

Quartierplanung "Spitzenrain"

Planungsbericht

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

15. September 2016

Beschlussfassung (orientierendes Dokument)

Impressum

Berichtverfasser



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Jennifer Vogel / Ralph Christen

Datum/Version

15. September 2016 / Beschlussfassung

Datei-Name

01036_Ber04_Planungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1.	Ausgangslage.....	1
1.1	Verortung.....	1
1.2	Absichten.....	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung.....	3
3.1	Beteiligte.....	3
3.2	Ablauf.....	3
4.	Schwerpunkte der Quartierplanung.....	4
4.1	Bestandteile der Planung.....	4
4.2	Erläuterung zur Quartierplanung.....	5
5.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	9
5.1	Generelle raumplanerische Vorgaben.....	9
5.2	Verkehr.....	12
5.3	Kulturgüter und Naturwerte.....	14
5.4	Umweltschutz.....	16
5.5	Sicherheit.....	18
5.6	Abstandsvorschriften.....	18
6.	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung.....	19
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	19
6.2	Folgekosten Strassen- und Werkleitungserschliessung.....	20
6.3	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Spitzenrain".....	20
7.	Planungsverfahren.....	20
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	20
7.2	Mitwirkungsverfahren.....	21
7.3	Beschlussfassung.....	21
7.4	Auflageverfahren.....	21
8.	Genehmigungsantrag.....	21

Anhang

Anhang 1	Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission
Anhang 2	Protokoll Besprechung mit Gebäudeversicherung BL betreffend Feuerwehrezufahrt
Anhang 3	Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Aesch, Objekt St. Jakobstrasse 1
Anhang 4	Beschluss Gemeinderat zum Entwurf des Quartierplans (Freigabe Vorprüfung/Mitwirkung)
Anhang 5	Zusammenfassung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse sowie Stellungnahme des Gemeinderates
Anhang 6	Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

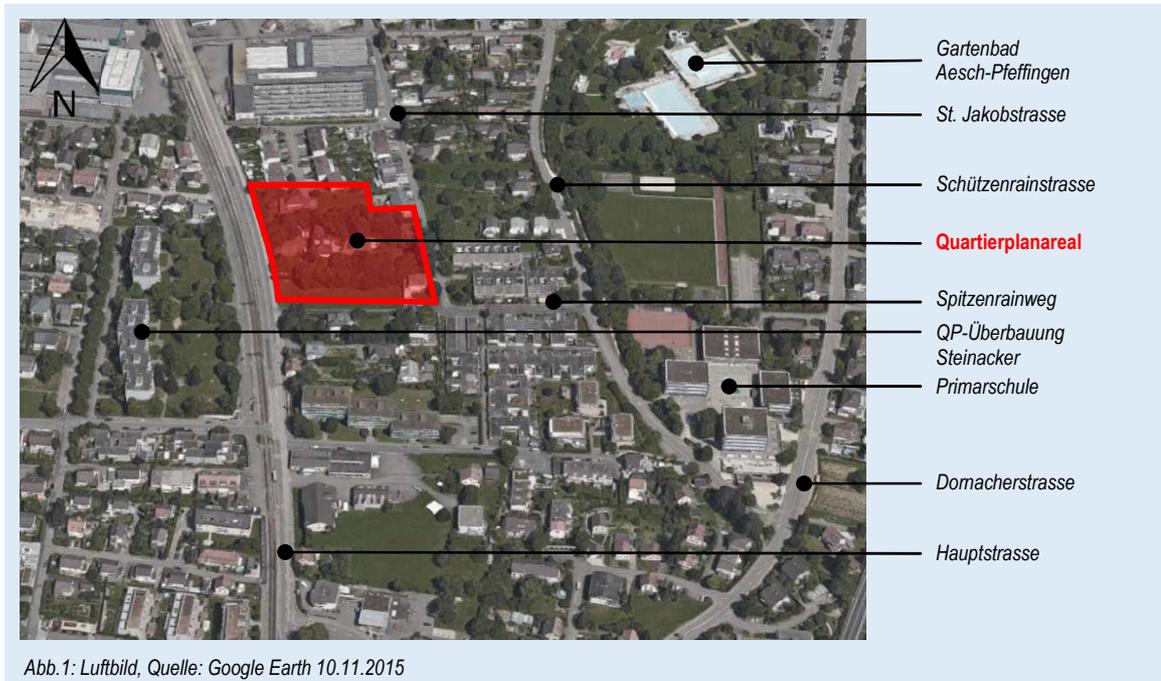
Weitere Berichte

- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, Gemeinde Aesch
- Verkehrsgutachten "QP Spitzenrain Aesch – Verkehrszählungen, Erschliessungsvarianten", Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 9. September 2016 (inkl. Protokoll der Besprechung mit Tiefbauamt vom 29. August 2016)

1. Ausgangslage

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1150, 1151, 1152, 1871, 4058 und 4059 in Aesch mit einer Fläche von insgesamt rund 9'700 m². Lagemässig befindet sich das Areal an der Hauptstrasse, nördlich des Spitzenrainweges. Zudem wird das Areal im Osten durch die St. Jakobstrasse begrenzt.



1.2 Absichten

Das Areal befindet sich in der Wohnzone W2c und ist nur teilweise bzw. mit drei einzelnen Wohnbauten bebaut. Zwei Parzellen sind gänzlich unbebaut (Parz. Nrn. 1150 und 4058) und auf der grossflächigen Parzelle Nr. 1151 befindet sich nur ein einzelnes Gebäude. Auf den beiden anderen Parzellen Nr. 1152 und 1871 ist jeweils ein einzelnes Wohngebäude vorhanden. Die Parzellen Nr. 1150 und Nr. 1151 wurden von der Firma tk3 erworben, mit der Absicht auf diesen beiden Parzellen eine neue Wohnüberbauung zu realisieren. Für die Entwicklungsbearbeitung wurde Burckhardt+Partner AG, Basel, beauftragt. Die Entwicklung erfolgte unter Einbezug der anderen Parzellen, nachdem das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer dazu vorlag.

Das Areal liegt an der Hauptstrasse bzw. an der Tramlinie. Die Tramhaltestelle "Herrenweg" liegt unweit vom Areal entfernt und ist mittels Unterführung unter der Hauptstrasse sicher zu erreichen. Zudem befinden sich die Primarschule und das Gartenbad naheliegend zum Areal. Eine verdichtete Bauweise für eine neue Wohnüberbauung ist daher an diesem Standort gerechtfertigt.

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes



Abb. 2: Bebauungskonzept, Burckhardt+Partner AG, Basel (Stand Arealbaukommission)

Der stadträumliche Kontext des Perimeters wird durch eine heterogene und lockere Überbauungsstruktur bestimmt. Raumprägendes Element ist die lärmemittierende Hauptstrasse an der westlichen Arealkante. Südlich des Perimeters verläuft der Spitzenrainweg, der als Schulweg dient. Dieser Fussweg ist nicht als Ein- und Ausfahrt zur Hauptstrasse zulässig. Auf den nördlich anschliessenden Parzellen befinden sich Reihenhäuser mit Orientierung zur Hauptstrasse.

Burckhardt+Partner AG hat sich zum Ziel gesetzt, an diesem Ort attraktive und angemessene Wohnungen im Eigentum zu schaffen. Die Bebauung soll eine neue Adresse an der Hauptstrasse bilden - identifikationsstiftend, einladend, werthaltig und freundlich. Mit flexiblen 3.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen sowie Reihen-Einfamilienhäusern wird ein breites Kundensegment angesprochen. Offene und helle Strukturen geben den Blick frei ins ländliche Umfeld.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird die gewachsene Parzellenstruktur respektiert und damit die Etappierbarkeit der mitwirkenden Nachbarparzellen ermöglicht. Ein differenzierter Umgang mit den vier Arealkanten reagiert auf die unterschiedlichen Gegebenheiten und schafft die Verwebung mit dem Quartier. Den lieblichen Charakter des Spitzenrainwegs wird als grosse Qualität gesehen, die zusätzlich gestärkt werden soll. Hingegen fordert die Hauptstrasse eine geeignete Lösung, um das Quartier vor Lärm zu schützen. Der Heterogenität des Umfeldes wird eine homogene, ruhestiftende Überbauung gegenüber gestellt, die es schafft diversifizierte Wohnformen für eine vielseitige Klientel zu vereinen.

Das Bebauungskonzept sieht Reihenhäuser für Familien vor, die sich zum südlich gelegenen Spitzenrainweg orientieren. Drei Ost-West orientierte Mehrfamilienhäuser richten sich parallel zur Hauptstrasse. Der 4-geschossige, westliche Bau bildet die Adresse entlang der Hauptstrasse. Gleichzeitig protegert er die restliche Bebauung und das anschliessende Quartier gegen Lärm. Die Staffelung der Geschossigkeit und der Fassade dieser Bauten schafft eine Anpassung an bekannte Massstäbe. Hier werden kompaktere und günstigere Wohnungen angebo-

ten. Die Freiräume zwischen den Mehrfamilienhäusern weisen einen privaten Charakter auf mit Gärten im Erdgeschoss und lediglich schmalen Pfaden zur Erschliessung. Zusammen mit den Aussenräumen der nördlichen Nachbarn ergibt sich ein durchlaufender Grünraum (Erläuterungen Aussenraumkonzept siehe Kapitel 4.2.3).

Insgesamt wird auf eine verträgliche Höhenstaffelung geachtet. Die Geschossigkeit und Volumengrösse nimmt zu der niedrigen und kleinteiligeren Bebauungsstruktur der Nachbarschaft hin ab.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Eigentümerschaft	Parz. Nrn. 1150 und 1151 Parz. Nr. 4058 Parz. Nr. 1871 Parz. Nr. 1152	tk3 AG, Basel Dieter Schweighauser, Stans Rolf Pfister, Aesch Rebecca Maria Gröflin-Huber, Rünenberg
Projektentwicklung	Burckhardt + Partner AG, Basel	
Freiraumkonzept	Stauffer Rösch AG, Basel	
Verkehrsgutachten	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz	
Quartierplanung / Verfahrensbegleitung sowie Ermittlung Aussenlärmbelastung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen	
Gemeinde Aesch	Gemeinderat Technische Kommission Ortskernkommission Bauabteilung	
Kanton	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Arealbaukommission (im Rahmen der Konzeptbeurteilung)	

3.2 Ablauf

Freigabe Bebauungskonzept durch den Gemeinderat	27. Januar 2015
Beurteilung Bebauungskonzept durch kantonale Arealbaukommission	19. März 2015
Freigabe QP-Entwurf durch den Gemeinderat zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung sowie für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	19. Januar 2016
Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	7. April – 9. Mai 2016
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	20. Mai 2016
Beschlussfassung Gemeinderat <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung Gemeindeversammlung <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren <i>ausstehend</i>

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Konzept wurde der kantonalen Arealbaukommission am 19. März 2015 zur Begutachtung vorgelegt (siehe Anhang 1). Das Konzept wurde im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Nachfolgend ist die Stellungnahme zu den Erwägungen aufgeführt (siehe Folgeseite):

Erwägungen (zusammengefasst)	Stellungnahme
Begrüssung Vorgehen, an die Gegebenheiten vorbildlich angepasstes Konzept	Kenntnisnahme
Prüfung Gebäudehöhe an der Hauptstrasse betreffend Schattenwurf auf den Gebäudezwischenraum sowie auf das benachbarte Gebäude.	Die Frage der Geländeeinpassung und Geschossigkeit des strassenseitigen Baukörpers wurde einer Detail- und Schattenuntersuchung unterzogen: Im Sinne einer attraktiveren Zonierung zwischen Strassenraum, Gebäudevorzone und Wohnraum sollte das Erdgeschoss in einem leichten Hochparterre ausgeführt werden. Diese Option muss jedoch im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geprüft werden, der vorgesehene Baubereich im Quartierplan lässt hierzu den entsprechenden Freiraum. Der Schattenwurf ist auch mit einer 4-Geschossigkeit vertretbar und beeinträchtigt das Nachbargebäude nicht.
Prüfung Beziehung des Baukörpers an der Hauptstrasse betreffend Identitätsbildung (ev. Anhebung Terrain vorteilhaft).	
Erschliessung sollte von der St. Jakobstrasse her erfolgen.	Kenntnisnahme
Vorschrift für Schutz der bestehenden Baumreihe in der nördlichen Nebenachse wünschenswert.	Ein Schutz dieser Bäume wird als nicht sinnvoll erachtet, da der Zustand der Bäume sowie die technische Machbarkeit im Zusammenhang mit der unterirdischen Einstellhalle nicht bekannt sind.
Prüfung Feuerwehrezufahrt	Die Feuerwehrezufahrt wurde mit der kantonalen Gebäudeversicherung besprochen (siehe Anhang 2).

4. Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile der Planung

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

Planungsinstrumente (Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und der regierungsrätlichen Genehmigung)

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

Vertragsdokumente (Privatrechtlicher Vertrag als Ergänzung zu den öffentlichrechtlichen Planungsinstrumenten)

- Quartierplan-Vertrag (pendent)

Berichte (orientierend)

- Planungsbericht (mit Vorstudie eines Freiraumkonzeptes von Stauffer Rösch AG im Anhang 6)
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Verkehrsgutachten "QP Spitzenrain Aesch – Verkehrszählungen, Erschliessungsvarianten", Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 9. September 2016 (inkl. Protokoll der Besprechung mit Tiefbauamt vom 29. August 2016)

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Quartierplanung bzw. durch die Inkraftsetzung mit der regierungsrätlichen Genehmigung werden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch für das betreffende Gebiet vollständig abgelöst.

Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung als öffentlichrechtlicher Planungserlass allenfalls erforderlich sind (siehe Kapitel 6.3).

Der Planungsbericht (= vorliegender Bericht) beinhaltet die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung.¹ Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts erläutert.

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens sowie die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren (Eingaben und diesbezügliche Stellungnahmen, siehe dazu auch Kapitel 7.2).

Im Verkehrsgutachten sind die Ergebnisse der vorgenommenen Verkehrserhebungen sowie eine Beurteilung des Verkehrsaufkommens durch die Quartierplan-Überbauung enthalten. Im Weiteren sind in diesem Verkehrsgutachten aufgrund des Mitwirkungsverfahrens verschiedene Varianten der Arealerschliessung untersucht worden. Die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes zu einer Erschliessung des Quartierplan-Areals bzw. der unterirdischen Einstellhalle direkt über die Hauptstrasse ist mit dem Protokoll der Besprechung vom 29. August 2016 als Anhang 3 im Verkehrsgutachten dokumentiert.

4.2 Erläuterung zur 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.

4.2.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung beinhalten die Parzellen Nrn. 1150, 1151, 1152, 1871 und 4058. Insgesamt umfasst das Quartierplan-Areal eine Fläche von 9'647 m². Die Strassenfläche des Spitzenrainweges befindet sich auch auf einen schmalen Streifen der Parzelle Nr. 1150. Dieser als Verkehrsfläche beanspruchte Bereich ist ausserhalb des Geltungsbereiches der Quartierplanung und soll Strassenparzelle des Spitzenrainweges (= Parzelle Nr. 1149) abgetreten werden.

4.2.2 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich innerhalb der festgelegten Baubereiche. Die Baubereiche definieren folgende Parameter für die Bebauung:

- Anzahl Hauptbauten
- Gebäudetypologie (Typ Mehrfamilienhaus / Typ Reiheneinfamilienhäuser)
- Lage, Abmessung und Höhe sowie einzelne vertikale Gebäudeversatzdefinitionen
- Geschossigkeit und Geschosstypologien sowie Anordnungsbereiche der Attikageschosse
- Dachform und maximales Nutzungsmass pro Baubereich (Bruttogeschossfläche, BGF)

Gegenüber dem Bebauungskonzept wurden die entsprechenden Baubereichsbegrenzungen weiter gefasst, damit eine möglichst hohe Flexibilität im Rahmen der weiteren Bearbeitung bzw. im Rahmen der Projektierung für das Baugesuchsverfahren gewährleistet bleibt. Diese Flexibilität wird vom Gemeinderat begrüsst und unterstützt (siehe Anhang 3).

¹ Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Berichterstattung nach § 39 RBG (BL): Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt. Jedoch sind Liftüberbauten, als Bauvolumen, um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassade zurückzusetzen.

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG.

Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Im Reglement wurde zudem festgelegt, dass unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Damit wird ein sinnvoller Projektierungsspielraum gewährleistet, ohne dass die Gesamtkonzeption des Quartierplans beeinträchtigt wird.

4.2.3 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung. Dementsprechend lautet auch der Zweck der Quartierplanung und folglich wird eine Nutzungszuweisung nach § 21 Abs. 1 RBG vorgenommen.

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 11'150 m². Durch die Fläche des Quartierplan-Areals mit 9'647 m² resultiert daraus eine Ausnützungsziffer von 116 % (115.58 %). Durch die verschiedenen Gebäudetypologien mit unterschiedlicher Geschossigkeit bzw. den entsprechenden Baubereichsdefinitionen ergibt sich eine Verteilung des baulichen Nutzungsmasses in Beachtung der angrenzenden Bebauungsstruktur.

Unter Berücksichtigung der Lage an der Hauptstrasse und der Erschliessungsgüte (siehe Kap. 5.2.1 und 5.2.2), der sorgfältigen Einpassung der Neubauten gegenüber der bestehenden umgebenden Bebauung sowie der Planungsgrundsätze im kantonalen Richtplan (siehe Kap. 5.1.4) und im kommunalen Richtplan der Gemeinde Aesch (5.1.5) ist diese bauliche Dichte an diesem Standort raumplanerisch und städtebaulich als zweckmässig zu beurteilen.

Nutzungstransfer

Zwischen den Baubereichen wird in begrenztem Umfang eine Verlagerung von Bruttogeschossflächen zugestanden. Dies auch unter dem Aspekt der Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse oder Optimierungen im Rahmen der Baugesuchsprojektierung reagieren zu können. Der Nutzungstransfer beschränkt sich dabei auf 10%. Da die Baubereiche unterschiedliche Bruttogeschossflächen aufweisen, wurde definiert, dass bei einem Transfer von unterschiedlichen Ausgangswerten, jeweils der niedrigere BGF-Ausgangswert als Relationsgrösse zur Anwendung kommen muss.

4.2.4 Aussenraum

Erläuterungen zur Freiraumkonzeption

Das Freiraumkonzept (Anhang 6) zeigt als Vorstudie ein Vorschlag einer qualitätsbildenden Aussenraumgestaltung für das Areal auf.

Von zentraler Bedeutung dabei sind die Entwicklung hochwertiger und qualitätsvoller Aussenräume, die Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sowie die sorgfältige Gestaltung der Übergänge und somit eine optimale Einpassung in das Quartier.

Durch die vorgeschlagene Anordnung und Ausrichtung der Baukörper entstehen grosse zusammenhängende Freiraumzonen, die sich durch einen hohen Grünanteil und gute Aufenthalts- und Nutzungsqualität auszeichnen. Die Freiraumzonen gliedern die Umgebung in charakteristische Einheiten mit zugeordneter Nutzung und Gestaltung. So bilden die Schaffung einer zentralen Wohnstrasse sowie die intensiv begrünten Quartierzwischenräume wichtige Elemente in der Freiraumstruktur.

Die platzartig und grün ausformulierte Wohnstrasse ist auf die Funktionen Aufenthalt, Spiel und Erschliessung ausgerichtet und fungiert als lebendiges Herz des Quartieres. Auf Grund der multifunktionalen Ausgestaltung und einer angestrebten autofreien Erschliessung steht die gesamte Wohnstrasse als Begegnungs- und Erholungsraum zur Verfügung. Die mit Bäumen überstandene und in unterschiedlicher Oberflächentextur, Ausstattung und Bepflanzung strukturierte Fläche lässt ein Neben- und Miteinander zu und fördert auf diese Weise eine gute Nachbarschaft und den sozialen Austausch im Quartier.

Die durch die Baukörper definierten Quartierzwischenräume stehen den Anwohnern als geschützte Gartenräume zur Verfügung. Angelegt werden intensiv und möglichst naturnah begrünte Flächen, die für die Bewohner begehb- und nutzbar sind. Kleinbäume und Sträucher begleiten die untergeordneten Fusswege und tragen zu einer grünen Vernetzung bei.

Umsetzung

Die Umsetzung der Vorstudie zur Freiraumkonzeption ist in der Quartierplanung wie folgt vorgesehen (siehe § 6 im Quartierplan-Reglement):

- Der Aussenraum ist nach einem Freiraumkonzept zu gestalten.
- Funktionale Unterteilung des Aussenraums in einen Freiraumbereich A (Quartierzwischenräume) und einen Freiraumbereich B ("Wohnstrasse"), welche jedoch miteinander verbunden sind und damit ein durchgehendes Freiraum-Raster bilden. Mit den Bestimmungen zur Begrünung wird damit auch eine ökologische Vernetzung innerhalb des Quartierplan-Areals sichergestellt.
- Im Freiraumbereich A sind vorwiegend begrünte Aussenräume zu realisieren.
- Freiraumbereich B dient als multifunktionaler Raum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung sowie für Erschliessung der Baubereiche. Entsprechenden Aussenrauminfrastrukturen (beispielsweise Spiel- und Verweilflächen, Platzgestaltungen, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Sonnenschutzeinrichtungen) sowie Bepflanzungen sind zu realisieren.
- Definition verschiedener Grundsätze zur Bepflanzung.

Mit den im Reglement definierten Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung des Areals werden verschiedene qualitative Anforderungen zur Durchgrünung festgelegt.

- Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.
- Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Nicht für die Wohnnutzung beanspruchten Freiflächen (Privatgärten, Sitzplätze) sowie nicht multifunktional gestaltete Aussenraumbereiche sind möglichst naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten.
- In den beiden Freiraumbereichen A und B sind Baum- und Strauchpflanzungen; Grösse, Anzahl und Standorte der Bäume orientieren sich am Freiraumkonzept.
- Wo sinnvoll und möglich, ist der Bestand in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren resp. zu ersetzen.
- Verwendung einer einheimischen Saatmischung bei einer extensiven Dachbegrünung.
- Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen wurden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bewusst nicht festgelegt, um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung zu gewährleisten. Im Reglement wurde dazu jedoch definiert, dass die Anordnung an dafür zweckmässigen Standorten vorgenommen werden muss und dass die Standorte vor Baugesuchseingabe mit dem Gemeinderat festzulegen sind. Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung von Nebenbauten unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden.

Terraingestaltung

Auf die Angaben eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wurde bewusst verzichtet. Stattdessen wird es als zweckmässiger erachtet, dass der Anschluss des Terrains an den Randbereichen des Quartierplan-Areals definiert wird. Zudem wurde als Grundsatz definiert, dass das Terrain so zu gestalten ist, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht.

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 Baugesuchsverfahrens 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.

4.2.5 Erschliessung und Parkierung

Die Areal-Erschliessung bzw. die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt direkt über die westlich an das Quartierplan-Areal angrenzende Hauptstrasse. Diese Erschliessungsanbindung erfolgt im Einverständnis mit dem zuständigen kantonalen Tiefbauamt (siehe Verkehrsgutachten²), da es sich bei der Hauptstrasse um eine Kantonsstrasse handelt. Der Standortbereich der Erschliessungsanbindung an die Hauptstrasse ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.

Die interne Erschliessung erfolgt über die beiden Freiraumbereiche B. Dabei sind die Baubereiche B1, B2 und C direkt über den südlichen Freiraumbereich B erschlossen. Für die anderen Baubereiche erfolgt die Feinerschliessung (Gebäudezugang) über entsprechende Zugangswege, welche von den beiden Freiraumbereichen B ausgehen. Auch bei der Gebäudeerschliessung wird der Grundsatz eines flexiblen Lösungsansatzes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verfolgt. Das heisst, dass jeweils ost- wie auch westseitig ein Gebäudezugang möglich ist. Zudem soll auch für die beiden längsseitig zur Hauptstrasse angeordneten Baubereiche die Möglichkeit eines direkten Gebäudezugangs ab der Hauptstrasse gewährleistet sein.

Entlang der St. Jakobstrasse wird eine Sammelparkierung für Besucherparkplätze angeordnet. Zudem ist auch für die beiden Baubereiche A1 und A2 im Anschluss an die Wendeanlage der Sempacherstrasse ein Bereich für Besucherparkplätze vorgesehen. Die übrige Parkierung (Stamm-Parkplätze) erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Der Bedarf richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss RBV BL (siehe Kap. 5.2.3).

² Verkehrsgutachten "QP Spitzenrain Aesch – Verkehrszählungen, Erschliessungsvarianten", Rudolf Keller & Partner Verkehringenieure AG, 9. September 2016 (inkl. Protokoll der Besprechung mit Tiefbauamt vom 29. August 2016)

4.2.6 Energieeffizienz

Als Vorgabe wurde im Reglement definiert, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe der Grenzwert des MINERGIE-Standards einzuhalten ist. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung konnte die ursprünglich vom Gemeinderat geforderte Bestimmung zum Energiestandard (siehe Anhang 4) nicht beibehalten werden.

