einpassung des Projekts gegeben ist. Die Höhe des Hochhauses wurde so beschränkt, dass dieses von wichtigen Aussichtspunkten der Umgebung (wie z.B. dem Wasserturm Bruderholz, BS oder dem Gruthweg, BL) aus betrachtet die Silhouette der rückwärtigen Hügelzüge nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Nahwirkung, Proportionen, Umgebungsbezug: Vgl. Kapitel 1.4.</i></p> <p><i>Öffentlichkeitscharakter Sockel-/Erdgeschoss und Aussenraum etc.: Die Zugänge sowie die Programmierung des Aussenraums sind durch das Bestandsgebäude grösstenteils vorgegeben. Mit der Quartierplanung wird die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit verbessert und die bestehenden Grünflächen werden gesichert.</i></p> <p><i>Anbindung Fuss- und Velowegnetz: Vgl. Kapitel 3.2.7 sowie Kapitel 4.2.2.</i></p> <p><i>Auswirkungen Verkehr: Vgl. Kapitel 4.2.3 bzw. Verkehrsgutachten (Beilage 1).</i></p> <p><i>Mikroklimatische Auswirkungen: Mit der Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes ist die zusätzliche Bodenversiegelung im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung gering. Eine Zunahme von mit der Bodenversiegelung in Zusammenhang stehenden mikroklimatischen Auswirkungen wie sommerliche Hitzeinseln etc. sind entsprechend nicht zu erwarten. Durch die schlanke Form des Hochhauses ist auch keine zusätzliche Behinderung des Luftaustausches bzw. der Luftleitbahnen zu erwarten. Durch die Minimierung der Emissionen aus Energieressourcen und Verkehr wird die Luftbelastung durch die Quartierplanung ebenfalls tief gehalten.</i></p>
<p><i>Planungsanweisung b: Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</i></p>	<p><i>Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb des im Sachplan festgelegten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Weitere die Quartierplanung betreffende Festlegungen sind im Sachplan nicht enthalten.</i></p>

4.1.5 Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte und Umsetzung Mindestdichte

Die Abschätzung der Anzahl zu erwartender Einwohner und Beschäftigten auf dem Quartierplan-Areal wird auf Basis der im Verkehrsgutachten enthaltenen Nutzungsszenarien vorgenommen (vgl. Verkehrsgutachten Anhang A, Stellplatzbedarf Richtprojekt):

Tabelle 1 Abschätzung Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro ha

Szenario	Anzahl Einwohner	Anzahl Beschäftigte (= Anzahl Arbeitsplätze)	Einwohner + Beschäftigte / ha
<i>Hochhaus + Aufstockung Gebäude A mit Wohnungen (= Option Wohnnutzung)</i>	188 Whg. × 3 Pers./Whg. = 564 Ew.	162 Besch.	(564 Ew. + 162 Besch.) / 3.1 ha = 234 Ew.+Besch. / ha
<i>Hochhaus + Aufstockung Gebäude A mit Dienstleistungen</i>	150 Whg. × 3 Pers./Whg. = 450 Ew.	292 Besch.	(450 Ew. + 292 Besch.) / 3.1 ha = 239 Ew.+Besch. / ha

Die obenstehende Tabelle zeigt, dass die im Objektblatt S. 2.2 vorgegebene Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung deutlich eingehalten wird. Die Festlegung von weitergehenden Massnahmen zur Sicherstellung der im kantonalen Richtplan angestrebten Dichte an EinwohnerInnen und Beschäftigten ist deshalb nicht notwendig.

4.1.6 Sicherstellung der Siedlungs- und Freiraumqualität

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Richtprojekt wurde im Rahmen eines kooperativen Entwicklungsprozesses mit Architekten, Bauherrschaft und Gemeinde entwickelt. Mit der Bestätigung des Projekts durch die kantonalen Fachstellen (kantonale Arealbaukommission, kantonale Denkmalpflege) und die kritische Begutachtung der Quartierplanung durch den Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein kann davon ausgegangen werden, dass das Projekt die Voraussetzungen für eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität erfüllt. In den Quartierplan-Vorschriften werden in diesem Zusammenhang folgende Aspekte verankert:

- **Städtebau:** Festlegung von Lage, Ausdehnung und Gestalt des Hochhauses im Quartierplan;
- **Architektur / Gestaltung:** Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungsanforderungen hinsichtlich Materialien, Farbgebung und Architektur;
- Festlegung von spezifischen, zwingend zu berücksichtigenden Gestaltungsanforderungen an das Hochhaus hinsichtlich Einpassung in den bestehenden Gebäudekomplex, Höhenlage Erdgeschoss sowie Veränderung der Gebäudegrundform;
- **Wohnkomfort:** Verpflichtung zur Schaffung von genügend und normgerechten Veloabstellanlagen im Gebäude sowie im Aussenraum;
- Verpflichtung zur Einhaltung eines angemessenen Abstands bei Wohnnutzung und Geschäfts- bzw. Gewerbenutzung auf gleicher Höhe (nur bei Option Wohnnutzung möglich);
- **Frei- und Grünraum:** Festlegung von Grundsätzen zur Sicherstellung von hochwertigen, nach ökologischen Gesichtspunkten angelegten Bepflanzungen im Aussenraum;
- Festlegung eines Vernetzungskorridors mit Aufenthaltsort und ökologischer Vernetzungsfunktion;
- Einforderung eines Nachweises zur Umgebungsgestaltung mit konkretisierten Angaben zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 3.2.6).

4.1.7 Kommunale Nutzungsplanung

Im Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) wird das Areal der Gewerbezone G30 sowie der Grünzone zugewiesen. Des Weiteren wird im Zonenplan Siedlung orientierend festgehalten, dass sich das Gebiet für eine Arealentwicklung eignet. Die vorgesehene Entwicklung des Quartierplan-Areals entspricht damit der Planungsabsicht der Gemeinde für dieses Gebiet.