In den Bestimmungen zur Energieeffizienz wird neben den Vorgaben an den MINERGIE-Standard auch der Anteil an erneuerbarer Energie zur Erzeugung der Komfortwärme (Raumwärme und Warmwasser) vorgegeben. Dabei müssen 70 % der Komfortwärme aus erneuerbaren Energiequellen (Erdwärme, Umgebungswärme, Sonne, Wind, Biomasse³) erzeugt werden. Diese Vorgabe geht weiter, als die kantonale Verordnung zur rationellen Energienutzung (EnGV BL), welche nur für Brauchwarmwasser einen Anteil von 50 % aus erneuerbaren Energiequellen fordert.

5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- Bessere Nutzung einer ungenügend genutzten Bauzonenfläche
- Verdichtung innerhalb der Bauzonenfläche
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Wohngebiet mit angemessener Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Möglichste Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung)
- Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen

5.1.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

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

Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Im Weiteren handelt es sich um eine Baugebietsfläche an zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

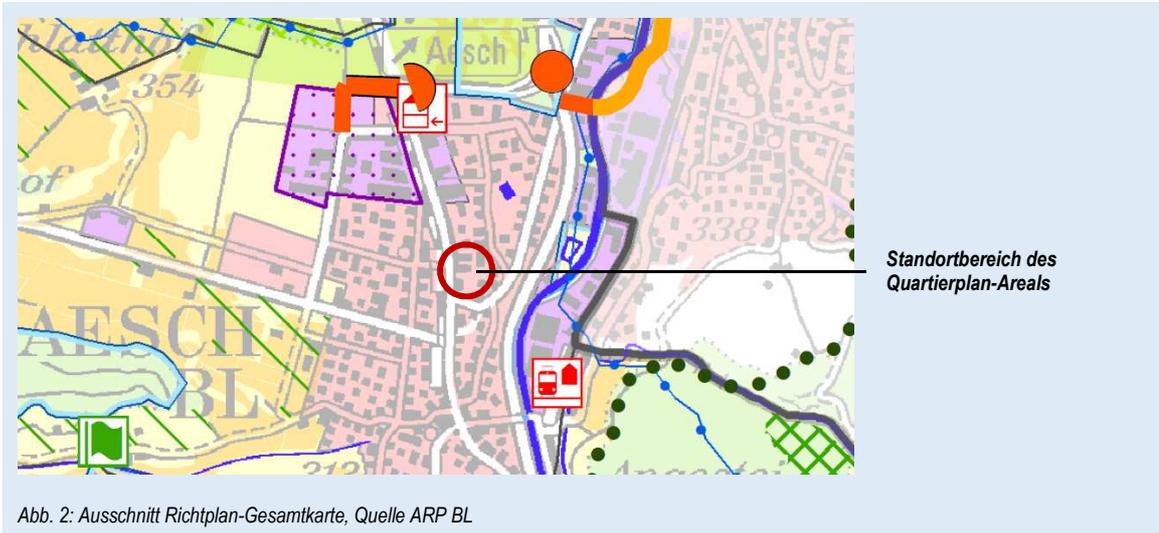
5.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)

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

³ Biomasse: Materialien sind unter anderem Holz, Grünabfälle, organisches Material aus Kläranlagen oder eigens für Energiezwecke produzierte Pflanzen.

5.1.4 Kantonaler Richtplan

In der Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Die vorgesehene Quartierplanung entspricht dieser Festlegung. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden.



Die Quartierplanung wird von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans beeinflusst:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Wird mit der Quartierplanung generell vorgenommen.
Eine verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in kurzer Fusswegdistanz erreichbar. Das Areal befindet sich in der öV-Güteklasse B (siehe Kapitel 5.2.1).
Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	In den Gefahrenhinweiskarten werden für das Quartierplan-Areal keine Naturgefahren ausgewiesen (siehe Kapitel 5.5.1).
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Festlegung MINERGIE-Standard (siehe Kapitel 4.2.6).
Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Anschlussperimeter eines bestehenden Wärmeverbundes.
Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Für die Komfortwärme (Raumwärme und Warmwasser) wurde im Reglement ein Mindestanteil von 70% zur Erzeugung mittels erneuerbaren Energien definiert (siehe Kap. 4.2.6).

5.1.5 Richtplan der Gemeinde Aesch

Die Quartierplanung berücksichtigt folgende Ziele und Massnahmen des kommunalen Richtplans⁴: (siehe Folgeseite)

⁴ Der kommunale Richtplan der Gemeinde Aesch wurde am 4. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Oktober 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Der kommunale Richtplan Aesch befasst sich in einer raumplanerischen Gesamtschau mit der Gemeinde Aesch. Der Richtplan setzt insbesondere für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung die Ziele, stellt diese in einen Zusammenhang, zeigt gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen auf und bezeichnet die Koordinationsaufgaben sowie die nötigen Massnahmen dazu. Der kommunale Richtplan basiert auf § 14 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes und ist damit ein behördenverbindliches Planungsinstrument.

S5: Erhöhung der Einwohnerzahl auf 10'500

b) Aesch mobilisiert zur Deckung der absehbaren Wohn- und Arbeitsraumnachfrage die inneren Reserven des heutigen Baugebietes. Dies erfolgt mit Umnutzungen, Nachverdichtungen und mit dem Überbauen von freien Baufeldern. [...]

Mit der Quartierplanung wird zusätzlicher Wohnraum auf einem Areal mit erheblichen inneren Reserven und an einem sehr guten Standort insbesondere betreffend Erschliessung und Schule geschaffen.

S9: Bestehendes Baupotential nutzen

c) Entlang der Hauptstrasse werden hohe Baudichten mit städtischen Wohnformen angestrebt. [...]

Wird mit der Quartierplanung mit der damit definierten Bebauungskonzeption umgesetzt.

S11: Schwerpunkte der Wohnentwicklung

c) Bei der Beurteilung resp. der Realisierung von Gesamtüberbauungen (Quartierpläne) steht die Realisierung von qualitativ hoch stehendem Wohnraum über der kurzfristigen Gewinnmaximierung (hohe Wohnqualität, Ausstattung mit Infrastrukturen wie Spielplätzen, Frei- und Grünflächen für Begegnungen, gute Erschliessung zu Fuss, mit dem öV und mit dem Velo usw.).

Das Areal ist gut mit dem öV erschlossen (siehe Kap. 5.2.1). Zudem ist das Areal mit dem angrenzenden Spitzenrainweg, welcher seit 2006 für den motorisierten Verkehr nicht mehr befahrbar ist, jedoch Bestandteil des Fusswegnetzes bildet, direkt an das Fusswegnetz angeschlossen. Der Spitzenrainweg ist im Weiteren Bestandteil des Schulwegnetzes. Mit der Quartierplanung werden neben der Bebauung auch Frei- und Grünflächen ausgeschieden und im Reglement entsprechende Anforderungen zur Gestaltung und Nutzung dieser Frei- und Grünflächen definiert. Indem es innerhalb des Areals keinen Autoverkehr gibt, werden mit der Vernetzung der Fusswege und der Gebäudeanordnung sowie den beiden multifunktionalen Freiraumachsen (als Freiraumbereich B im Quartierplan definiert) optimale Voraussetzungen für Begegnungen und Aufenthalt für die Bewohner geschaffen. Dies sind alles Elemente, welche zu einer hochwertigen Bebauung beitragen und sich damit die Bebauung als neuer Siedlungsbaustein in die bestehende Siedlungsstruktur gut einfügt. Der kommunale Richtplan der Gemeinde Aesch enthält im Weiteren keine Festlegungen, welche eine Quartierplanung für eine Wohnüberbauung auf diesem Areal ausschliessen würden.

5.1.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Aesch

Gemäss den Zonenvorschriften der Gemeinde ist ein Quartierplan in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen. Zudem darf bei Quartierplanungen die bauliche Nutzung nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

Aufgrund der positiven Beurteilungen durch den Gemeinderat sowie die kantonale Arealbaukommission werden mit dem entwickelten Bebauungskonzept, welches die Grundlage für die Quartierplanung bildet, die allgemeinen Anforderungen, insbesondere im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG sowie § 18 Abs. 4 ZRS Aesch, für eine Quartierplanung erfüllt. Zudem wird damit auch die Abweichung bei der Geschossigkeit gegenüber der bisherigen Grundnutzungszone W2c legitimiert.

Für die Abweichung der Geschossigkeit ist das weitere Umfeld des Quartierplan-Areals zu betrachten. Die westlich liegende Quartierplanung "Steinacker" weist mehrheitlich sechsgeschossige Bauten auf. Bei der weiter südlich liegenden Quartierplanung "Häslirain" ist eine Bebauung aus drei-, vier- und fünfgeschossige Gebäuden vorhanden. In der weiter nördlich liegenden Gewerbezone ist eine Gebäudehöhe von 21 m zulässig.

Zudem ist mit der Lage des Quartierplanareals an der Hauptstrasse bzw. innerörtlichen Hauptverkehrsachse sowie im Einzugsgebiet der Tram-Haltestelle "Herrenweg" eine bauliche Verdichtung raumplanerisch und auch städtebaulich sinnvoll. Fünf im Quartierplan enthaltene Baubereiche, welche zugleich nord- und südseitig zur angrenzenden W2-Bebauung angeordnet sind, sehen eine dreigeschossige Bebauung vor. Der mittig an der Hauptstrasse liegende Baubereich weist die höchste Geschossigkeit mit fünf Geschossen auf, während in den beiden östlich folgenden Baubereichen vier Geschosse zugelassen sind.

Das Kriterium eines demografisch ausgeglichenen Wohnungsmixes wurde wie folgt berücksichtigt: Aus der gebäudetypologischen Durchmischung (Einfamilienhäuser, Zeilen, Punkthäuser) folgt eine grundrisstypologische Durchmischung und ein Angebot für ein, im soziologischen und demographischen Sinn, breites Klientel. Mit den Erdgeschosswohnungen und Einfamilienhäuser existiert ein grosses Angebot für Familien, die Attikawohnungen und Punkthäuser richten sich mehr an ein Klientel, welches beispielsweise aus dem Einfamilienhaus zurück in eine Wohnung zieht. Die Zeilen bieten ein grosses Angebot an kompakten und dennoch sehr funktionalen Wohnungen mit häufig dreiseitig belichteten und häufig durchgesteckten Grundrissen.

Die unterschiedliche Lagequalität von West nach Ost findet in den Wohnungsgrössen (Grundrisse an Hauptstrasse kompakter) und auch Verkaufspreisen Berücksichtigung und erweitert damit nochmals das Spektrum an Adressaten.