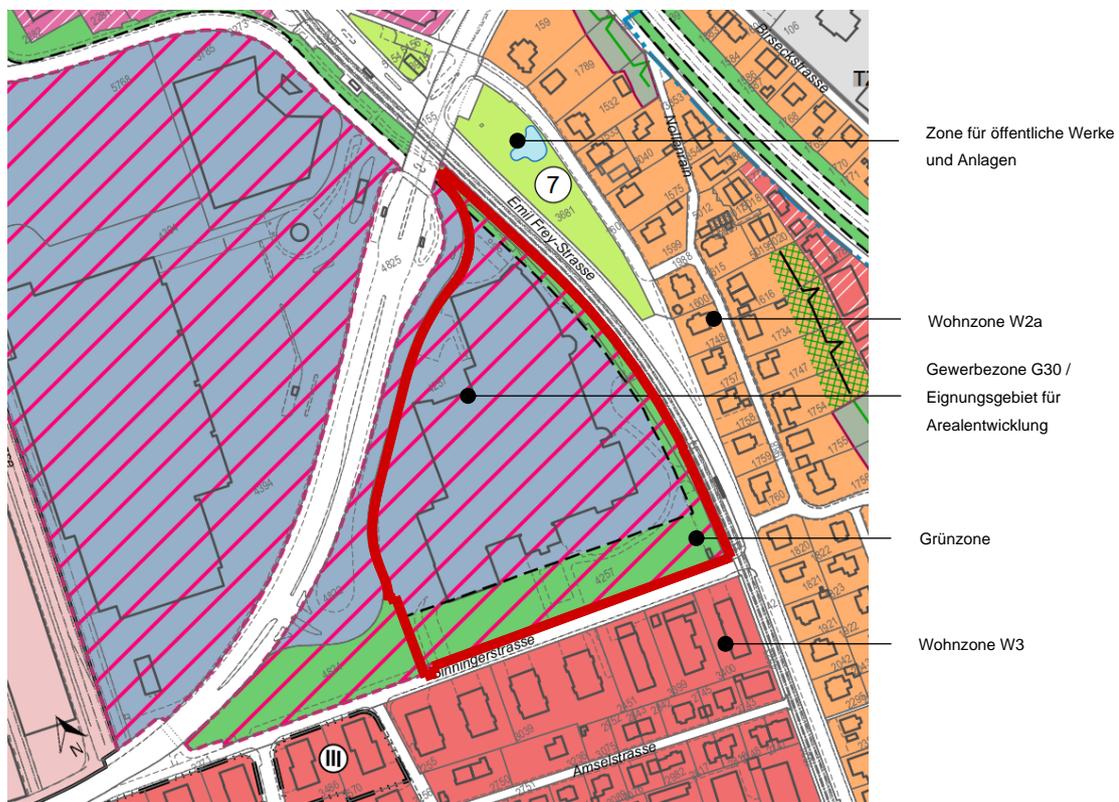


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Münchenstein (Gemeinde Münchenstein)
rote Umrandung = Quartierplan-Areal Spenglerpark

Dabei ist festzuhalten, dass mit den im Quartierplan definierten Baubereichen gegenüber der Gewerbezone im Zonenplan Siedlung die Bebaubarkeit des Areals in der Fläche reduziert wird. Dies mit Festlegung einer Grünzone der Sicherstellung eines Grünbereiches. Der Grünzonenanteil gemäss Zonenplan Siedlung beläuft sich auf rund 22 %. Der Grünbereichsanteil der Quartierplanung umfasst eine Fläche von rund 8'760 m² und beläuft sich somit auf rund 28 %.

4.1.8 Randbedingungen Kanton für eine Quartierplanung "Spenglerpark"

Vorgängig zur Erarbeitung von Quartierplan-Vorschriften wurden von der Gemeinde Münchenstein zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Richtprojektes beim Amt für Raumplanung die Randbedingungen für eine Quartierplanung eingeholt. Die Randbedingungen wurden mit Schreiben vom 24. September 2013 und einer Ergänzung mit Schreiben vom 30. September 2013 dem Gemeinderat Münchenstein mitgeteilt.

Der Planungsbericht sowie der Umweltverträglichkeitsbericht behandeln die jeweiligen Themen.

4.1.9 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Seit 2014 verfügt der Kanton Basel-Landschaft über ein Hochhauskonzept. In diesem Hochhauskonzept werden für Hochhäuser entsprechende "Eignungsräume" sowie qualitative Anforderungen definiert. Das Spengler-Areal befindet sich im Eignungsraum für Hochhäuser (siehe Abb. 13, Seite 22). Im Rahmen der Konzeptentwicklung und Beratung mit den kommunalen und kantonalen Fachkommissionen konnte belegt werden, dass auch die qualitativen Anforderungen erfüllt werden.

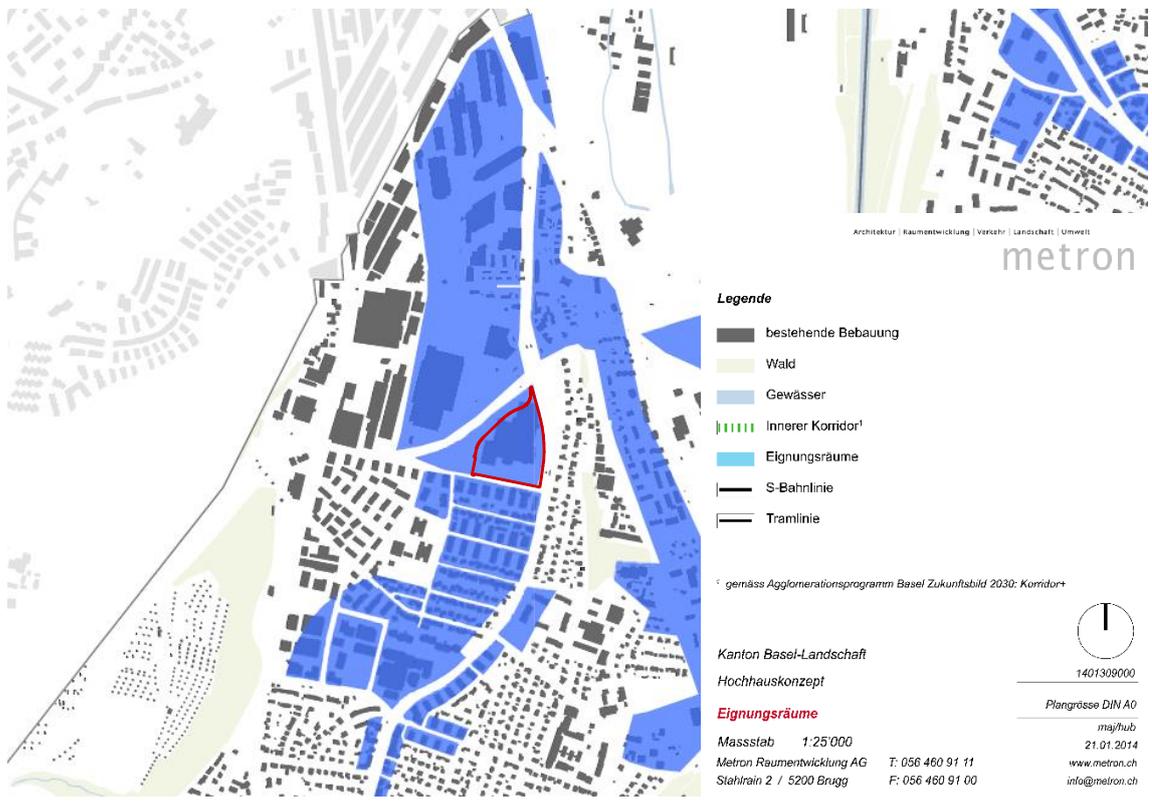


Abbildung 12 Hochhauskonzept Kanton Basel-Landschaft, Ausschnitt Karte "Eignungsräume" (Metron Raumentwicklung AG) rote Umrandung = Quartierplan-Areal Spenglerpark

4.1.10 Hochhausprogramm Münchenstein

Am 6. September 2016 hat der Gemeinderat Münchenstein das kommunale Hochhausprogramm verabschiedet. Darin werden Eignungsräume, Möglichkeitsräume und Ausschlussräume für Hochhäuser innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Münchenstein festgelegt.

Die vorliegende Quartierplanung befindet sich im Eignungsraum E1 "Dreispitzareal (östlicher Bereich) inkl. Spenglerareal (Innere Lange Heid) und Ruchfeld (Transformation Gewerbe, Durchmischung)".

Das Hochhausprogramm macht für die jeweiligen Teilräume entsprechende Empfehlungen. Zudem werden verschiedene qualitative Anforderungen an Hochhäuser und deren Standorte gestellt. Mit der erfolgten Freigabe des Richtprojektes für ein Hochhaus durch die kommunalen Fachkommissionen und den Gemeinderat sowie durch die kantonalen Fachkommissionen (ABK und DHK) gelten die Empfehlungen und qualitativen Anforderungen summarisch als erfüllt. Zudem entspricht ein Hochhaus mit Wohnnutzung auch explizit der raumplanerischen Absicht der Gemeinde in diesem Eignungsraum E1 eine Nutzungsdurchmischung anzustreben.



Abbildung 13 Hochhausprogramm Münchenstein (Gemeinde Münchenstein)
 dunkeltürkis = Eignungsräume, helltürkis = Möglichkeitsräume, grau = Ausschlussräume)
 rote Umrandung = Quartierplan-Areal Spenglerpark

4.1.11 Raumkonzept Birsstadt 2035

Im Raumkonzept Birsstadt 2035 definieren sieben Birstalgemeinden (Pfeffingen, Aesch, Dornach, Münchenstein, Arlesheim, Reinach und Birsfelden) eine gemeinsame und koordinierte Entwicklungsstrategie.

Mit dem geplanten Hochhaus mit Wohnnutzung auf dem Spengler-Areal sowie der im Quartierplan enthaltenen Grünraumsicherung und –aufwertung wird den verschiedenen Absichten des Räumlichen Entwicklungskonzeptes entsprochen (Entwicklungsschwerpunkt Mischgebiet, Freiräume in Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten).

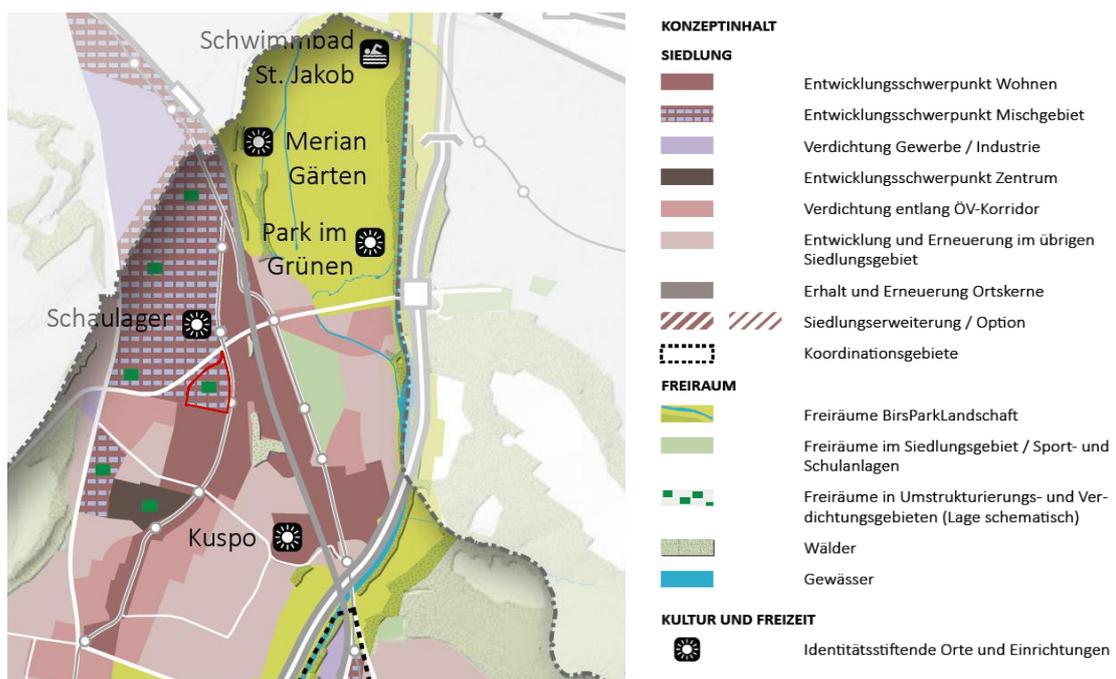


Abbildung 14 Raumkonzept Birsstadt 2035, Ausschnitt Karte "Raumkonzept Birsstadt" (Metron Raumentwicklung AG)
 rote Umrandung = Quartierplan-Areal Spenglerpark

4.2 Verkehr

4.2.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt an den Tramlinien 11 und E11 der BLT sowie der Buslinie 60. Die Tramhaltestelle Spengler befindet sich direkt beim Areal. Damit ist eine Verbindung zum Zentrum von Münchenstein und zum Bahnhof Basel SBB in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zusammen mit der ebenfalls naheliegenden Bushaltestelle Schaulager ist das Areal optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und befindet sich in der höchsten kantonalen öV-Güteklasse A³.



Abbildung 15 Kantonale ÖV-Güteklassen sowie öV-Linien und Haltestellen (geoViewBL)
grün = Tramlinien 11 und E11, rot = Buslinie 60
rote Umrandung = Quartierplan-Areal

4.2.2 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Auch in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (LV) ist das Quartierplanareal gut erschlossen. Der revidierte Strassennetzplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Münchenstein (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) definiert die Binningerstrasse südlich des Quartierplanareals als Erschliessungsstrasse und die Ruchfeldstrasse als Quartiersammelstrasse. Durch die Lage direkt an der Bruderholz- wie auch der Emil Frey-Strasse, welche als Kantonsstrassen klassiert sind, ist eine direkte Anbindung ans übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

³ Die Güteklassen stellen die ÖV-Erschliessungsqualität gemäss ehemaliger VSS-Norm SN 640 290 dar.

Des Weiteren verläuft sowohl auf der Binner- wie auch auf der Emil Frey-Strasse eine bestehende kantonale Radroute, wodurch das Areal sehr gut an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen ist. Die im Strassennetzplan vermerkte Fusswegverbindung im östlichen Bereich des Areals wird in den Quartierplan integriert.