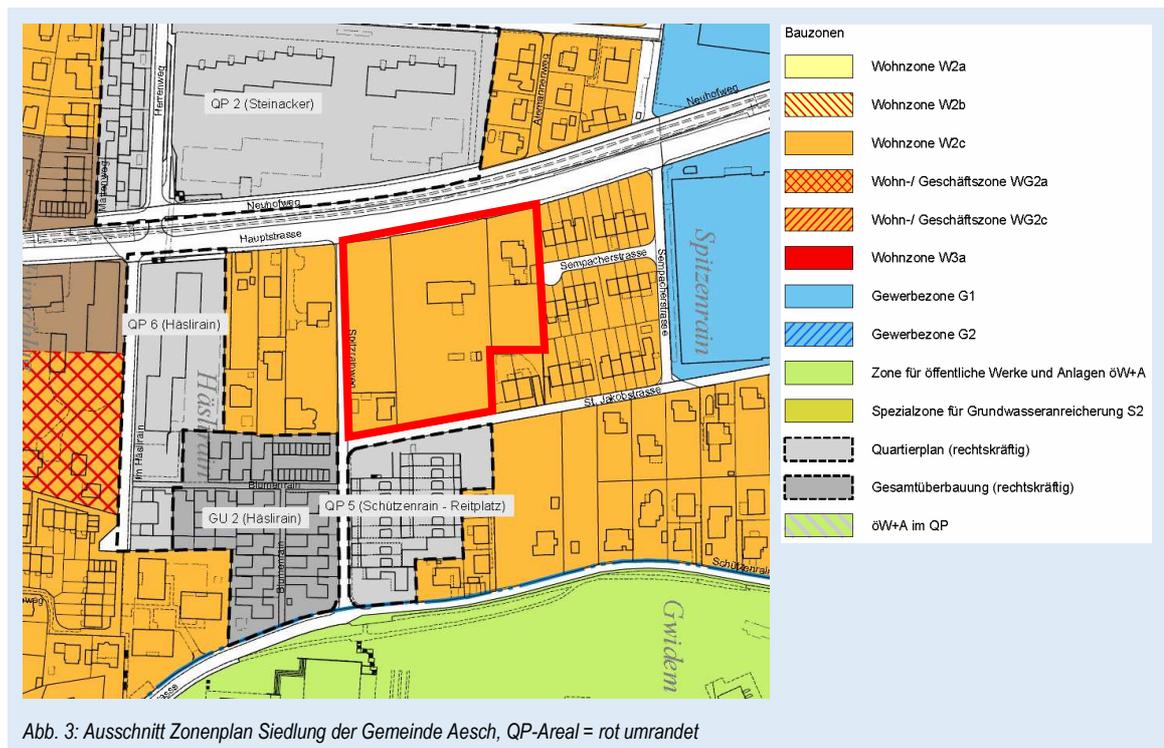


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Aesch, QP-Areal = rot umrandet

5.2 Verkehr

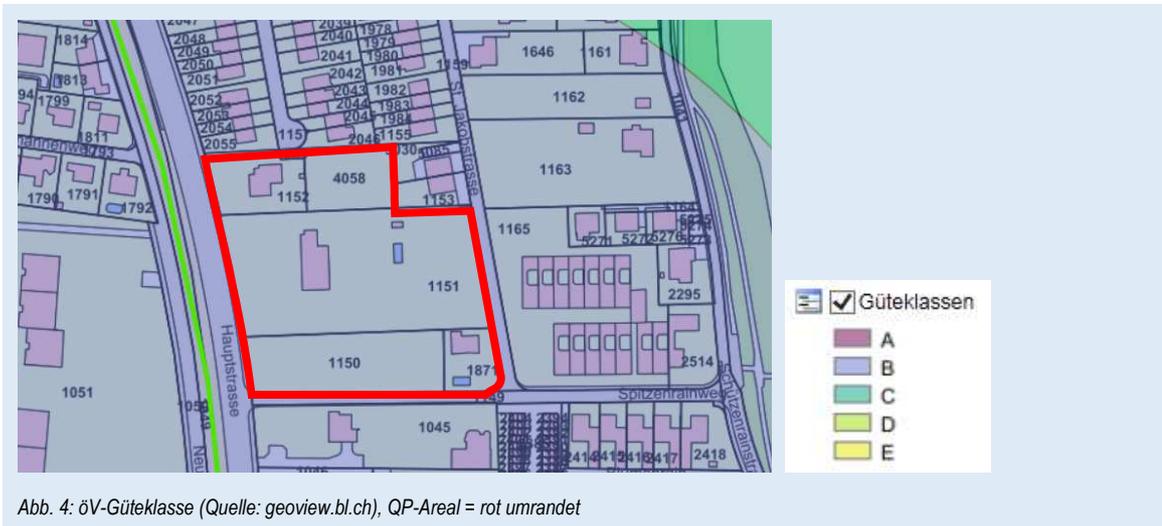
5.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal befindet sich im Einzugsbereich der Tramhaltestelle "Herrenweg" sowie im Einzugsgebiet der Bushaltestelle "Schützenmattschule". Die Haltestelle "Herrenweg" ist in einer Fusswegdistanz von unter 150 m erreichbar und die Haltestelle "Schützenmattschule" in rund 350 m.

Die Tramlinie 11 fährt in nördlicher Richtung ab der Haltestelle "Herrenweg" über den Bahnhof Basel SBB, weiter durch das Stadtgebiet bis zur Endhaltestelle "St. Louis Grenze". In südlicher Richtung verkehrt das Tram Nr. 11 bis zur Endhaltestelle "Aesch Dorf". Die Haltestelle "Schützenmattstrasse" wird von der Buslinie

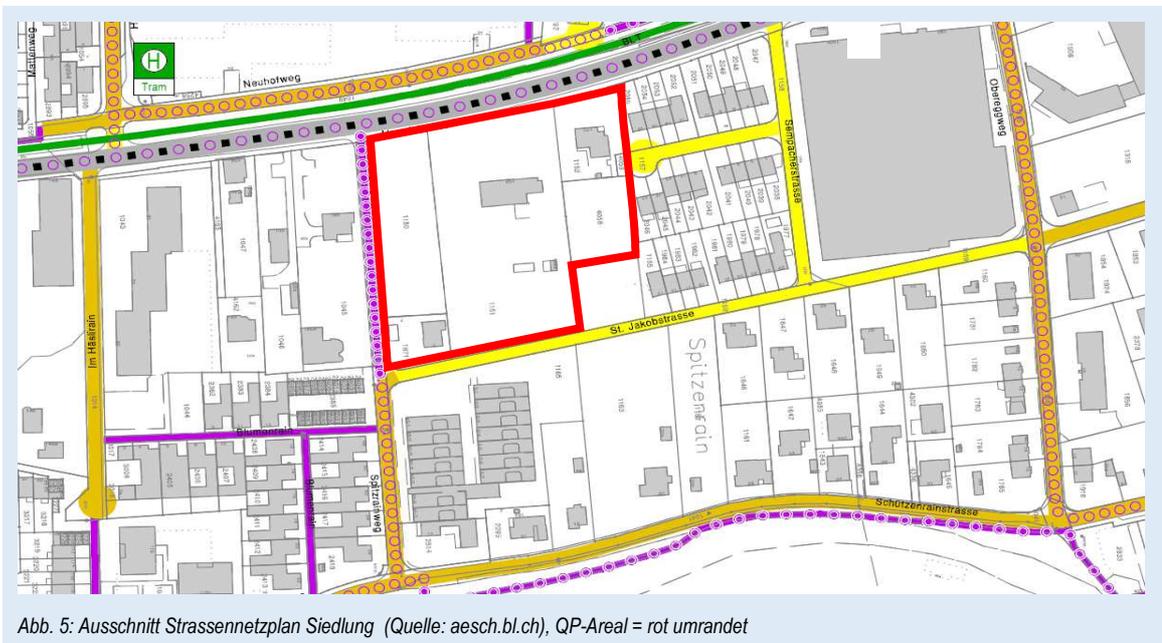
Nr. 65 bedient, welche von Pfeffingen über Aesch zum Bahnhof Dornach-Arlesheim führt. Als Haltestelle der S-Bahnlinie S3⁵ der SBB und von verschiedenen Buslinien⁶ sowie als Endhaltestelle der BLT-Linie 10⁷ bildet der Bahnhof Dornach-Arlesheim einen regionalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

Das Quartierplan-Areal weist somit eine gute öV-Erschliessung auf und befindet sich aufgrund dessen in der öV-Güteklasse B.



5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung der unterirdischen Autoeinstellhalle an das öffentliche Strassennetz erfolgt direkt über die Hauptstrasse. Für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzug, Gebäudeunterhalt) ist auch eine Zufahrt über die St. Jakobstrasse möglich.



Das Quartierplan-Areal ist über den Spitzenrainweg auch direkt an das Fusswegnetz der Gemeinde Aesch angeschlossen.

⁵ S3: Delémont – Basel – Olten

⁶ Diverse Verbindungen in die umliegenden Gemeinden

⁷ BLT Linie 10: Bahnhof Dornach-Arlesheim – Arlesheim (Dorf) - Münchenstein - Bahnhof Basel - Stadtzentrum Basel

5.2.3 Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV).⁸ Die Quartierplan-Überbauung sieht rund 60 Wohnungen vor. Damit ergibt sich ein Grundbedarf von 78 Parkplätzen für die Quartierplan-Überbauung. Davon sind 18 als Besucherparkplätze einzurichten. Die Anordnung von Besucherparkplätzen ist im Quartierplan entlang der St. Jakobstrasse definiert. Die übrige Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle, welche direkt von der Hauptstrasse erschlossen ist.

5.2.4 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Gemäss dem Verkehrsgutachten "QP Spitzenrain Aesch - Verszählungen, Erschliessungsvarianten" vom 9. September 2016⁹ ergibt sich durch die Quartierplan-Überbauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 180 Fahrten pro Tag. Somit ist täglich mit rund 90 Zufahrten und 90 Wegfahrten infolge der neuen Quartierplan-Überbauung zu rechnen. Dieses zusätzliche Fahrtenaufkommen kann von der Hauptstrasse mit einem heutigen täglichen Fahrtenaufkommen (DTV) von 10'000 Fahrten¹⁰ problemlos aufgenommen werden.

5.3 Kulturgüter und Naturwerte

5.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

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

Im kantonalen Bauinventar (BIB) für die Gemeinde Aesch (Februar 2004) ist das Gebäude auf der Parzelle N. 1871 als kommunal zu schützendes Objekt aufgeführt (siehe Anhang 3).

Stellungnahme seitens Hans Ruedi Bühler, Mitglied der Ortskernkommission Aesch (13. Oktober 2015):

In der Stellungnahme seitens der Gemeinde Aesch vom 21. Juni 2004 z.H. der kantonalen Denkmalpflege bezüglich Inventarisierung der zu schützenden Bauten, wurde die Liegenschaft St. Jakobstrasse 1 (Baujahr 1959) von der Liste gestrichen mit der Kurzbegründung:

- *Das Gebäude genügt architektonisch nicht (für eine Unterschutzstellung).*
- *Es ist zu wenig bedeutend und daher nicht als schützenswert eingestuft.*

Ergänzend dazu ist Folgendes zu sagen: Das gut erhaltene Haus inmitten einer gepflegten Umgebung hat zweifelsohne ansprechbare Durchschnittsqualitäten. Seine unverfänglich wahrzunehmende Bautypologie, die an seine Entstehungszeit erinnert, kann durchwegs als Zeitzeuge in Betracht gezogen werden. Allerdings ist das spezifische Gewicht seiner eher bescheidenen Architektursprache nicht so bedeutend, dass es späteren Generationen überliefert werden muss.

Die Realisierung der geplanten Wohnüberbauung durch die Quartierplanung "Spitzenrain", demzufolge der Bau St. Jakobsstrasse 1 weichen muss, verspricht durch seine Qualitäten, dem gesamten Gebiet einen raumplanerischen, ökologischen und vor allem sozialen Mehrwert zu bringen.

Auch aus dieser Sicht ist die Entscheidung von 2004, die Liegenschaft St. Jakobstrasse 1 aus dem kommunalen Schutzinventar herauszustreichen, nach wie vor richtig.

⁸ Bei Wohnbauten sind 1.3 PP pro Wohnung zu erstellen: Stammplatz = 1.0 PP/Whg; Besucherplatz = 0.3 PP/Whg.

⁹ Rudolf Keller & Partner Verkehringenieure AG, Muttenz

¹⁰ Quelle DTV-Angabe: GeoView BL (Strassenverkehr Emissionskataster 2010)

5.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS führt keine Objekte oder Baugruppen innerhalb des Quartierplan-Areals auf. Auch angrenzend zum Quartierplan sind im ISOS keine Objekte oder Baugruppen vermerkt.

5.3.3 Naturwerte

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

Entlang des nördlichen und südlichen Grenzverlaufes der Parzelle Nr. 1151 ist eingewachsener Baumbestand mit teilweisen naturnahen Vegetationsflächen vorhanden. In kommunalen und kantonalen Naturinventaren ist dieser Baumbestand nicht vermerkt. Im Rahmen der Erarbeitung einer Vorstudie für ein Freiraumkonzept wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen von den beauftragten Landschaftsarchitekten Stauffer Rösch AG in Beachtung der städtebaulichen Gebäudekonzeption berücksichtigt. So sind verschiedene bestehende Bäume ins Freiraumkonzept aufgenommen worden (siehe Anhang 6, Plan Freiraumkonzept). Im Reglement wurde diesbezüglich definiert, dass wo sinnvoll und möglich, der Bestand in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren resp. zu ersetzen ist.

Im Weiteren ist gemäss der Vorstudie für ein Freiraumkonzept auch die Schaffung von neuen naturnahen Flächen mit Anpflanzungen von Kleinbäumen und Sträuchern vorgesehen (bspw. zwischen den REFH-Bauten, den Randbereichen des Areals, entlang des "Gartenweges" zwischen Gebäudezeilen). Damit konnte aufgezeigt werden, dass ein Ersatz für bestehende Vegetationsobjekte möglich ist. Mit der Anordnung und der räumlichen Verteilung der verschiedenen Grünstrukturen wird eine hochwertige Siedlungsdurchgrünung erreicht.