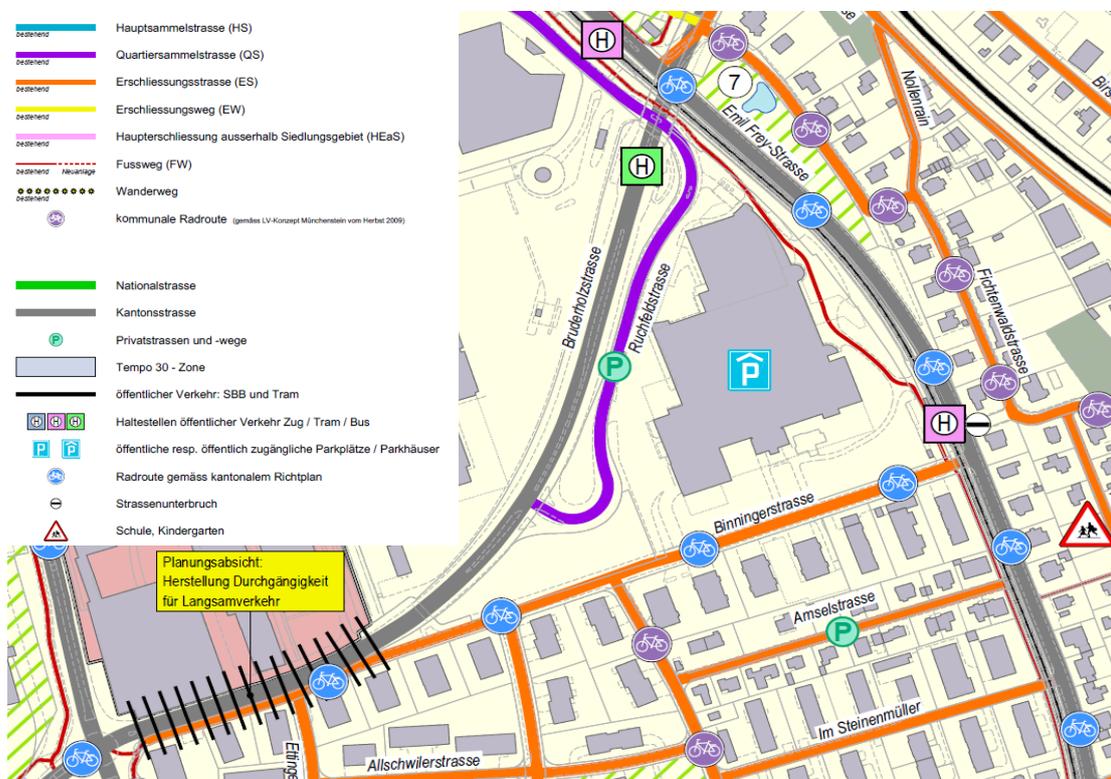


Abbildung 16 Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (Gemeinde Münchenstein)

4.2.3 Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung erstellte Verkehrsgutachten (inkl. Mobilitätskonzept) gibt Auskunft über die gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 RBV bzw. Anhang 1, S. 11) für die vorgesehene Nutzung mindestens erforderliche Anzahl Parkplätze. Es zeigt zudem die Auswirkungen der künftigen Überbauung auf den Verkehr in den umliegenden Strassen und den Verkehrsknoten auf.

Der ermittelte Mindestbedarf beläuft sich je nach Nutzungsszenario auf 520 bis 530 Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze). 490 Parkplätze können in der bestehenden Parkieranlage bereitgestellt werden. Durch eine Umwandlung der heute überbreiten Stellplätze in schmalere Plätze, die noch knapp die Komfortstufe A erfüllen, sowie durch die Umnutzung von Lagerräumen können weitere Parkplätze generiert werden. Somit beläuft sich das bereitstellbare Parkplatzangebot auf insgesamt 533 Parkplätze, inklusive der Tiefgarage und des westlichen Aussenbereichs.

Entsprechend kann als Fazit festgehalten werden, dass das bestehende und ergänzend bereitstellbare Parkplatzangebot im Spenglerpark auch mit den neu hinzukommenden Nutzungen ausreichend ist. Die zusätzlichen Nutzungen ermöglichen vielmehr eine Reduktion der heute bestehenden Leerstandkapazitäten und eine bessere Auslastung der Parkplätze. Gemäss Besprechung vom 6. Juni 2017 mit den kantonalen Fachstellen betreffend Umweltverträglichkeitsbericht soll im Quartierplan die maximal mögliche Anzahl Parkplätze auf 533 Parkplätze begrenzt werden. Weiter wurde empfohlen, auch eine minimale Anzahl Parkplätze festzulegen. Beides wurde im Reglement entsprechend umgesetzt (vgl. Kapitel 3.2.7).

Weiter hat das Verkehrsgutachten ergeben, dass das Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen unter der Annahme der maximal realisierbaren Anzahl von 533 Parkplätzen und eines maximal ungünstigen plausiblen Nutzungsmixes keine massgeblichen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der umliegenden Verkehrsknoten hat (vgl. Verkehrsgutachten Kapitel 7).

Im Verkehrsgutachten werden zudem die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel betrachtet. Gemäss der vorgenommenen Abschätzung ist in der Morgen- und in der Abendspitzenstunde mit durchschnittlich je 3 zusätzlichen Fahrgästen für die Wohnnutzungen und in entgegengesetzter Richtung mit je 3 bis 5 zusätzlichen Fahrgästen für die übrigen Nutzungen (Arbeitsplätze / SchülerInnen) zu rechnen. Die Kapazitäten der öffentlichen Verkehrsmittel reichen für die Aufnahme der zusätzlichen Fahrgäste durch die Quartierplanung Spenglerpark somit voraussichtlich aus (vgl. Verkehrsgutachten, Kapitel 4.7 resp. 6.7).

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei welchen von einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer solchen Prüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Für die Quartierplanung "Spenglerpark" wurde im Verkehrsgutachten (Beilage 1) der erforderliche Parkplatzbedarf ermittelt. Aufgrund der bestehenden Parkierungsanlage sowie durch eine geplante Umnutzung von bestehenden Lagerräumen kann ein Angebot von insgesamt 533 Parkplätzen bereitgestellt werden. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen wurde betreffend Beurteilung der Umweltverträglichkeit sowie der Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen die maximal zulässige Anzahl von Parkplätzen auf eben diese 533 Parkplätze begrenzt. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal also erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Somit muss für die Quartierplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung durchgeführt werden.

Die Firma Gruner AG wurde mit der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung beauftragt. Die Resultate sind im Umweltverträglichkeitsbericht dokumentiert (Beilage 2). Dabei wurden sämtliche projektrelevanten Komponenten auf Umweltauswirkungen untersucht und beurteilt. Folgende Umweltaspekte sowie weitere Aspekte wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung u.a. behandelt:

- *Luft und Klima*
- *Lärm und Erschütterungen*
- *Nichtionisierende Strahlung (NIS)*
- *Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung*
- *Boden*
- *Altlasten und Abfälle*
- *Umweltgefährdende Organismen*
- *Störfallvorsorge, Katastrophenschutz*
- *Wald*
- *Flora, Fauna, Lebensräume*
- *Landschaft und Ortsbild (inkl. Lichtimmissionen und Beschattung)*
- *Kulturdenkmäler, archäologische Stätten*

Die im Umweltverträglichkeitsbericht erläuterten Themen werden im vorliegenden Planungsbericht entsprechend nicht behandelt. Diesbezüglich wird auf den Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen.

Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts durch die kantonalen Umweltschutzfachstellen ergab, dass die vorliegende Quartierplanung bei Realisierung bzw. Einhaltung der im Umweltverträglichkeitsbericht beschriebenen Rahmenbedingungen sowie der im dazugehörigen Prüfbericht festgehaltenen Ergänzungen, Bedingungen und Auflagen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht bzw. das Projekt aus dieser Optik als umweltverträglich eingeschätzt werden kann. Die im Umweltverträglichkeitsbericht und dem dazugehörigen Prüfbericht enthaltenen Rahmenbedingungen, Bedingungen und Auflagen wurden durch eine entsprechende Festlegung im Reglement in die Quartierplan-Vorschriften übernommen (vgl. Kapitel 3.2.8).

5 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf

5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

5.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nut-zungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Über-bauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungs-planung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben.

5.1.2 Baulinien

Angrenzend zum Quartierplan-Areal befinden sich fast ausschliesslich Verkehrsanlagen. Die bestehenden Baulinien entlang der Binningerstrasse und entlang der Bruderholzstrasse werden durch die Baubereichsfest-legungen im Quartierplan nicht unterschritten. Damit die festgelegten Baubereiche vollständig baulich genutzt werden können, wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung entlang der Aussenlinien der Baubereiche zusätzlich eine Baulinie gelegt. Die Notwendigkeit von Näherbaurechten gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters entfällt somit (vgl. Kapitel 5.3).

5.1.3 Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal wird über die Ruchfeldstrasse erschlossen. Dies entspricht den Festlegungen des kommunalen Strassennetzplanes (vgl. Kapitel 4.2.2). Die Ruchfeldstrasse ist im Strassennetzplan als Quartiererschliessungsstrasse klassiert.

5.1.4 Weitere Planungen

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

5.2 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt als vollständig erschlossen (Strassenerschliessung und kommunale Wer-keleitungsinfrastruktur mit Wasser und Abwasser). Somit entstehen durch die Quartierplanung "Spenglerpark" keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Münchenstein betreffend Neuerstellung von Anlagen der Stras-sen- und Werkleitungsinfrastruktur.

5.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen (Dienstbarkeiten) erforderlich sein. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt

nur, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem unterschriebenen und notariell beurkundeten Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2). Mit dem Quartierplan-Vertrag wird die Grundlage für entsprechende Dienstbarkeitseinträge im Grundbuch geschaffen.

Im Quartierplan-Vertrag sind voraussichtlich folgende Themen zu regeln:

- Generalklausel für Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung zwischen Parzellen innerhalb des Quartierplan-Perimeters;
- Öffentliches Fusswegrecht und Radwegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Münchenstein;
- Benützungsrecht Veloabstellanlage bei Haltestelle Spenler zu Gunsten der Einwohnergemeinde Münchenstein;
- Regelung zur Einreichung eines Zustands- und Massnahmenbericht zum Aussenraum;
- Regelung zur Einreichung eines Monitorings zum Verkehrszustands.

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals über die Ruchfeld-Strasse (= Parzelle Nr. 4822 resp. Baurechtsparzelle Nr. (4823), beide im Besitz der Christoph-Merian-Stiftung) ist aufgrund einer bereits bestehenden Dienstbarkeit auf der Baurechtsparzelle Nr. (4823) gewährleistet. Mit der im Rahmen der Quartierplanung festgelegten Baulinie entlang der Aussenlinien der Baubereiche A resp. B entfällt auch die Notwendigkeit für ein Näherbaurecht zur Realisierung der vorgesehenen Bauten (vgl. Kapitel 5.1.2).

Weitere im Quartierplan-Vertrag zu regelnde Themen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.4 Koordinationsbedarf und weitere Planungen

Mit der Quartierplanung besteht kein Koordinationsbedarf zu anderen Planungen und damit auch keine Erforderlichkeit für weitere Planungsmassnahmen auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung. Hingegen verbleibt aufgrund des Perimeters der Quartierplanung die Ruchfeldstrasse in der Gewerbezone. Bei einer Nachführungsbereinigung des Zonenplans ist zu prüfen, ob die Fortführung der Ruchfeldstrasse in der Gewerbezone noch Sinn macht. Eine bauliche Nutzung im Sinne der Gewerbezone ist ohnehin nicht möglich. Stattdessen wäre es zweckmässiger, dass die Ruchfeldstrasse aus der Zonenzuweisung entlassen und entsprechend der heutigen Funktion als Strassenareal behandelt wird.

6 Planungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung BL zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumplanung BL teilte dem Gemeinderat Münchenstein mit Schreiben vom 1. März 2018 die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit. Eine Zusammenfassung der Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie von deren Berücksichtigung im Rahmen der Quartierplanung befindet sich in Anhang 5.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Spenglerpark" das Mitwirkungsverfahren durch.

Tabelle 2 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

<i>Öffentliche Informationsveranstaltung</i>	<i>Areal Spenglerpark, Restaurant hundertpunkt</i>	<i>2. Mai 2019</i>
<i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i>	<i>Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 17</i>	<i>25. April 2019</i>
	<i>Wochenblatt (Birseck und Domeck), Nr. 17</i>	<i>25. April 2019</i>
	<i>Homepage Gemeinde Münchenstein</i>	<i>30. April 2019</i>
<i>Mitwirkungsfrist</i>	<i>vom 2. – 31. Mai 2019 (verspätet eingetroffene Eingaben wurden ebenfalls berücksichtigt)</i>	
<i>Mitwirkungseingaben</i>	<i>18 Mitwirkungseingaben (davon 2 Sammeleingaben)</i>	

Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt (vgl. Beilage 4). Aufgrund der Entscheidungen des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben wurde in § 6 Abs. 6 des Quartierplan-Reglements ergänzt, dass bauliche Elemente und Anlagen auf den Dachflächen im Nachweis zur Aussenraumgestaltung darzustellen sind. Damit wird die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung auf Stufe Baugesuch konkret festgelegt und die gemeinderätliche Mitsprache diesbezüglich sichergestellt. In § 7 Abs. 11 wurde zudem ergänzt, dass sich die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze sowie deren Verortung und Ausführung nach den VSS-Normen SN 640 065 resp. SN 640 066 richten. Darüber hinaus mussten aufgrund der Mitwirkungseingaben keine inhaltlichen Anpassungen am Entwurf der Quartierplan-Vorschriften vorgenommen werden.

Der Mitwirkungsbericht wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der vorliegenden Quartierplanung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wurde der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

6.3 Beschlussfassung

...ausstehend

6.4 Auflage

...ausstehend

7 Genehmigungsantrag

...ausstehend

Anhang 1 Protokollauszug der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2016



Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
 Dr. Walter Niederberger
 Aktuar
 Rheinstrasse 29
 4410 Liestal
 T 061 552 58 10
 walter.niederberger@bl.ch
 www.dnk.bl.ch

Bau- und Umweltschutzreferat_AEPKD, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
 Gemeinderat Münchenstein
 Schulackerstrasse 4
 4142 Münchenstein

Fassade. Der bauliche Anschluss des Hochhauses an die bestehenden Bauten erscheint noch nicht geklärt. Können die bestehenden Flachdächer als Aussenräume und Spielplätze für die zahlreichen neuen Bewohner verwendet werden?

- Die Adressbildung für die Hochhausnutzung ist noch zu klären. Wo soll der Hauptzugang sein?
- Die dargestellte Durchwegung im EG wird begrüsst und müsste im Quartierplan sicher gestellt werden.

://: - Das vorliegende Richtprojekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Protokollauszug der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2016

Sehr geehrte Damen und Herren

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

2. Quartierplanung Spengler-Areal

Erläuterungen

Die Quartierplanung wurde bereits an der ABK-Sitzung vom 27. Juni 2013 und an der DHK-Sitzung vom 15. Oktober 2013 behandelt. Die Höhe des Hochhauses ist von 120 m auf 100 m reduziert worden. Die vorgesehene Geschossfläche ist ökonomisch zwingend, so dass nur mit der geplanten Höhe die nötige Schlantheit für das Hochhaus erreicht werden kann. Die Form entwickelt sich neu vom Dreieck im Erdgeschoss zum Rechteck in der Höhe. Gegen die Bruderholzstrasse im Nordwesten sind wenig lärmempfindliche Räume angeordnet, insbesondere die interne Gebäudeerschliessung. In den oberen Geschossen sind 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die bestehenden Spengler-Gebäude sollen im Erdgeschoss für Fussgänger durchlässig gestaltet werden. Ebenfalls sind rund um den Gebäudekomplex, auch im bisher von Logistikflächen geprägten Nordwesten, Verkehrsflächen für den Langsamverkehr vorgesehen.