5.3.4 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV BL) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19). Das Quartierplan-Areal befindet sich am Rande der Archäologischen Schutzzone "Frühmittelalterliches Gräberfeld Steinacker".

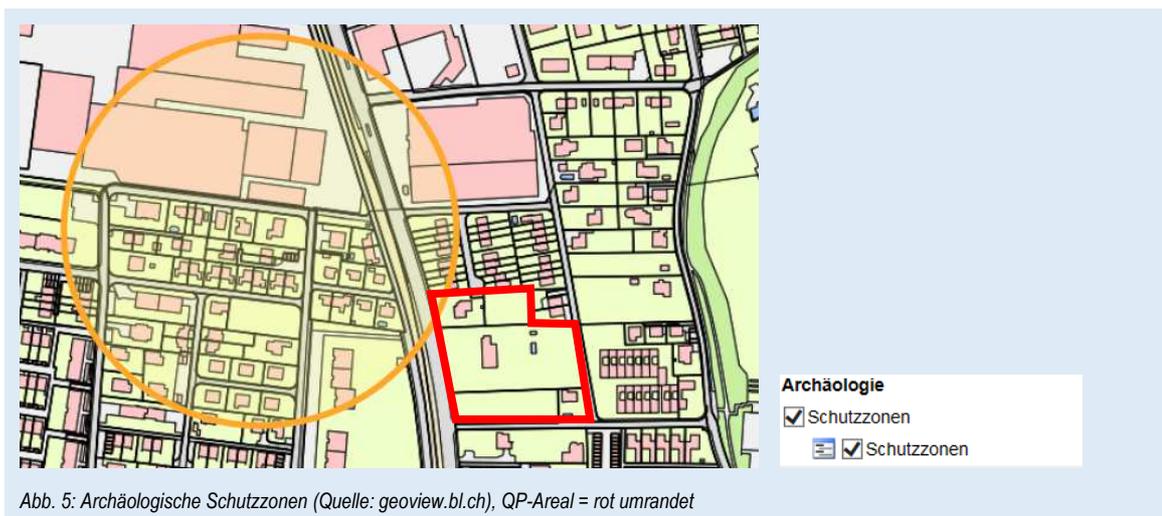


Abb. 5: Archäologische Schutzzonen (Quelle: geoview.bl.ch), QP-Areal = rot umrandet

Auf eine Schutzzonenausscheidung wird verzichtet, einerseits aufgrund der kleinen davon tangierten Quartierplanfläche sowie andererseits bezugnehmend auf den Kantonsgerichtsentscheid vom 10. April 2013 (Entscheid 810 12 270).

5.4 Umweltschutz

5.4.1 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Bei einer Wohnüberbauung mit Zuweisung der Nutzungsart der Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG gilt im Normalfall gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) eine ES II. Bei der Hauptstrasse in Aesch handelt es sich um eine lärmsanierte Strasse. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen von mehr als 5 dB kann, gemäss der Fachstelle Lärmschutz (E-Mail vom 7. Oktober 2015, Frau Esther Althaus), deshalb der Bereich entlang der Hauptstrasse wie bisher die ES III beibehalten werden. Die entsprechende Abgrenzung der ES wurde im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) übernommen.

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3¹¹ und Anhang 4¹² der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB / LES II; IGW, nachts: 50 dB
- LES III; IGW, tags: 65 dB / LES III; IGW, nachts: 55 dB

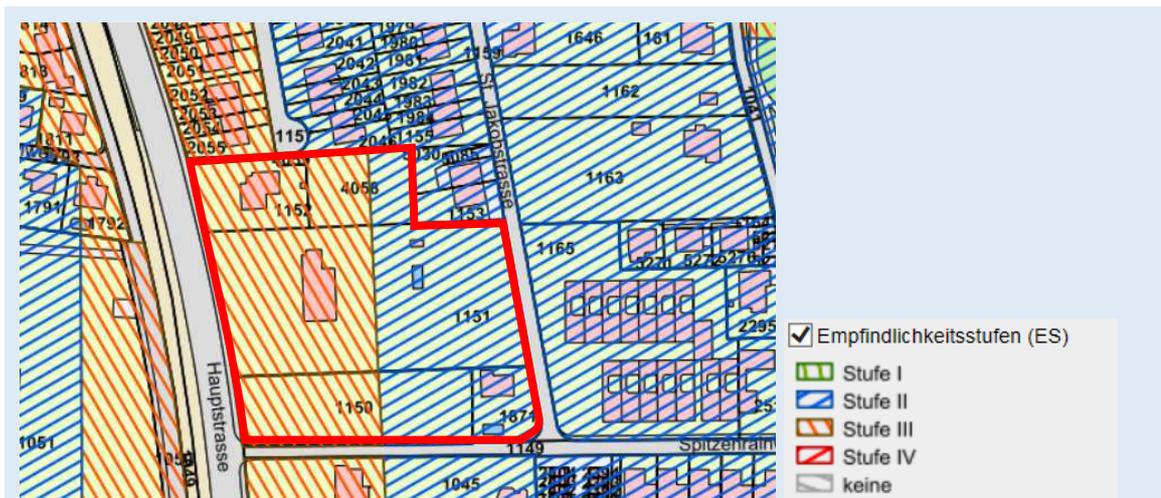


Abb. 6: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen Karte (Quelle: geoview.bl.ch), QP-Areal = rot umrandet

Beurteilung der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr (Hauptstrasse)

Die Strassenlärmbelastung geht von der westlich des Quartierplan-Areales verlaufenden Hauptstrasse aus. Die Hauptstrasse weist in diesem Abschnitt ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 10'000 Fahrten auf. Gemäss Strassenemissionskataster 2010 des Kantons Basel-Landschaft ist hier ein Emissionspegel tagsüber (Lrt) von 76.2 dB und nachts (Lrn) von 68.2 dB vorhanden.

Entlang der Hauptstrasse verläuft eine Baulinie, welche im Quartierplan bei der Baubereichsbegrenzung berücksichtigt wurde. Betreffend Lärmbelastung wurde eine Berechnung des Immissionspegels mittels Abstandsreduktion bis auf die Baulinie vorgenommen (siehe Folgeseite).

¹¹ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

¹² LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

Distanz Strassenachse – Baulinie:	11.20 m
Abstandsreduktion:	$10 \times \log 11.20 = 10.5 \text{ dB}$
Immissionspegel, tags:	$76.2 \text{ dB} - 10.5 \text{ dB} = 65.7 \text{ dB}$
Immissionspegel, nachts:	$68.2 \text{ dB} - 10.5 \text{ dB} = 57.7 \text{ dB}$
Grenzwertvergleich, tags:	$65.7 \text{ dB} - 65 \text{ dB (ES III)} = + 0.7 \text{ dB}$
Grenzwertvergleich, nachts:	$57.7 \text{ dB} - 55 \text{ dB (ES III)} = + 2.7 \text{ dB}$

Die Grenzwertüberschreitungen liegen gemäss Berechnung im Bereich zwischen 1 dB (0.7 dB) und 3 dB (2.7 dB). Diesen Grenzwertüberschreitungen kann mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude oder mittels geeigneter Grundrisskonzeption (Anordnung von lärmunempfindlichen bzw. lärmempfindlichen Räumen und der Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern) begegnet werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

Beurteilung der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr (Tramlinie 11)

Für die Tramlinie 11 liegt ein Emissionspegel gemäss Tram/WB Emissionskataster 2010 des Kantons Basel-Landschaft von tagsüber (Lrt) von 65.8 dB und nachts (Lrn) von 60.8 dB vor.

Die Emissionswerte der Tramlinie 11 sind so gering, dass eine Bebauung auf dem Spitzenrain-Areal aus Sicht des Lärmschutzes nicht beeinflusst wird.

Schlussfolgerung für die Quartierplanung

Im Rahmen der Quartierplanung muss die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr sowie durch den Schienenverkehr mit Ausnahme der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe nicht näher betrachtet werden.

5.4.2 Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" (www.geoview.bl.ch; 11.11.2015) liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass für die Parzellen, welche nicht aufgenommen wurden, eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

5.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters und das betroffene Gebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone überlagert. Allerdings befindet sich der Perimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au (Gewässerschutzverordnung, GSchV Art. 29 Abs. 1a). Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) soll mit dem Gewässerschutzbereich Au erreicht werden, "dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben und ihre wichtige Rolle im gesamten Ökosystem und als Trinkwasserressource der Schweiz auch in Zukunft erfüllen können." Er umfasst "die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete."¹³ Es sind somit die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen und im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.¹⁴

5.4.4 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

¹³ <http://www.bafu.admin.ch/grundwasser/07483/07485/10011/index.html?lang=de>; 23.02.2015

¹⁴ Siehe hierzu insbesondere Anhang 4 Ziff. 2 GSchV "Massnahmen zum Schutz der Gewässer"

Gemäss der Vorstudie für ein Freiraumkonzept (Anhang 6) ist die Schaffung von neuen naturnahen Flächen mit Anpflanzungen von Kleinbäumen und Sträuchern vorgesehen (bspw. zwischen den REFH-Bauten, den Randbereichen des Areals, entlang des "Gartenweges" zwischen Gebäudezeilen). Mit der Anordnung und der räumlichen Verteilung der verschiedenen Grünstrukturen wird eine hochwertige Siedlungsdurchgrünung erreicht. Erläuterungen zum Freiraumkonzept sowie die Vorgaben zur Umsetzung werden im Kapitel 4.2.3 erläutert.

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

5.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons BL ist das Areal keinen gravitativen Gefährdungen (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) ausgesetzt. Somit müssen in der Quartierplanung keine Gefahrenzonen ausgedehnt werden.

5.5.2 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Die Hauptstrasse gilt als störfallrelevante Anlage mit einem beidseitigen Puffer von 100 auf (Transport von Gefahrgut auf der Hauptstrasse). Das Quartierplan-Areal befindet sich weitgehend innerhalb dieses Puffers. Die Transportrisiken Chemie sind als mittel/klein eingestuft. Weitere Betriebe oder Verkehrsanlagen, welche der Störfallverordnung unterstehen, tangieren das Quartierplan-Areal nicht.

5.6 Abstandsvorschriften

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

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

Auf das Quartierplan-Areal wirkt einzig die Baulinie entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) ein. Diese Baulinie wird für die oberirdischen wie auch unterirdischen Bauten eingehalten.

5.6.2 Grenzabstände

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

Durch eine Beanspruchung der im Quartierplan definierten Baubereiche A1 und A2 würde sich eine Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber den nördlich angrenzenden Parzellen (Nr. 2055 und Nr. 2046) ergeben. Aus folgenden Gründen wird im Rahmen der Quartierplanung auf eine Anpassung der Baubereiche zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden den Bauparzellen bzw. die Einholung von allfälligen Näherbaurechten verzichtet:

- Es ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Quartierplanung bzw. die bauliche Realisierung durch die Nichteinhaltung der Grenzabstände bzw. durch aktuell nicht vorhandene Näherbaurechte nicht gefährdet ist. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei voller Ausschöpfung der Geschossigkeit bringt es mit sich, dass die davon betroffenen Baubereiche nur bis zum gesetzlichen Abstandmass beansprucht werden können.
- Bei einer Umsetzung mit reduzierter Geschossigkeit und/oder reduzierten Fassadenbreiten würde sich der erforderliche gesetzliche Grenzabstand reduzieren und die Baubereiche könnte damit entsprechend beansprucht werden.
- Allenfalls kann auch zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei einer Realisierung in Etappen mit der Nachbarschaft über ein Näherbaurecht erfolgreich verhandelt werden, welche die Realisierung mit vollständiger Geschossigkeit mit entsprechender Baubereichsbeanspruchung zuliesse.
- Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass für die definitive Anordnung der Bebauung noch ein zweckmässiger Spielraum vorhanden ist, ohne dass damit das städtebauliche Konzept umgangen werden kann.

Die Flexibilität bei der Präzisierung der Bebauungsanordnung auf Baugesuchstufe soll durch die entsprechende Ausscheidung von Baubereichen gewährleistet sein. Dies jedoch im Bewusstsein, dass ohne Näherbaurechte die Grenzabstände gegenüber benachbarten Bauparzellen einzuhalten sind.

6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

6.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Spitzenrain" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für das betreffende Areal aufgehoben.