Erwägungen

- Die vorgestellte Weiterbearbeitung wird begrüsst.
- Im Umfeld des bestehenden Spengler-Parks muss das Hochhaus eine gewisse Höhe haben. Bezüglich der Anbindung des Hochhauses an den Spengler-Park stellen sich hingegen noch Fragen der Anschlüsse und der Dachnutzung/-gestaltung als fünfte

Freundliche Grüsse

Walter Niederberger
 Der Aktuar

Anhang 2 Protokollauszug Gemeinderatssitzung 12. Januar 2017: Quartierplanung Spengler, Weiterbearbeitung



AUSZUG AUS DEM GEMEINDERATSPROTOKOLL

Aktenzeichen: 4/9
Geschäfts-Nr.: 14
Sitzung vom: 10. Januar 2017
Versand: 12. Januar 2017

Sterli + Ruggli
Ingenieure und Raumplaner AG
Ralph Christen
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen

Eingang S+R

19. Jan. 2017

Quartierplan Spengler Weiterbearbeitung

Sachverhalt:

Vorliegende Unterlagen:

- 1 GRB Nr. 498 vom 25. Oktober 2016
- 2 Protokoll ABK/DHK vom 27. Oktober 2016

Mit Beschluss vom 25. Oktober 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, das Projektvorhaben Hochhaus bzw. Quartierplan Spengler analog dem Vorgehen Hochhausprogramm, Quartierplan Stöckacker und Quartierplan Parzelle Nr. 799 zu kommunizieren bzw. eine entsprechende Information der Bevölkerung zu veranlassen.

Im Weiteren wurde das Projekt Spengler anlässlich einer sogenannten Münchensteiner-Tagung am 27. Oktober 2016 sowohl der kantonalen Arealbaukommission als auch der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission zur Beurteilung vorgelegt.

Erwägungen:

Die Bauverwaltung hat mit der bisher für die Kommunikation der oben genannten Projekte gewählten Vorgehensweise in den letzten zwei Monaten durchwegs positive Erfahrungen gemacht. Die Bevölkerung ist den Einladungen jeweils zahlreich gefolgt und die Ausstellungen waren über den gesamten Zeitraum gut besucht. Aus diesem Grund soll für das Projekt Spengler analog vorgegangen werden, d. h. es wird ein Eröffnungsanlass für eine im Anschluss stattfindende Ausstellung durchgeführt. Der entsprechende Anlass zur Ausstellungseröffnung wird in Koordination mit der Grundeigentümerschaft, dem beauftragten Architekturbüro sowie den beiden delegierten Vertretern des Gemeinderates (Gemeindepräsident Giorgio Lüthi und Gemeinderat Lukas Lauper) am Donnerstag, 9. Februar 2017, um 17.00 Uhr im Foyer der Bauverwaltung stattfinden.

Die kantonalen Fachkommissionen, namentlich die Arealbaukommission sowie die Denkmal- und Heimatschutzkommission, haben das ihnen am 27. Oktober 2016 vorgestellte Richtprojekt durchwegs positiv beurteilt und empfehlen es zur Weiterbearbeitung. Auf Basis dieser Beurteilung erachtet die Bauverwaltung den nächsten Schritt, das Quartierplanverfahren zu initiieren, als richtig. Das genannte Richtprojekt dient als Grundlage für die Quartierplanung.

Mit dem Start zum Quartierplanverfahren entsteht im Weiteren die Notwendigkeit, die Verhandlungen über die zu leistende Mehrwertabgabe für das Areal Spengler aufzunehmen. Die Bauverwaltung erachtet es als zielführend, diese baldmöglichst anzugehen, um Verzögerungen im Planungsprozess zu vermeiden. Verhandlungsgrundlage ist die von der Gemeindeversammlung am 18. September 2013 und vom Bundesgericht mit Urteil vom 16. November 2016 als genehmigungsfähig erachtete Ergänzungsbestimmung Nr. 32 zum Zonenreglement Stedling.

12. Januar 2017



Beschluss des Gemeinderates

1. Die Bauverwaltung wird beauftragt, den Eröffnungsanlass vom 9. Februar 2017 um 17.00 Uhr sowie die im Anschluss geplante Ausstellung für das Projekt Spengler zu organisieren.
2. Zum Eröffnungsanlass vom 9. Februar 2017, 17.00 Uhr, werden Gemeindepräsident Giorgio Lüthi und Gemeinderat Lukas Lauper delegiert. Vizepräsidentin Jeanne Locher, Gemeinderätin Heidi Frei und die Gemeinderäte Daniel Allematt, David Meier und René Nusch werden ermächtigt, am Anlass teilzunehmen.
3. Der Gemeinderat nimmt das Protokoll der Arealbaukommission sowie der Denkmal- und Heimatschutzkommission zur Kenntnis und beauftragt die Bauverwaltung, das Quartierplanverfahren zu initiieren.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Bauverwaltung, die mit der Grundeigentümerschaft zu führenden Verhandlungen in Sachen Mehrwertabgabe aufzunehmen. Der Geschäftsleiter Stefan Friedli ist in die Verhandlungen miteinzubinden. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen sind dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Mitteilung mit Protokollauszug an

- Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Ralph Christen, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Harry Gugger Studio, Harry Gugger, Luftgässlein 4, 4051 Basel
- G. Lüthi, Gemeindepräsident
- J. Locher, Vizepräsidentin
- D. Allematt, Gemeinderat
- H. Frei, Gemeinderätin
- L. Lauper, Gemeinderat
- D. Meier, Gemeinderat
- R. Nusch, Gemeinderat
- S. Friedli, Geschäftsleiter
- P. Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- A. Berger, Leiter Raum / Umwelt
- S. Wenger, Leiterin Administration Bauverwaltung
- S. Eglin, Öffentlichkeitsarbeit
- (K. Huber, Projektleiterin Raum / Umwelt)

Für den Gemeinderat

Der Präsident: Der Geschäftsleiter:



G. Lüthi
S. Friedli

Seite 2

Anhang 3 Standorte und Mass der bestehenden Nebenbauten



Anhang 5 Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung

Status kantonale Vorprüfung BL: **Z = Zwingend** E = Empfehlung H = Hinweis K = redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1. Quartierplan				
1.1.	Z		- Anpassung der Umrandung von Baubereich A analog zu Schnitt A-A	Umgesetzt.
1.2.	K		- Beschriftung Ruchfeldstrasse	Umgesetzt.
2. Quartierplanreglement				
2.1.	Z	Gemeinderätliche Bewilligung	- Der Gemeinderat kann mit Ausnahme der Bestimmungen gemäss §§ 92-93 RBV keine zusätzlichen Restriktionen zur Bewilligung von Bauten und Anlagen auferlegen. Im Rahmen der Vorprüfung wird die Streichung aller Festlegungen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine vorgängige Absprache mit dem Gemeinderat vorsehen, gefordert (§ 4 Abs. 7 / § 6 Abs. 3 lit. e / § 6 Abs. 3 lit. g / § 6 Abs. 5).	Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Festlegungen sehen vor, dass die entsprechenden Aspekte / Einrichtungen <u>in Absprache</u> mit dem Gemeinderat festgelegt werden. Eine Zustimmung des Gemeinderats wird nicht explizit gefordert, sodass die entsprechenden Bestimmungen aus Sicht der Gemeinde nicht als zusätzliche Restriktionen zum Baubewilligungsverfahren zu interpretieren sind. Die Gemeinde legt erfahrungsgemäss Wert darauf, die aussenraumrelevanten Bereiche in Absprache mit der Eigentümerschaft bzw. dem Entwickler festzulegen. Die entsprechenden Bestimmungen werden deshalb im Reglement beibehalten.
2.2.	E	§ 1 "Zweck und Ziele der Quartierplanung"	- Abs. 2 lit. a, Ergänzung: "...eines Hochhauses mit <u>Wohn- und Gewerbenutzung</u> als Ergänzung..."	Umgesetzt.
2.3.	E		- Abs. 2 lit. d, Ergänzung: Sicherstellung einer <u>ökologisch</u> hochwertigen Aussenraumgestaltung mit..."	Umgesetzt.
2.4.	Z	§ 3 "Art und Mass der Nutzung"	- Abs. 1 lit. a/b: Die Nettoladenfläche für Einkaufsnutzungen soll gemäss Planungsbericht innerhalb des gesamten Quartierplan-Perimeters auf maximal 1000 m ² begrenzt werden. Die Bestimmung in § 3 Abs. 1 lit. a/b impliziert jedoch, dass in den Baubereichen A und B die Nettoladenfläche je 1000 m ² betragen darf. Die Erläuterungen im Planungsbericht und die Bestimmungen im QP-Reglement sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen und anzupassen.	Wie im Planungsbericht festgehalten, soll die Nettoladenfläche für Einkaufsnutzungen innerhalb des Quartierplan-Areal insgesamt 1000 m ² nicht überschreiten. Die Bestimmungen im QP-Reglement wurden entsprechend angepasst.
	E		- Es wird empfohlen, die zulässige Art der Nutzung in den Baubereichen A und B anhand von m. ü. M. festzulegen.	Auf eine Festlegung der zulässigen Nutzungen anhand von m. ü. M. wird hingegen verzichtet, da die Art der Nutzung im Baubereich B von der Höhe von Baubereich A abhängig bleiben soll.
2.5.	E		- Abs. 3: Es wird empfohlen, neben Schallschutzmassnahmen gegen Aussenlärm auch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Innenlärm vorzusehen, um den akustischen Komfort sicherzustellen. Eine "schalldichte" Gebäudehülle kann zur Folge haben, dass die Bewohner sich vermehrt durch den Innenlärm gestört fühlen.	Keine Umsetzung. Über § 3 Abs. 3 hinausgehende Schallschutzmassnahmen sind Sache des Bauherrn und werden auf Stufe Projekt festgelegt.
2.6.	Z		- Abs. 8: Das Nutzungsmass für Nebenbauten von 500 m ² wird als sehr hoch aber möglich erachtet, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann. Damit das Mass nicht in einer einzigen Baute zusammengefasst werden kann, ist eine Flächenbegrenzung pro Nebenbaute festzulegen.	Bei den bereits auf dem Areal bestehenden Nebenbauten handelt es sich hauptsächlich um Veloabstellanlagen sowie um eine Trafostation und eine gedeckte Einstellhallenrampe. Diese Nebenbauten machen eine Fläche von insgesamt 294 m ² aus. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wird die Nutzung auf dem Areal faktisch verdoppelt. Ein Nutzungsmass für Nebenbauten von 500 m ² wird in Anbetracht dieser Nutzungsintensivierung als angemessen betrachtet.
2.7.	Z		- Abs. 8, Ergänzung: "Die Anordnung von Nebenbauten <u>sowie deren Art und Mass</u> darf die <u>ökologische</u> Funktion des Vernetzungskorridors nicht beeinträchtigen".	Umgesetzt.

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
2.8.	Z	§ 4 "Bebauung"	- Abs. 2: Die Höhe sowie Art und Mass der Nutzung von Nebenbauten sind im Reglement zu offen formuliert. Die Art der zulässigen Nutzungen ist klarer zu definieren. Zudem ist für Nebenbauten eine Höhenbeschränkung mit vorgegebener Messweise festzulegen.	<i>Der im Vorprüfungsbericht enthaltene Vorschlag zur Festlegung der Höhe von Nebenbauten wird in das Reglement übernommen. Auf eine stärkere Einschränkung der zulässigen Arten von Nebenbauten wird hingegen verzichtet, da die Festlegung vom Gemeinderat als genügend konkret erachtet wird.</i>
2.9.	E		- Abs. 7, Ergänzung: "Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern".	<i>Umgesetzt.</i>
2.10.	Z		- Abs. 8: Der Begriff "Solaranlagen" ist zu streichen, da dies im RBG / RBV abschliessend geregelt ist.	<i>Umgesetzt.</i>
2.11.	Z	§ 6 "Aussenraum"	- Abs. 1: Die im Plan aufgeführten Bereiche des Aussenraums müssen im Reglement vollständig und mit derselben Bezeichnung aufgeführt werden. Die Gliederung unter Abs. 1 ist entsprechend zu prüfen bzw. anzupassen.	<i>Umgesetzt.</i>
2.12.	Z		- Abs. 3 lit. a, Änderung: " <u>Der Grünbereich</u> ist mit verschiedenen Bepflanzungselementen ... zu gestalten".	<i>Umgesetzt.</i>
2.13.	Z		- Abs. 3 lit. c, Änderung: "Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und <u>vorwiegend</u> einheimische Arten ... zu verwenden".	<i>Eine Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischen Arten ist auch aus ökologischer Sicht nicht in jedem Fall sinnvoll. Auf eine diesbezügliche Änderung des Reglements wird entsprechend verzichtet.</i>
2.14.	E		- Abs. 3 lit. d, Ergänzung: "Alle Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und <u>extensiv</u> zu pflegen".	<i>Der hohe ökologische Wert der heute existierenden Grünflächen auf dem Areal ergibt sich auch aus der Bewirtschaftung dieser Flächen. Diese wurden bis anhin nicht extensiv bewirtschaftet, da der Rasenschnitt jeweils liegen gelassen wurde. Die Festlegung einer extensiven Grünflächenbewirtschaftung wird unter diesen Umständen nicht als sinnvoll erachtet.</i>
2.15.	Z		- Abs. 3 lit c, Änderung: "Gestaltung <u>des Grünbereichs</u> und des Vernetzungskorridors ... von Bepflanzungen".	<i>Umgesetzt.</i>
2.16.	Z		- Abs. 7: Der vorgesehene Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums ist keine öffentlich-rechtliche, sondern eine privat-rechtliche Bestimmung und deshalb im Quartierplan-Vertrag zu regeln. Abs. 7 ist ersatzlos zu streichen.	<i>Die Bestimmung zum Zustands- und Massnahmenbericht im Reglement wird beibehalten. Der Vollzug der Vorschriften im Aussenraum kommt in der langfristigen Betrachtung eine wichtige Bedeutung zu. Mit dem alle 5 Jahre dem Gemeinderat einzureichenden Zustands- und Massnahmenbericht wird ein Instrument definiert, welches den Vollzug langfristig gewährleistet. Ergänzung dazu wird diese Bestimmung auch in den Quartierplan-Vertrag aufgenommen.</i>
2.17.	E	Aussenraumbeleuchtung	- Ergänzung: "Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken".	<i>Umgesetzt.</i>
2.18.	Z	§ 7 "Erschliessung und Parkierung"	- Abs. 8: Der Reduktionsfaktor R1 ist im QP-Reglement und im Planungsbericht entsprechend dem Verkehrsgutachten auf 0.5 festzulegen.	<i>Umgesetzt.</i>
2.19.	Z		- Abs. 8: Reduktionen bei den Besucherparkplätzen (auch bei Nicht-Wohnnutzungen) sind nicht möglich. Eine Doppelnutzung müsste gut begründet werden und im Reglement und/oder Quartierplan-Vertrag auch entsprechend geregelt sein. Das QP-Reglement ist entsprechend anzupassen.	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Anhang 11/1 RBV eine Reduktion der Parkplätze anhand von R1 nur für Wohnnutzungen ausgeschlossen wird. Für Nutzungen im Bereich Dienstleistung, Industrie/Gewerbe, Verkauf oder Gastronomie können die Parkplätze aufgrund der ÖV-Erschliessung hingegen reduziert werden. Eine entsprechende Anpassung des QP-Reglements ist unter diesen Umständen nicht notwendig.</i>
2.20.	Z		- Eine Steuerung / Beeinflussung der Mobilitätsnachfrage muss im QP-Reglement und/oder im QP-Vertrag verbindlich geregelt werden.	<i>Die Rahmenbedingungen für die Steuerung / Beeinflussung der Mobilitätsnachfrage sollen im Rahmen der Quartierplanung so festgelegt werden, dass eine Anpassung an allfällige zukünftige Veränderungen der Mobilitätsnachfrage möglich ist.</i>