6.1.2 Baulinien

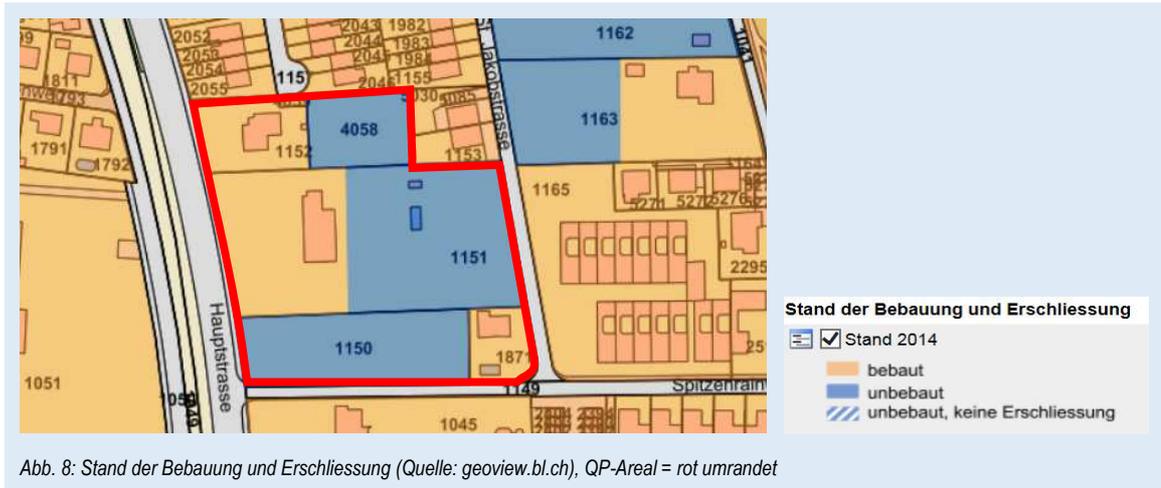
Die bestehende Baulinie entlang der Hauptstrasse wird durch die Quartierplanung berücksichtigt. Mit der Quartierplanung werden keine bestehenden Baulinien aufgehoben, bzw. keine Baulinien neu festgelegt.

6.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Gemeinde Aesch.

6.2 Folgekosten Strassen- und Werkleitungserchliessung

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife gemäss Artikel 31 RPV (2014)" als teilweise bebaut bzw. nicht bebaut und ist aber vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt.



Somit entstehen durch die Quartierplanung "Spitzenrain" betreffend Strassenerschliessung und Werkleitungsinfrastruktur keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Aesch.

6.3 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Spitzenrain"

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 Abs. 2 RBG BL, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung ist folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- (in Abklärung bzw. Auflistung der Hauptinhalte erfolgt nach Ausarbeitung des Vertragsentwurfs)

7. Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung BL teilte die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 20. Mai 2016 dem Gemeinderat Aesch mit. Anhang 5 enthält eine zusammengefasste Auflistung der Vorprüfungsergebnisse sowie die entsprechenden Stellungnahmen zu den einzelnen Vorprüfungseinwänden.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte der Gemeinderat Aesch für den Entwurf der Quartierplanung "Spitzenrain" das Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 14 vom 7. April 2016 Wochenblatt Birseck / Domeck, Nr. 14 vom 7. April 2016 Homepage Gemeinde Aesch, 7. April 2016
Mitwirkungsfrist	7. April – 9. Mai 2016
Ergebnis	3 Eingaben (wovon 1 Sammeleingabe mit 136 Mitunterzeichnenden)

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über Einwendungen und die abgestimmte Stellungnahme zu den einzelnen Einwendungen. Der Mitwirkungsbericht wird den Mitwirkenden zugestellt¹⁵. Zudem wird der Mitwirkungsbericht zur Einsichtnahme veröffentlicht und die Veröffentlichung wird vorgängig publiziert.

Die Mitunterzeichnenden der Sammeleingabe sowie eine weitere Eingabe waren mit der vorgesehenen Arealerschliessung bzw. der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle über die St. Jakobstrasse nicht einverstanden. Aufgrund der vorgenommenen Abklärungen durch die Gemeinde sowie anschliessenden Besprechungen mit dem kantonalen Tiefbauamt, konnte dieses Anliegen berücksichtigt werden. Das kantonale Tiefbauamt gab, mit Auflagen an die Gemeinde, das Einverständnis für eine Erschliessung des Quartierplan-Areals direkt über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse). Dementsprechend wurde die Lagefestlegung der Arealerschliessung bzw. der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sowie die diesbezügliche Bestimmung im Reglement angepasst.

7.3 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

7.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

8. Genehmigungsantrag

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

¹⁵ Eingabeadressat bei Sammeleingaben

Anhang 1 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 19.03.2015

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



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

KOPIE

Eingang S+R

- 2. April 2015

Aktuariat
Protokollführung durch zuständige Kreisplanerin

Gemeinderat Aesch
4147 Aesch

Seiten 1 / 1

Liestal, 1. April 2015

**Quartierplanung „Spitzenrain“, Aesch
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 19. März 2015 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Arealbaukommission begrüsst das Vorgehen der Projektverfasser mit der umfassenden Prüfung der Gegebenheiten und das daraus resultierende, an die Gegebenheiten vorbildlich angepasste Projekt.
- Die Höhe des Gebäudes entlang der Hauptstrasse sollte nochmals geprüft werden. Es ist zu prüfen, ob durch die Lage auf der Westseite des Areals der Schattenwurf den Gebäudezwischenraum und allenfalls das benachbarte Gebäude nicht übermässig beeinträchtigt. Die Funktion als Lärmriegel könnte vermutlich auch mit einem Geschoss weniger ausreichend erfüllt werden.
- Die Beziehung des Baukörpers an der Hauptstrasse zum Strassenraum sollte nochmals überprüft werden. Eventuell wäre eine Anhebung des Terrains auf die Höhe der Strasse zur Identitätsbildung vorteilhaft und sollte geprüft werden.
- Die Erschliessung sollte aus Sicht der Arealbaukommission von der St. Jakobsstrasse her erfolgen.
- Der Schutz der bestehenden Bäume in der nördlichen Nebenachse wird begrüsst, eine entsprechende Vorschrift im QP-Reglement wäre wünschenswert.
- Die Zufahrt für die Feuerwehr sollte gründlich geprüft werden, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

Beschluss

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

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Donna Cassano

- Kopie:**
- Burckhardt + Partner AG, Dornacherstrasse 210, Postfach, 4002 Basel
 - Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - ARP/hans; ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 2 Protokoll Besprechung mit Gebäudeversicherung BL betreffend Feuerwehrzufahrt

160111_Aktennotiz_Gebäudeversicherung.docx/ 12.01.2016/ Klaus Andrea 3/3

Verantwortlich / Termine:

5. Die im vorgezeigten Plan definierten Stellflächen für Löschfahrzeuge und Leitungslängen sind in Ordnung.
6. Die in der Nähe von Feuerwehrzufahrten platzierten Bäume müssen das Lichttraumprofil für Zufahrten (4m Höhe und 3.5m Breite) einhalten.
7. Die Zufahrtswege/Schleppkurven müssen über die gesamte Fläche befestigten Untergrund aufweisen. Rasenflächen, Hecken etc. sind nicht zulässig, da sie dem Gewicht der Fahrzeuge nicht standhalten. Es besteht die Gefahr, dass das Fahrzeug auf dem Weg „einsumpft“.

Anhänge: 160111_Feuerwehrzufahrt

Basel, 11. Januar 2016
 Burckhardt+Partner AG
 Andrea Klaes

Ergänzungen:

1. Wie telefonisch mit Herrn Spinner am 12.01.16 besprochen, müssen die Feuerwehrzufahrten im Quartierplan zeichnerisch nicht festgehalten werden. Es reicht der Nachweis der Feuerwehrzufahrten im Rahmen des Baugesuchverfahrens.
2. Auszug aus dem OP-Reglement betreffend der Formulierung am 12.01.16 per Mail an Herrn Spinner geschickt:

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Gebäudeur- und Ausstattungsbestimmungen

1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schritte, 1:500) festgelegt.
 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

8 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist mittels eines Umgebungsplans (mindestens im Massstab 1:200) der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
 a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;

160111_Aktennotiz_Gebäudeversicherung.docx/ 12.01.2016/ Klaus Andrea 3/3

Aktennotiz

AG für Planung und Überbauung
 Überbauung Hegnauer, Aesch

Abklärung Richtlinien Feuerwehrzufahrt

Montag, 11. Januar 2016, 13.30-14.00 Uhr
 Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Gräbenstrasse 18, 4410 Liestal

Teilnehmer/ Innen

- x Herr Spinner stellv. Feuerwehrinspektor
- x Herr Bosshart Brandschutzinspektor
- xxx Frau Klaes Burckhardt+Partner AG

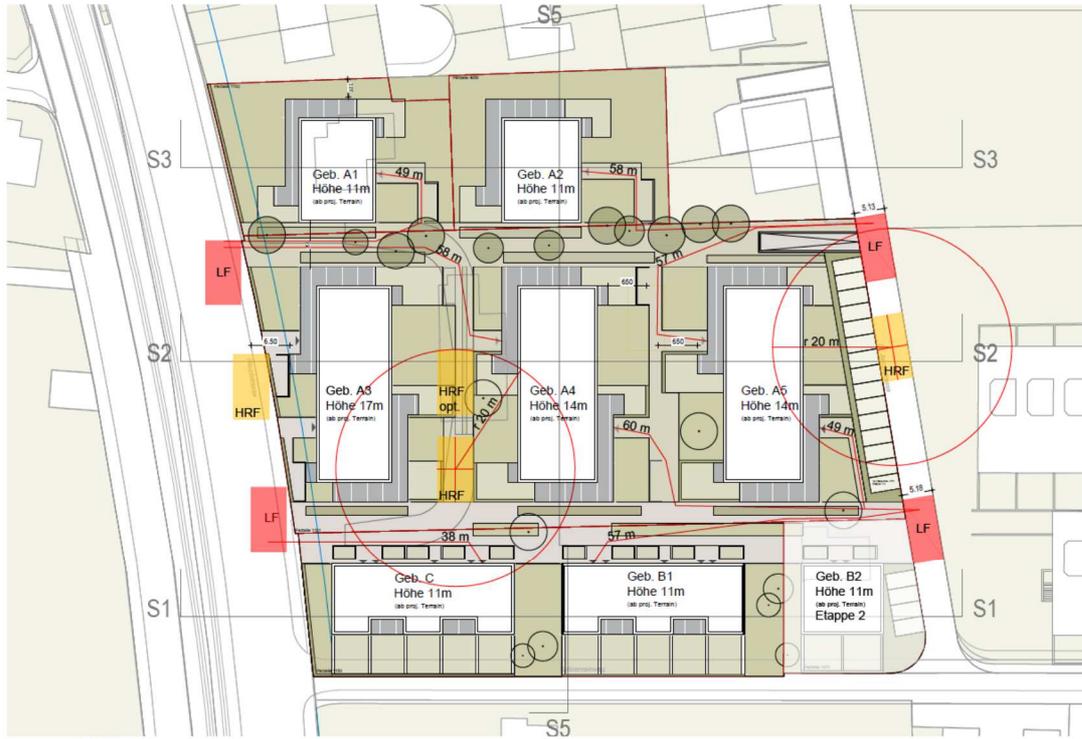
Verteiler:

- x Anwesende
- xx nicht Anwesende mit Aktennotiz
- xxx Verfasser des Protokolls

Themen

1. **Begriffe in Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen:**
 Das massgebende Terrain für die Bemessung der Gesamthöhe eines Gebäudes ist das projizierte Terrain, und nicht, wie in den Richtlinien formuliert, der „natürlich gewachsene Geländeverlauf“
2. **Stellflächen Hubrettungsfahrzeuge:**
 Baufeld A3 wird von der Hauptstrasse bedient. Baufeld A5 von der St. Jakobstrasse. Für Baufeld A4 ist eine Stellfläche im Zwischenraum nachzuweisen die beide Haushalten bedient. Die Zufahrt zu dieser Stellfläche ist idealerweise, von der Hauptstrasse kommend, zwischen Baufeld A3 und A4. Bei einer Gebäudehöhe von 14m und 17m beträgt der Aktionsradius des Fahrzeugs ab Mitte Fahrzeug 20m. Die Stellfläche muss somit nicht direkt vor der zu bedienenden Fassade liegen, sondern kann diese auch über den diagonalen Weg von 20 m erreichen.
3. **Sollten beim Bauprojekt die Gebäude A4 und A5 bei der Attikabrüstung eine Fassadenhöhe von max. 10m bis OK Brüstung aufweisen, wäre hier keine Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug notwendig. In diesem Fall kann eine Handschubleiter mit 11m Länge angeleitet werden. Vorausgesetzt Attikawohnung ist über eine Terrasse erreichbar.**
4. **Die Strassenbreite der St. Jakobstrasse mit 5 m ist als Stellfläche für Löschfahrzeuge und Hubrettungsfahrzeuge ausreichend. Stellflächen auf Strassen benötigen keine zusätzlichen baulichen Massnahmen. Der Aktionsradius der Fahrzeuge darf nicht durch Hindernisse wie Carports Velourstände oder Bäume beeinträchtigt werden.**

Anhang 2 Protokoll Besprechung mit Gebäudeversicherung BL betreffend Feuerwehrzufahrt



burckhardtpartner • basel

© Burckhardt+Partner AG - Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt.

Burckhardt+Partner AG
 Architekten Genesquiner
 www.burckhardtpartner.ch

Basel
 Domschertstrasse 210
 CH-4002 Basel
 Tel + 41 61 338 34 34
 Fax + 41 61 338 34 35
 bspe@burckhardtpartner.ch

AN 11153402	PROJEKTITEL QP SPITZENRAIN AESCH	PLANNUMMER	FORMAT	GEZEICHNET
AREAL	PLANTYP	WERKPLANUNG	A3	ksa
GESÄUDE ALL	PLANART FEUERWEHRZUFAHRT	GESCHOSSSCHNITTFASSADE DACHAUFSICHT	MASSTAB 1:500	PLOT-DATUM 11.01.2016

160111_Altmeitz Gebäuðversicherung.docx/ 12.01.2016/ Klaus Andrea
 3/3

- b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Einrichtungen, Anlagen, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- c) Nachweis für die Nozifahrt (Feuerwehr, Sanität, Umzüge);
- d) Gestaltung des Freiraums sowie Art und Lage von Bepflanzungen;

3. Position von Herrn Spinner ist als „Leiter Technik Feuerwehr BL“ Mitarbeiter der BGV, bzw. des Feuerwehr-Inspektorat Basel-Landschaft. Das Feuerwehr-Inspektorat Basel-Landschaft ist die übergeordnete Stelle der örtlichen, sowie der Stützpunkt-Feuerwehren. Die Orts-FW Aesch wird im Zusammenhang mit dem OP durch uns, bzw. durch andere kantonale Stellen nicht begrüssst. Evtl. erfolgt dies durch die Gemeindeverwaltung Aesch.

Basel, 12. Januar 2016
 Burckhardt+Partner AG
 Andrea Klaes

Anhang 3 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Aesch, Objekt St. Jakobstrasse 1

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)		Gemeinde Aesch	
Adresse:	Parzelle:	Situationsplan:	
St. Jakobstrasse 1	1871		
Objekttyp:	Objektname:		
Wohnhaus	Einfamilienhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:		
1959	Baugesuch		
Architekt:	Bauhererschaft:		
Augsburger Hans	Augsburger Hans		
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert von:		
12.03.2004	Claudio Afoller		
Bewertung:	Inventarnummer:		
kommunal zu schützen	2761026		
Kurzbeschreibung:			
Das zweigeschossige Einfamilienhaus mit flachem, asymmetrischem Satteldach liegt westlich von zwei Trepphängeleihen und giebelseitig zur St. Jakobstrasse. Auf der Strassenseite Ost befindet sich eine steile Garageneinfahrt ins Untergeschoss.			
Die Giebelseite West ist geschlossen, die Giebelseite Ost wird lediglich mit einem hochrechteckigen Kastenfenster belichtet. Die beiden Geschosse auf der Nordseite werden mit schmalen Bandfenstern belichtet. Ursprünglich war die Haustüre fassadenbündig in der Nordwand eingepasst. 1962 fügte Hans Augsburger einen zusätzlichen Windfang mit Flachdach an. Die südseitig zurückversetzte Fassade ermöglicht geschützte Aussenräume auf beiden Geschossen. Treppenhaus, Entrée und Küche sind auf der Nordseite aufgereiht. Grosszügig öffnet sich der Wohn- und Essbereich nach Süden. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer zum Garten gerichtet. Fundament und Kellermauern sind in Stampfbeton, das Mauerwerk in Backsteinen ausgeführt. Die Decke über dem Keller und Erdgeschoss bestehen aus Eisenbeton. Die Decke über dem Obergeschoss ist in Holz konstruiert. Das Dach ist mit grauem Wellblech gedeckt.			
Der Massivbau ist graufarben verputzt und die Fenster werden mit weissen Rollläden ergänzt. Ursprünglich war die Sichtbacksteinmauer auf der Nordseite unbehandelt. Das Haus steht in einem gepflegten Ziergarten mit Rasen, Schwimmbad und hochstämmigen Bäumen. Der Aussenraum wird westseitig mit einer Backsteinmauer, süd- und ostseitig mit einer Hecke begrenzt.			
Würdigung:			
Das moderne Einfamilienhaus unter flachem Satteldach in einem Aussenquartier wirkt strassenseitig introvertiert, öffnet sich jedoch grosszügig zum Garten hin. Seine kompakte Erscheinung wird durch die Vermeidung von Dachüberständen unterstützt. Drei bewusst wenig befensterter, flächenhafte Fassaden kontrastieren mit einer stark verglasten Südseite mit geschützten Aussenräumen. Der gepflegte Bau zeichnet sich durch einen klassischen Grundriss aus, wie sie bereits im Neuen Bauen der 1930er-Jahre angewendet wurde. Eine Mittelwand (auf der Höhe des Dachfirstes) teilt das Haus in einen grösseren, dem Garten zugewandten Wohn-/Schlafbereich und einen hinteren, zudenkenden Bereich mit Treppenhall, Entrée, Küche und Nasszellen. Bemerkenswert ist der gepflegte Ziergarten mit Rasenflächen, Gartenhalle, Schwimmbad sowie Heckenumfriedung.			
Aesch	St. Jakobstrasse 1	2761026	10.06.2006
			43

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)		Gemeinde Aesch	
		Ansiicht Süd	
		Eingang Nord	
		Strassenseite Ost	
Aesch	St. Jakobstrasse 1	2761026	10.06.2006
			44

Anhang 4 Beschluss Gemeinderat zum Entwurf des Quartierplans (Freigabe Vorprüfung/Mitwirkung)



Gemeindezentrum
Hauptstrasse 23
4147 Aesch
Tel. 061/756 77 77
Fax 061/756 77 69

Burokhardt + Partner AG
Architekten Generalplaner
Dormacherstrasse 210
Postfach
4002 Basel

l/Schreiben
u/Zeichen
nb/BF
Aktien-Nr. 03.03.00
Zuständig Herr R. Blöchlinger
Direktwahl 061 756 77 51
e-mail roland.bloechlinger@aesch.bl.ch

4147 Aesch, 2. Februar 2016

**Quartierplan Spitzenrain
Beschluss des Gemeinderates**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat sich anlässlich seiner Sitzung am 19. Januar 2016, ausföhrlich mit dem Quartierplan Spitzenrain, Aesch, befasst. Der Quartierplan wie auch das Reglement mit den nachgenannten Korrekturen sowie dem Nachtrag der Umweltschutz- und Energiekommission entsprechen in allen Belangen der Vorgabe des Gemeinderates.

Im Quartierplanreglement sind nachstehenden Korrekturen vorzunehmen:

§ 6. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Abs. 4 b) Nicht für die Wohnnutzung ~~die~~ beanspruchten.....

§ 8. Energieeffizienz

Energiestandard

Die Hauptbauten haben den "MINERGIE-Standard" oder einen gleichwertigen Standard für Neubauten zu erfüllen. Bezüglich grauer Energie sind die Erstellungs-Grenzwerte von "MINERGIE-ECO" einzuhalten. Zur Sicherstellung des energetischen Qualitätsstandards ist der Energie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeföhrt, so ist jede Etappe im festgelegten Energie-Standard auszuföhren.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Grundwasser und / oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesucheingabe. Die Flexibilität des Quartierplanes wird ebenfalls als sehr gut befunden und befürwortet.

Öffnungszeiten
Erwachsenendienste
Mo, Di, Fr 08.00 - 12.00 / 13.30 - 16.30 Uhr
Mittwoch 07.30 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag 08.00 - 14.00 / Nachmittag geschlossen

2014-209

Der Gemeinderat hat daher beschlossen,
• den Quartierplan und das Quartierplanreglement mit vorgenannten Korrekturen zu genehmigen.
• Das Mitwirkungsverfahren ist unter der Leitung der Bauabteilung durchzuführen.
• Die Unterlagen sind den kantonalen Ämtern zur Vorprüfung einzureichen.

Für etwaige Fragen steht Ihnen unser Leiter Bauabteilung, Herr Roland Blöchlinger, Tel. 061 756 77 51, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT AESCH
Präsidentin
Verwaltungsleiter Stv.

M. Hollinger
Chr. Wehrly

Kopie
- Sterti und Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

Anhang 5 Zusammenfassung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse sowie Stellungnahme der Gemeinde

Thema / Zone / Paragraf	Anliegen Vorprüfung (zusammengefasst), Z = zwingende Vorgabe	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1 Quartierplan			
Zwingende Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> – Option Ein-/Ausfahrt unterirdische Einstellhalle: Löschen oder Verschiebung in orientierenden Planinhalt (Berücksichtigung Pkt. 3.1 VP-Bericht "Ziffer 5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz der Gemeinde") – Einhaltung Grenzabstand: Festlegung im Plan streichen → grafischer Hinweis im Planungsbericht integrieren (Kapitel 4.2.1) – Bauliche Verdichtung vs. hochwertige Freiraumqualität, bestehender Baumbestand: → schützenswerte Naturobjekte sind zu erheben. Es ist aufzuzeigen, wie der Schutz gewährleistet wird oder wie allenfalls für Ersatz gesorgt wird. → Festlegung Standorte für Bäume → Festlegung Gemeinschaftsflächen und Aufenthaltsräume (Spielplätze) 	<ul style="list-style-type: none"> Z Anpassung vorgenommen. Jedoch erfolgt die Erschliessung in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt direkt über die Hauptstrasse (siehe Planungsbericht Kapitel 5.2.2). Z Anpassung vorgenommen Z Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ behandelt
weitere Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung Planungsgrundsatz gem. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG – Prüfung Schutzwürdigkeit bestehender Baumbestand – Anforderung des kommunalen Richtplans werden zu wenig berücksichtigt. → S 11 "Schwerpunkte der Wohnentwicklung" Abschnitt c → S 22 "Grün- und Freiraumkonzept erstellen" Abschnitt d – Befahrbare und wenige Meter breite Erschliessungsflächen wird nicht als geeigneter, qualitativ hochwertiger Aufenthaltsraum erachtet. – Anpassung 2016 des KRIP: Verdichtungsräume der inneren Korridore → "... Damit verbunden sind das Ziel und zugleich die Herausforderung, durch Siedlungsverdichtung und –erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten. ..." – Verdichtung = gezielte Erhöhung des Nutzungsmasses mit gleichzeitiger Aufwertung der Aussenraumqualitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung vorgenommen - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ behandelt (✓) behandelt behandelt behandelt
2 Quartierplanreglement			
Zwingende Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> – § 4 Abs. 3 lit. g) / § 5 Abs. 1 / § 6 Abs. 1 / § 6 Abs. 3 / § 6 Abs. 4: Streichen → Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht ist im RBG sowie im RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren noch zusätzliche Restriktionen erlassen. 	<ul style="list-style-type: none"> Z Aufgrund der Besprechung vom 26. August 2016 mit dem Amt für Raumplanung sowie der anschliessenden E-Mail-Korrespondenz mit Frau Hanselmann, mit Hinweise auf einen neuen Genehmigungsentscheid zu einer Quartierplanung sowie eines kürzlich beim Planungsbüro Stierli + Ruggli eingegangenen Vorprüfungsberichtes zu einer anderen Quartierplanung (beide in der Gemeinde Arlesheim), werden die betreffenden Bestimmungen unverändert beibehalten. 	<ul style="list-style-type: none"> ✘
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> – Biodiversität im Siedlungsraum → Beachtung "Strategie Biodiversität Schweiz" vom Bund. Biodiversität im Siedlungsraum erhöht die Lebensqualität und stellt damit einen wichtigen Standortfaktor dar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 	<ul style="list-style-type: none"> behandelt
2.1 § 3 Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 5: Empfehlung unterirdische Bauten orientierend darzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht berücksichtigt (Abstimmung Reglementbestimmungen und Planfestlegungen) 	<ul style="list-style-type: none"> ✘
2.2 § 4 Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 4: Flächenbegrenzung pro Nebenbaute ist zu prüfen, so dass das gesamte Mass nicht in einer einzelnen Baute zusammengefasst wird. 	<ul style="list-style-type: none"> Z Umsetzung vorgenommen: Flächenbegrenzung max. 50 m2 pro einzelne Nebenbaute (davon ausgenommen sind Rampen-Überdachungen) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
2.3 § 5 Gestaltung der Bauten	<ul style="list-style-type: none"> – Empfehlung zur Ergänzung einer Bestimmung bezüglich Vogelschutz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht berücksichtigt 	<ul style="list-style-type: none"> ✘

Anhang 5 Zusammenfassung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse sowie Stellungnahme der Gemeinde

Thema / Zone / Paragraf	Anliegen Vorprüfung (zusammengefasst), Z = zwingende Vorgabe	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.4 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 5 lit. b): "Nicht für die ... sind möglichst naturnah zu gestalten." (Berücksichtigung Biodiversitätsstrategie des Bundes) Weitere öffentlich nutzbare Grünflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, Berücksichtigung von § 9 Abs. 2 NLG / kantonale Broschüre "Naturnahe Gärten attraktiv gestaltet" Abs. 2, 1. Abschnitt, Abs. 8: redaktionelle Korrekturen 	<ul style="list-style-type: none"> Z Nicht berücksichtigt Z Siehe Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 4.2.4 und Kapitel 5.3.3 sowie Vorstudie eines Freiraumkonzeptes im Anhang 6 	<ul style="list-style-type: none"> x behandelt
2.5 § 7 Erschliessung und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 4, 1. Satz: Streichen. Es können nur PP extern vermietet werden, welche zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen erstellt werden. Empfehlung zur Ergänzung von konkreten Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und deren Ausgestaltung und Anordnung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Korrekturen vorgenommen Z Anpassung vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓
2.6 § 8 Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 1, 1. Satz: Umformulierung, da gewählter Reglementstext nicht eindeutig Abs. 1, 2. Satz: Streichen, da Anforderung nicht abschliessend beurteilt werden kann. → Regelung im QP-Vertrag Abs. 1, 3. Satz: Empfehlung zum Weglassen der Formulierung, da mit Umformulierung im 1. Satz Anforderung exakt bestimmt ist. 	<ul style="list-style-type: none"> Z Anpassung vorgenommen Z Anpassung vorgenommen - Anpassung vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
2.7 § 10 Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> Abs. 4: pauschale gegenseitige Erteilung von Dienstbarkeiten ist nicht möglich → Regelung im Quartierplanvertrag oder die Eintragung im Grundbuch mittels Dienstbarkeitsvertrag 	<ul style="list-style-type: none"> Z Anpassung vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
3 Planungsbericht			
3.1 Ziffern 5.1.1, 5.1.5, 5.2.2, 5.2.3, 5.3.3 sowie 5.4.1	Ergänzende Erläuterungen sowie redaktionelle Korrekturen	- Ergänzende Erläuterungen sowie redaktionelle Korrekturen vorgenommen	✓
3.2 Planungsbericht allgemein	Generelle Hinweise zum Planungsbericht.	- Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	Kenntnisn.
4 Bestätigung der digitalen Daten			
	Generelle Hinweise zur Aufbereitung von Planunterlagen sowie Prüfung und Bestätigung der digitalen Planunterlagen.	- Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	Kenntnisn.
5 Vorprüfungsvorbehalt			
	Genereller Hinweis auf Vorprüfungsvorbehalt.	- Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme	Kenntnisn.

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumzonierung

-  Adresse/Vorzone
-  Wohnstrasse
-  Siedlungsgrün
-  Privatgarten
-  Dachbegrünung

Die festgelegten Freiraumzonen gliedern den Grünraum in charakteristische Einheiten mit zugeordneter Nutzung und Gestaltung. Sie bilden das funktionale und räumliche Gerüst des Freiraumes.

**STAUFFER
RÖSCH**
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH - 4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Maassstab: ohne
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumzonierung
Plannummer: 713-VP_01-B
Datum: 22.08.2016

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumzonierung - Wohnstrasse

Platzartige und grün ausformulierte Gestaltung als lebendiges Herz des Quartieres

Schaffung verschiedener Räume, die sich durch Grösse, Lage, Oberflächentextur, Ausstattung und Bepflanzung zu Aufenthaltsräumen unterschiedlicher Stimmung und Art differenzieren

Gestaltung für die Bewohner und Nachbarn als Ort der Begegnung und des Zusammenseins

Kennzeichnung des gemeinschaftlichen Charakters und Förderung guter Nachbarschaft und sozialen Austausches durch vielfältige Ausstattungselemente

Erschliessung des Quartier über die zentrale Wohnstrasse

Sichere Anbindung des Quartieres an umliegende Quartiere und Grünräume

Freihalten von fliessendem und ruhendem Verkehr

Integration funktionaler Anforderungen



**STAUFFER
RÖSCH**
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH-4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFRROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Maassstab: ohnc
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumzonierung Wohnstrasse
Plannummer: 713-VP.02-B
Datum: 22.08.2016

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumzonierung - Siedlungsgrün



Gestaltung intensiv begrünter Quartierzwischenräume mit Gartencharakter

Schaffung sekundärer Wegeverbindungen ('Gartenwege') mit einheitlicher Gestalt- und Formgebung zur Gebäudeerschliessung und informellen Zonierung

Fließende Übergänge zu Privatgärten und Wohnstrasse durch Einsatz gartencharakteristischer Elemente

Gestaltung vielfältiger, intimer Gartenräume für nachbarschaftliche Begegnung und flexible Aneignung

Integration funktionaler Aspekte wie Veloparkierung und Entsorgung



**STAUFFER
RÖSCH
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN**

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH-4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Maassstab: ohne
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumzonierung Siedlungsgrün
Plannummer: 713-VP.03-B
Datum: 22.08.2016

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumzonierung - Privatgarten

Ausbildung von Erdgeschosswohnungen mit starkem Bezug zum Freiraum

Anordnung privater Gartenanteile und Sitzplätze mit Möglichkeit zur individuellen Gestaltung

Einsatz einheitlicher, nicht veränderbarer, baulicher oder pflanzlicher Elemente zur Abgrenzung und räumlichen Trennung

Gestalterische und funktionale Vernetzung mit angrenzenden gemeinschaftlichen Flächen



**STAUFFER
RÖSCH
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN**

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH-4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Maassstab: ohne
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumzonierung - Privatgarten
Plannummer: 713-VP.04-B
Datum: 22.08.2016

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumzonierung - Ökologie



- Schaffung übergeordneter Grünstrukturen verschiedener Massstäblichkeit
- Gestalterische und Ökologische Vernetzung mit Anbindung an umliegende Grün- und Landschaftsräume
- Anlage einheitlicher Pflanzthemen zur Stärkung der Raumstrukturen
- Entwicklung und Anlage naturnaher und artenreicher Vegetation
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzen
- Markierung und räumliche Präzisierung von Wegeverbindungen und besonderen Orten
- Gehölze als Repräsentanten des jeweiligen Freiraumtypes
- Erhalt vitaler, wertvoller Vegetationsbestände in Abstimmung mit den baulichen Massnahmen
- Abstimmung der Pflanzung auf die Vegetationsschicht und auf bauliche Gegebenheiten
- Erstellung eines Pflegekonzept gemäss den gestalterischen Zielen

-  Baumgruppe/Baumreihe/Solitärbäume Planung
-  locker angeordnete Kleinbäume/Sträucher Planung
-  Ökologische Vernetzung
-  Grünstrukturen urban/formal
-  Grünstrukturen landschaftlich/natürlich



**STAUFFER
RÖSCH
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN**

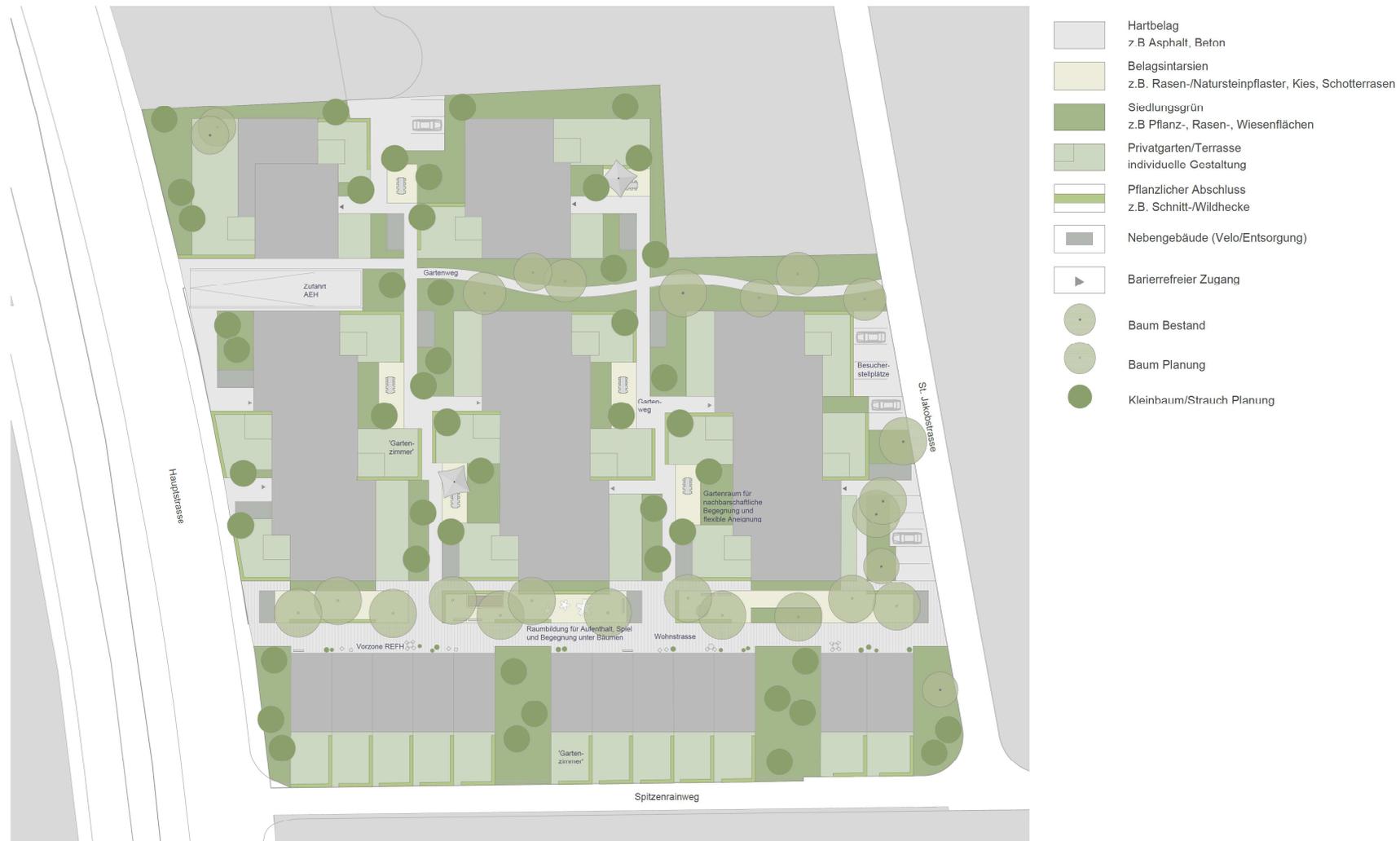
STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH - 4053 BASEL
T: +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Massstab: ohne
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumzonierung - Ökologie
Plannummer: 713-VP.05-B
Datum: 22.08.2016

Anhang 6 Freiraumkonzept (Vorstudie), Stauffer Rösch AG, Basel, 22. August 2016

Plan Freiraumkonzept



Beim vorliegenden Vorprojektplan handelt es sich um ein gestalterisches und konstruktives Grundkonzept des Bauverhabens. Zur Realisierung des Werkes bedarf es weiterer Abklärungen, Bewilligungen resp. Planungstätigkeiten.

**STAUFFER
RÖSCH**
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

STAUFFER RÖSCH AG | DORNACHERSTRASSE 192 | CH-4053 BASEL
T. +41 61 645 92 92 | INFO@STAUFFERROESCH.CH | WWW.STAUFFERROESCH.CH

Phase: Vorstudien
Datei: 713-02.dwg
Maassstab: 1/500
Grösse: A3 (420 x 297)
Gezeichnet: kr

Projekt: 713 QP Hauptstrasse Aesch
Bauherr: AG für Planung + Überbauung
Plantitel: Freiraumkonzept
Plannummer: 713-VP.06-B
Datum: 22.08.2016