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3. Grundwasserschutz				
3.1.	H		- Im Rahmen des Bauprojekts sollen bzgl. Einbauten ins Grundwasser noch genauere Berechnungen vorgenommen oder allenfalls Ersatzmassnahmen diskutiert werden. Von den im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhen oder Geschossezahlen kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist.	<i>Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.</i>
4. Siedlungsentwässerung				
4.1.	H		- Im Rahmen des Bauprojekts ist eine Kanalisationsbewilligung und nötigenfalls eine Abwasserbewilligung des AUE einzuholen.	<i>Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.</i>
5. Luftfahrthindernis				
5.1.	H		- Mit einer Gebäudehöhe von 101 m gilt das geplante Hochhaus als Luftfahrthindernis. Es wird empfohlen, eine entsprechende Bewilligung des Bundesamts für Zivilluftfahrt (BAZL) einzuholen bzw. möglichst frühzeitig entsprechende Abklärungen zu treffen.	<i>Die genannte Bewilligung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einzureichen (bzw. bei Bekanntsein von exaktem Standort und Baubeginn). Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 100 m muss das Gebäude zudem mit einer Befeuersanlage (Lichtsignal) ausgestattet werden.</i>
6. Beurteilung Störfallrelevanz				
6.1.	H		- Die Bruderholzstrasse ist gemäss den aktuell gültigen Daten keine für die Raumplanung risikorelevante Anlage (trotz gegenteiliger Aussage im GeoView BL) und hat somit keinen Konsultationsbereich. Die Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge ist für die Quartierplanung "Spenglerpark" somit nicht notwendig.	<i>Kenntnisnahme.</i>
7. Lärmgutachten				
7.1.	Z		- In Ergänzung zum erstellten Lärmgutachten sind folgende weitere Nachweise zu erbringen: - Art. 31 und Anhang 3 LSV (Strassenverkehrslärm) - Art. 7 und Anhang 6 LSV (Bestehende und neue haustechnische Anlagen Spenglerpark) - Art. 7 und Anhang 6 LSV (Bestehender Umschlag Spenglerpark) - Art. 7 und Anhang 6 LSV (Gesamte neue Autoeinstellhalle Spenglerpark)	<i>Umgesetzt (vgl. Lärmgutachten als Beilage zum Umweltverträglichkeitsbericht).</i>
7.2.	Z		- Bei der Beurteilung der Immissionen am Wohnturm sind die Beurteilungspunkte bündig auf die Fassade zu setzen. Für die abschirmende Wirkung der Balkone kann ein Abzug berücksichtigt werden.	<i>Umgesetzt (vgl. Lärmgutachten als Beilage zum Umweltverträglichkeitsbericht).</i>
7.3.	E		- Es wird empfohlen, die Überarbeitung und Ergänzung des Lärmschutzkonzepts vorgängig mit der Lärmschutzfachstelle zu besprechen.	<i>Kenntnisnahme</i>
8. Planungsbericht				
8.1.	H	Allgemeines	- Allgemeine Hinweise zur Verfügbarkeit sowie zur Art der Dokumentation	<i>Kenntnisnahme.</i>
8.2.	Z	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	- In Kapitel 3.2.6 des Planungsberichts kommt zu wenig zum Ausdruck, dass die Grünflächen im Spengler-Areal z. T. bereits heute einen hohen ökologischen Wert besitzen. Die Gemeinde hat diese inventarisiert und beschrieben. Der Planungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.	<i>Umgesetzt.</i>
8.3.	E	Anpassung kantonalen Richtplans	- Es wird festgehalten, dass im vorliegenden Quartierplan-Entwurf keine Konflikte zu den Inhalten des rechtskräftigen Richtplans vorliegen. In Hinblick auf die anstehende Anpassung des Richtplans wird	<i>Die Nah- und Fernwirkung des Hochhauses war Gegenstand mehrerer Besprechungen mit der kantonalen Arealbaukommission sowie der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Kapitel 1.5). Der Entwurf wurde</i>

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			empfohlen, den Planungsbericht um Aussagen zur Nah- und Fernwirkung des Hochhauses zu ergänzen.	von beiden Gremien mit Schreiben vom 14. November 2016 zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit der Bestätigung des Projekts durch die beiden Gremien gilt die Thematik der Fern- und Nahwirkung aus Sicht der Gemeinde als genügend abgehandelt.
8.4.	E		- Des Weiteren wird empfohlen, die Vorgaben gemäss Richtplan-Anpassung 2016 (Objektblatt S 4.2; Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiken) zu berücksichtigen.	Eine Ergänzung des Planungsberichts im Sinne von Objektblatt 4.2 ist nicht notwendig, da die Bruderholz-Strasse keinen Konsultationsbereich hat und eine Beurteilung der Störfallrelevanz somit entfällt (vgl. Punkt 6.1). Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Nutzungsart des Areals entspricht bereits den Festlegungen gemäss Richtplan-Anpassung 2016 (vgl. Kapitel 4.1.3).
8.5.	Z	Aussenraum	- Im Planungsbericht bzw. im Aussenraumkonzept ist zu erläutern, wie die Funktionen "Aufenthalt" und "ökologische Vernetzung" gemäss § 6 Abs. 3 lit. b QP-Reglement aufeinander abgestimmt werden. Je nach Intensität kann die Aufenthaltsnutzung auch nachteilige Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Flächen haben.	Das QP-Reglement wurde dahingehend angepasst, dass Nebenbauten sowie weitere feste Einrichtungen, welche innerhalb des Vernetzungskorridors zugelassen sind, in ihrer Art, Anordnung und ihrem Ausmass die ökologische Funktion des Vernetzungskorridors nicht beeinträchtigen dürfen. Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
8.6.	K	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	- In Kapitel 5.3, auf S. 28, im ersten Satz des ersten Aufzählungspunktes ist der Begriff "Parzelle Nr. 4288" durch "Parzelle Nr. 4822" zu ersetzen.	Umgesetzt.
9. Bestätigung der digitalen Daten				
9.1.	H		- Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Es wird empfohlen, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.
10. Vorprüfungsvorbehalt				
10.1.	H		- Es wird darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide verpflichtet ist, im Zusammenhang mit der Behandlung unerledigter Einsprachen die Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen der Interessensabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheiderelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt.