
Quartierplanung "VICTUS"

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Gemeindeversammlung

Impressum

Ersteller



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Katharina Drage, Ralph Christen, Noémie Augustin

Datum

5. August 2019

Datei-Name

1058_Ber03_Planungsbericht_Vorprüfung_Bereinigung_20190805.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Lage und Standortbeschrieb	1
1.2	Absichten und Planungsverlauf.....	1
2	Beteiligte und Planungsablauf	2
2.1	Beteiligte	2
2.2	Planungsablauf (Hauptschritte der Quartierplanung)	2
3	Erläuterungen zum städtebaulichen Gesamtkonzept	3
3.1	Bebauungskonzept	3
3.2	Freiraumkonzept	5
3.3	Beurteilung des Richtprojektes durch die kantonale Fachkommission.....	6
4	Erläuterungen zur Quartierplanung	7
4.1	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	7
4.2	Zweck und Zielsetzungen.....	7
4.3	Quartierplanperimeter und Geltungsbereich	8
4.4	Art und Mass der Nutzung.....	8
4.4.1	Nutzungsart.....	8
4.4.2	Nutzungsmass.....	9
4.4.3	Baubereiche und Bauten.....	9
4.4.4	Messweise der Gebäudehöhe.....	10
4.4.5	Baubereiche für Nebenbauten.....	10
4.4.6	Unterirdische Bauten.....	10
4.5	Gestaltung der Bauten	10
4.5.1	Qualitätssicherung.....	10
4.5.2	Dachgestaltung	11
4.6	Freiraum.....	11
4.6.1	Multifunktionale Plätze	11
4.6.2	Grünfläche A	12
4.6.3	Grünfläche B	12
4.6.4	Grünfläche C	12
4.6.5	Befahrbare / begehbbare Erschliessungsfläche.....	13
4.6.6	Bepflanzung	13
4.6.7	Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen	13
4.6.8	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	13
4.7	Erschliessung und Parkierung.....	13
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr	13
4.7.2	Fuss- und Veloverkehr	14
4.7.3	Parkierung	14
4.7.4	Ausnahmefahrten	16
4.7.5	Energieeffizienz.....	16
4.8	Etappierung.....	16
5	Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
5.1	Planungsvorgaben aus der eidgenössischen Gesetzgebung (RPG)	18
5.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	18
5.3	Planungsvorgaben aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG) und dem Kantonalen Richtplan.....	18
5.3.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	18
5.3.2	Kantonale Richtplanung	19
5.4	Planungsvorgaben aus der kommunalen Planung	20
5.4.1	Kommunaler Richtplan	20
5.4.2	Zonenvorschriften Siedlung.....	21
5.5	Verkehr und Infrastrukturen.....	21
5.5.1	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	21
5.5.2	Anschluss an das Weg- und Strassennetz.....	21

5.5.3	Verkehrsaufkommen	22
5.6	Kulturgüter und Naturwerte	24
5.6.1	Archäologisches Erbe	24
5.6.2	Denkmal- und Ortsbildpflege	24
5.6.3	Natur und Landschaft	24
5.6.4	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	24
5.7	Umweltschutz	25
5.7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	25
5.7.2	Bodenschutz (Altlasten)	25
5.7.3	Lärmschutz	25
5.7.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	27
5.7.5	Entwässerung	27
5.7.6	Nicht-ionisierende Strahlung	27
5.8	Sicherheit	27
5.8.1	Gravitative Naturgefahren	27
5.8.2	Störfallvorsorge	27
5.9	Abstände	28
5.9.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	28
5.9.2	Grenzabstände	28
6	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	29
6.2	Übergeordnete Infrastrukturprojekte	29
6.2.1	A18 – Vollanschluss Aesch	29
6.2.2	Zubringer Pfeffingerring	29
6.3	Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	30
6.4	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	30
7	Planungsverfahren	32
7.1	Kantonale Vorprüfung	32
7.2	Mitwirkungsverfahren	32
7.3	Beschlussfassungsverfahren	32
7.4	Auflageverfahren	32
8	Genehmigungsantrag	33

Anhang

- Anhang 1** Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 18. Mai 2018
- Anhang 2** Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 8. Oktober 2018
- Anhang 3** Auszug aus dem Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom 19. März 2019
- Anhang 4** Zusammenfassung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde
- Anhang 5** Auszug aus dem Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom [Datum]

Beilagen

- Beilage 1** Verkehrsgutachten QP Areal Victus vom 2. August 2019 (Rudolf Keller & Partner AG)
- Beilage 2** Lärmschutzuntersuchung Arealentwicklung Victus, Aesch vom 11. September 2018 (Gartenmann Engineering AG)
- Beilage 3** Lärmschutzuntersuchung Parkierungslärm Autoeinstellhalle, Aesch vom 21. November 2018 (Gartenmann Engineering AG)

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Standortbeschreibung

Das Quartierplan-Areal auf der Parzelle Nr. 3979 liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Aesch und umfasst eine Fläche von 15'188 m². Es wird begrenzt im Norden durch den Anschluss an die A18, der St. Jakobstrasse im Osten, dem Aldi-Verkaufsgeschäft im Süden und der Hauptstrasse im Westen. In östlicher und direkter Nachbarschaft befindet sich die Wohnüberbauung "Fiechtenacker". In der weiteren Nachbarschaft zum Quartierplan-Areal befindet sich im Westen bzw. auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse das Entwicklungsgebiet Aesch Nord mit Standort der International School Basel.

Durch die Tramhaltestelle "Arlesheimerstrasse" der Linie 11 ist das Areal auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung Basel SBB sowie in Richtung Aesch Dorf sehr gut erschlossen.



Abbildung 1 Orthofoto Parzelle Nr. 3979 (Quelle: GeoViewBL)

1.2 Absichten und Planungsverlauf

Auf dem baulich ungenutzten Areal in der Gewerbezone soll eine Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen realisiert werden. Die heutige Gewerbezone lässt eine Arealüberbauung mit Mischnutzung nicht zu. Die planungsrechtliche Grundlage soll mittels einer Quartierplanung hergestellt werden. Als Grundlage für die Quartierplanung wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet. Aufgrund der Grösse und auch der Lage des Areals war es wichtig, dass die Gemeinde in die Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes einbezogen wurde. Dies erfolgte im Rahmen eines Workshop-Verfahrens. Damit konnten die Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaft frühzeitig mit der Gemeinde abgestimmt werden. Die Gemeinde wurde dadurch auch in die Herleitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes einbezogen und sie konnte auch darauf Einfluss nehmen.

2 Beteiligte und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerin der Parzelle Nr. 3979	VICTUS Real Estate AG, Weidenring 34, 4147 Aesch
Investor	VICTUS Real Estate AG, Weidenring 34, 4147 Aesch und weitere
Beratung Grundeigentümer	CMC CRON MANAGEMENT CONSULT AG, Allschwilerweg 23, 4102 Binningen
Projektmanagement	Dietziker Partner Baumanagement AG, Grosspeteranlage 29, 4052 Basel
Verfasser städtebauliches Gesamtkonzept	Salathé Architekten Basel AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel
	Westpol Landschaftsarchitektur, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
Quartierplanverfasser / Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsgutachten	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttenz
Lärmgutachten	Gartenmann Engineering AG, 4052 Basel
Gemeinde Aesch	Bauverwaltung
	Technische Kommission
	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 (Hauptschritte der Quartierplanung)

Beurteilungen / Stellungnahmen durch die kantonale Fachstelle (Arealbaukommission ABK)	3. Mai 2018
	20. September 2018
Projektpräsentation Technische Kommission Aesch / Fachgremium Ortsentwicklung	23. April 2018
	20. August 2018
	24. Oktober 2018
Freigabe Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung und Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens (siehe Anhang 3)	19. März 2019
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	3. Juni bis 3. Juli 2019
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	9. Juli 2019
Beschlussfassung Gemeinderat	... ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	... ausstehend
Auflageverfahren	... ausstehend

3 Erläuterungen zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Das von Salathé Architekten Basel AG in Zusammenarbeit mit Westpol Landschaftsarchitektur GmbH verfasste städtebauliche Gesamtkonzept umfasst eine Überbauung mit 4 Bauten, die insgesamt ca. 186 Wohneinheiten umfasst. Das Bebauungskonzept sieht vier unterschiedliche Gebäudetypen vor, die zu einem Ensemble gruppiert werden und so differenzierte Aussenräume schaffen.

3.1 Bebauungskonzept

Die Setzung der vier Baukörper orientiert sich an den Geometrien der umliegenden Bebauungen und stärkt so die Vernetzung innerhalb des Quartiers mit den angrenzenden Wohnbebauungen. Die Höhenentwicklung der Bauten nimmt in Richtung Osten ab und reagiert so auf das bestehende, angrenzende Wohnquartier gegenüber der St. Jakobstrasse. Die Anordnung und Ausbildung der Gebäudetypen ist weiter geprägt durch die Lärmsituation an der Hauptstrasse und entlang des nördlichen Autobahnzubringers.

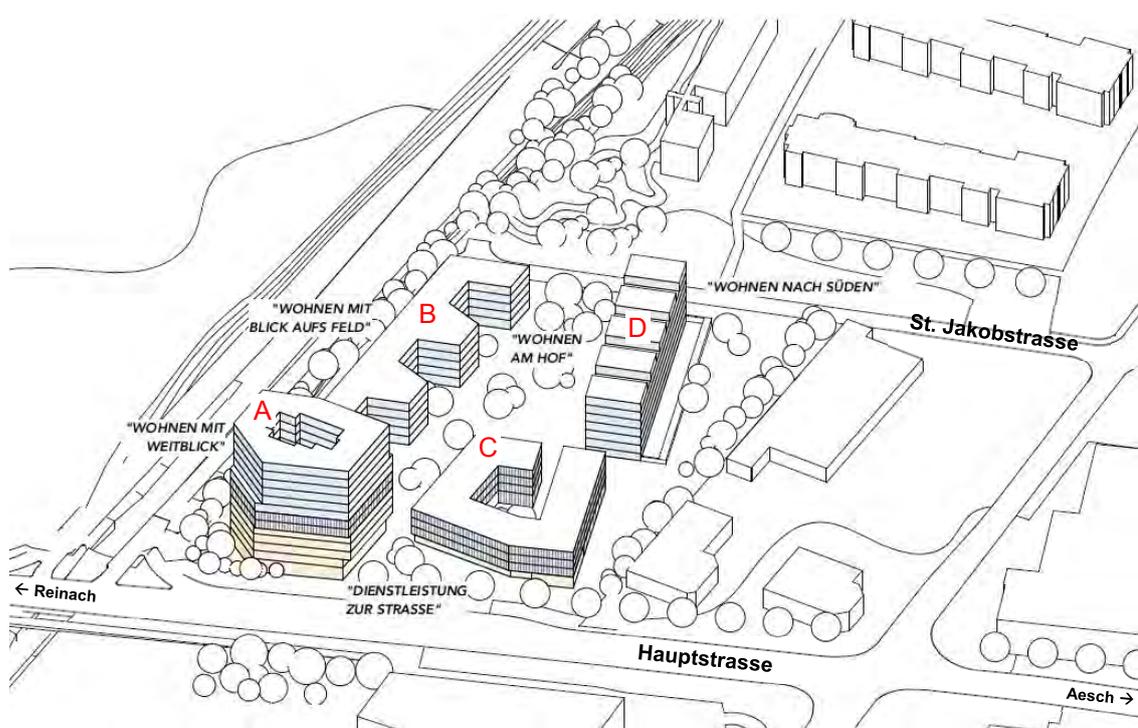


Abbildung 2 Richtprojekt – Ensemble-Perspektiven mit Nutzung (Salathe Architekten AG)
A = Turmhaus, B = Kamm, C = Hofbau, D = Scheibe

Turmhaus

Das markante Hochhaus an der Ecke zu Hauptstrasse und Autobahnzubringer markiert den Eingang von Aesch und spannt die Besiedlung östlich der Hauptstrasse auf. Das 40 m hohe Haus ist mit seiner facettierten Form in den spitzen Winkel der Situation hineingepasst und steht im Dialog mit Ort und Landschaft. Das Zusammenspiel der vier Bauten ergibt eine massvolle, auf die umgebende Topografie abgestimmte Höhenentwicklung mit Akzentuierung durch das Turmhaus. Durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade wird die Höhenentwicklung des Gebäudes optisch reduziert. Durch ihre Fassadengestaltung tritt die Baute offen und leicht in Erscheinung.

Im zentralen Zugangsbereich zum Areal weist das Turmhaus einen Rücksprung im Erdgeschoss auf. Diese Arkade weitet die Platzsituation optisch auf und bieten einen geschützten Zugang zum Gebäude und zu den

Geschäften. Zudem entsteht ein Bereich, der zur Adressbildung beiträgt und auf die Gewerbe- und/oder Dienstleistungsnutzungen in den unteren Geschossen verweist. Der 5-geschossige Gebäudesockel mit zentraler Halle für Dienstleistungsnutzungen ist als öffentlicher Bereich ausgebildet und soll identitätsstiftend wirken. Alle Dienstleistungsnutzungen werden vom vorgelagerten Platz erschlossen und betonen den öffentlichen Charakter des vorgelagerten Raumes an der Hauptstrasse. Sie ergänzen das Nutzungsspektrum und verbessern das Versorgungsangebot für die Wohnnutzung im Quartierplan-Areal, ohne die Geschäfte im Dorfzentrum zu konkurrenzieren. Die oberen Geschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Auf dem Gebäudesockel entwickelt sich um einen Innenhof ein Kranz mit Cluster- und Kleinwohnungen über 8 Geschosse. Dieser geschützte Innenhof kann als Aussenraum in Verbindung mit der Wohnnutzung genutzt werden. Gleichzeitig fungiert der Innenhof als lärmabgewandter Belüftungsraum.

Hofbau

Die Baute an der südwestlichen Ecke des Areals zeichnet sich durch einen nach Osten geöffneten Hof aus. Der multifunktionale Platz im Inneren kann mit verschiedenen Möblierungen und Freirauminfrastrukturen (Sitzmöglichkeiten, Bepflanzungen, Wasserspielen, etc.) gestaltet werden. Zusätzlich zur Funktion als Freiraum erfüllt der Hof ebenfalls eine wichtige Funktion als lärmabgewandter Belüftungsraum. Das Gebäude übernimmt die Höhe der umliegenden Bebauung ausserhalb des Quartierplan-Areals und bietet zur Hauptstrasse und in den unteren Geschossen Raum für Gewerbe- und / oder Dienstleistungsnutzungen. Das Erdgeschoss wird – analog zum Turmhaus – entlang der Hauptstrasse durch eine Arkade gestaltet. Im Bereich des Hofbaus befindet sich zudem die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage.

Kamm

Die kammförmige Baute im Norden des Quartierplan-Areals bildet einen Riegel zum Autobahnzubringer und einen klaren Abschluss am Siedlungsrand. Sie öffnet sich mit drei offenen Höfen in Richtung Süden zum Inneren des Areals. Die lange Abwicklung der Fassade nach Süden hat durch die Balkone und angelagerten Räume einen offenen und sehr wohnlichen Charakter. Die Höfe gruppieren die Wohnungen zu Einheiten und bieten den BewohnerInnen im Erdgeschoss einen nutzbaren Gartenraum.

Scheibe

Die Baute im Südosten des Quartierplan-Areal fasst den Hof der Überbauung nach Süden. Sie steht im rechten Winkel zur St. Jakobstrasse und nimmt die Flucht der nördlichen Häuser der benachbarten Siedlung auf. Der einfache aber markante Baukörper findet mit den vertikal eingeschnittenen Terrassen im 6. Obergeschoss einen prägenden Abschluss. Durch die Einschnitte entsteht eine visuelle Durchlässigkeit vom Areal in Richtung Dorf und umgekehrt, gleichzeitig wird die Höhenwirkung der Baute reduziert. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Garten mit Südorientierung als zusätzliches Aussenraumangebot.

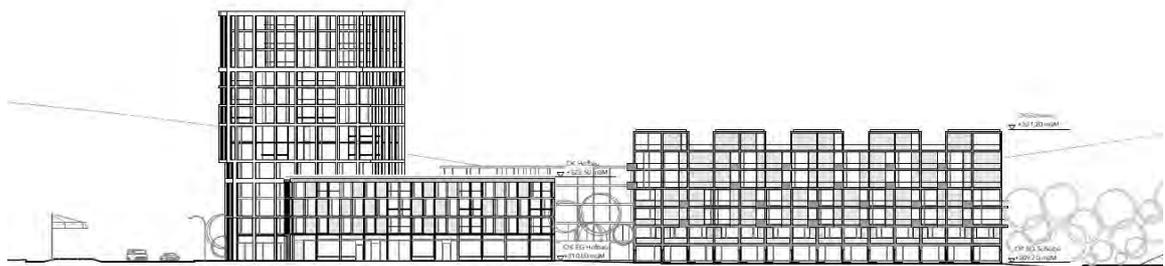


Abbildung 3 Visualisierung Fassadenaufbau Richtprojekt, Blick Richtung Norden (Quelle: Salathé Architekten AG)

3.2 Freiraumkonzept

Die städtebauliche Setzung der Volumina erlaubt die Gestaltung von differenzierten Freiräumen, welche nutzungsspezifisch programmiert und in den Bestand eingebettet werden: Zwei Plätze sowie ein Quartiergarten und ein öffentlicher Grünzug im Süden dienen sowohl dem Aufenthalt als auch der Durchquerung des Areals. Die Wegverbindungen sind in Asphalt mit farblosem Bitumen ausformuliert.

Das Entree wird durch das Turmhaus sowie den Hofbau gebildet. Der öffentliche, repräsentative Platz öffnet zur Hauptstrasse und vermittelt in das Areal. Baumgruppen mit Rundbänken bespielen den asphaltierten Platz, der sich aufgrund seiner Materialisierung von der Umgebung abhebt.



Abbildung 4 Konzeption Aussenraumgestaltung (Quelle: Salathé Architekten AG / Westpol Landschaftsarchitekten AG)

Nördlich des Hofbaus dient ein Quartierplatz den BewohnerInnen als Aufenthalts- und Treffpunkt, der als chaussierte Fläche ausformuliert ist. Inmitten des Areals ist der Quartiergarten mit weitläufigen Rasen- und Wiesenflächen sowie einem Mietergarten situiert. Dieser Freiraum ist gemeinschaftlich nutzbar und mit diversen Nutzungsstrukturen ausgestattet. Die chaussierten Wege weiten sich zu einem kleinen Platz, der auf unterschiedliche Weise bespielt werden kann. Darüber hinaus ergänzen Spielbereiche mit unterschiedlichen Spielthemen das Angebot.

Der öffentliche Grünzug dient der Durchquerung zu den angrenzenden Wohngebieten und der Anbindung an die Hauptstrasse. Freiraumelemente wie diverse Spielbereiche, Aussenrestauration, Rasenplatz und Wiesenflächen dienen der Bewohnerschaft des Quartiers als Ort der Zusammenkunft, des Austauschs und der Recreation.

Neben Rasen- und Wiesenflächen ergänzen mittel- bis grosskronige, hoch- und mehrstämmige Bäume den Freiraum. Sie sind als Baumgruppen oder Einzelgehölze gesetzt. Zu den südlich angrenzenden Parzellen werden sie als Baumfilter verdichtet, entlang der Hauptstrasse als Baumreihe geführt.

3.3 Beurteilung des Richtprojektes durch die kantonale Fachkommission

Das Richtprojekt wurde der kantonalen Arealbaukommission (ABK) erstmals am 3. Mai 2018 präsentiert. Die ABK nahm in ihrem Schreiben vom 18. Mai 2018 Stellung zum Projekt und formulierte die untenstehenden Erwägungen:

- Der Zugang zur Baute im Baubereich Kamm soll überprüft werden und wenn möglich über den Innenhof erfolgen.

Kommentar: Die Situation wurde überarbeitet. Die Wohnnutzungen aller Baubereiche werden über das Innere des QP-Areals erschlossen.

- Der Baukörper im Süden des Areals (Anmerkung: Baubereich Scheibe) ist in seiner Höhe zu dominant und beeinträchtigt den inneren Grünraum durch seinen Schattenwurf. Eine Verschiebung des Baukörpers sowie eine Höhenreduktion wird empfohlen.

Kommentar: Der Baubereich wurde nach Süden verschoben und seine Geschossigkeit herabgesetzt.

- Die Fusswegbeziehungen mit dem Nachbarquartier müssen aufgezeigt und vertieft werden.

Kommentar: Eine öffentliche Fuss-/Velodurchwegung zum angrenzenden Areal wurde festgelegt. Zudem wurden ergänzend Fusswegverbindungen im Norden und Süden des Areals festgelegt.

- Die Adressbildung des Baubereichs Turm muss überprüft werden.

Kommentar: Durch einen Sprung der Fassade nach innen sowie eine Versetzung des Baubereichs wurde der Platz geöffnet und die Adressbildung gestärkt.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde der ABK am 21. September 2018 präsentiert. Die Erarbeitung der Quartierplanvorschriften auf Basis des überarbeiteten Richtprojekts wurde mit den untenstehenden Erwägungen begrüsst:

- Die Autoeinstellhalle sollte nach Möglichkeit als "U" unter den Bauten konzentriert werden, um eine stabile Grundlage für die Bäume im Freiraum zwischen den vier Baukörpern zu gewährleisten. Als Minimalanforderung müssten wenigstens grosszügige Baumtaschen vorgesehen sein.

Kommentar: Der Freiraum zwischen den Baukörpern wurde im Quartierplan nicht von der Einstellhalle ausgenommen, um im Rahmen der Projektierung ausreichend Spielraum für die Dimensionierung der Einstellhalle zu gewährleisten. Jedoch wird im Reglement festgelegt, dass in besagtem Freiraum (Grünfläche B) mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt und deren Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen ist.

- Um die vier sehr unterschiedlichen Baukörper zu verbinden ist die Umgebungsgestaltung sehr wesentlich. Der Charakter der einzelnen Aussenräume sollte definiert und mittels einer Gesamtumgebung zu einem Gesamtbild gefasst sein.

Kommentar: Der Charakter der einzelnen Aussenräume wird über die Differenzierung in verschiedene Aussenraumtypen definiert (vgl. Kapitel 4.6). Durch die allgemein gültigen Grundsatzbestimmungen zur Bepflanzung sowie durch das für die Aussenraumgestaltung richtungsweisende Aussenraumkonzept im Anhang des Quartierplan-Reglements wird im Aussenraum ein stimmiges Gesamtbild gewährleistet.

- Der architektonische Ausdruck der Bauten sollte im Quartierplan verankert sein. Allerdings sollte für die konkrete Ausgestaltung eine gewisse Freiheit (auch in der Bemassung der Baufelder) belassen werden.

Kommentar: Es wurden keine individuellen Charakteristiken der einzelnen Bauten festgelegt. Nur übergeordnete Elemente, die den Ausdruck des Gesamtensembles prägen sollen, gehen aus den richtungsweisenden Darstellungen im Anhang 2 des QP-Reglements hervor (vgl. Kapitel 4.4.3). Damit bleibt genügend Spielraum für die Ausgestaltung der individuellen Gebäudecharakteristiken im Rahmen der weiteren Projektierung.

4 Erläuterungen zur Quartierplanung

4.1 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

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 Genehmigungsentscheides.

Quartierplan-Vertrag *(Hinweis: Ausarbeitung pendent, Erstellungsbedarf noch in Abklärung)*

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 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, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.

Verkehrsgutachten QP Areal Victus, 2. August 2019 (Rudolf Keller & Partner AG)

Zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs sowie zur Beurteilung der Knoten-Leistungsfähigkeit aufgrund des durch die Quartierplan-Nutzung erzeugten Mehrverkehrs und die Auslastung des öffentlichen Verkehrs wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (siehe Beilage 1).

Lärmschutzuntersuchung Arealentwicklung Victus, Aesch, 11. September 2018 (Gartenmann Engineering AG)

Aufgrund der Lage der Überbauung im Einflussbereich der Hauptstrasse, dem Anschluss an die A18 sowie aufgrund von lärmemittlernden Nutzungen innerhalb des Quartierplan-Areals (Ein-/ Ausfahrt Autoeinstellhalle) mussten entsprechende Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz erstellt werden (siehe Beilage 2).

Auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichts gestützt auf § 2 RBV (BL), in welchem die Eingaben und die diesbezüglichen Stellungnahmen des Gemeinderats enthalten sind, konnte verzichtet werden, da keine Mitwirkungseingaben eingereicht wurden (vgl. Kapitel 7.2).

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 Zweck und Zielsetzungen

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurden für die vorliegende Quartierplanung areal- und umfeldspezifische Zielsetzungen entwickelt. Sie bilden den Rahmen sowie das Konzentrat der Arealentwicklung und werden mit den Quartierplan-Vorschriften planungsrechtlich verankert.

Die Quartierplanung bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der areal- und konzeptspezifischen Zielsetzungen. Folgende Zielsetzungen wurden für die Quartierplan-Vorschriften definiert:

- Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit neuer, städtebaulicher hochwertiger und verdichteter Überbauung;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung;

- Sicherstellung einer ästhetischen, qualitativ hochwertigen Architektur mit abgestimmter Gesamtwirkung;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und der Verwendung von erneuerbaren Energieträgern;
- Sicherstellung einer grosszügigen und differenzierten Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen.

Der Zweck und die Zielsetzungen sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich verankert.

4.3 Quartierplanperimeter und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Quartierplan-Vorschriften beschränkt sich ausschliesslich auf die Fläche, welche durch den Quartierplan-Perimeter im Situationsplan gebildet wird. Dies umfasst die Parzelle Nr. 3979, jedoch ohne die Teilfläche, welche im Zusammenhang mit dem Durchstich "Pfeffingerring" entlang der Hauptstrasse an den Kanton zur Anpassung des Knotens abgetreten werden soll.

Die Quartierplan-Vorschriften haben für diese Fläche eine grundeigentümergebundene Wirkung. Die Quartierplan-Vorschriften haben jedoch keine Wirkung auf ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegende Flächen.

4.4 Art und Mass der Nutzung

4.4.1 Nutzungsart

Die Nutzungsart wurde nicht für das gesamte Quartierplan generell festgelegt, sondern wurde aufgrund von Nutzungsüberlegungen im städtebaulichen Gesamtkonzept spezifisch für die einzelnen Baubereiche definiert:

Baubereich Turm	EG bis 4. OG	Gewerbe- und Geschäftsnutzung sowie quartierdienliche Nutzungen
	5. und 6. OG	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und/oder Gewerbe- und Geschäftsnutzung
	Ab 7. OG	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG
Baubereich Hofbau	EG	Gewerbe- und Geschäftsnutzung sowie quartierdienliche Nutzungen
	1. und 2. OG	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und/oder Gewerbe- und Geschäftsnutzung
	Ab 3. OG	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG
Baubereich Kamm	Alle Geschosse	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG
Baubereich Scheibe	Alle Geschosse	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG

Mit dieser differenzierten Festlegung der Nutzungsarten wird beabsichtigt, die Wohnnutzung durch quartierverträgliche Gewerbe- und Geschäftsnutzungen sowie durch quartierdienliche Nutzungen zu ergänzen. Als quartierverträgliche Gewerbe- bzw. Geschäftsnutzungen zählen beispielsweise Restaurations- und Verpflegungsbetriebe (Bäcker, Café etc.), Coiffeur, Apotheke sowie auch Co-Working-Spaces oder Ateliers (nicht abschliessend). Im Weiteren sollen auch quartierdienliche Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita und dergleichen möglich sein und die Wohnnutzung entsprechend ergänzen.

Diese Gewerbe- und Geschäftsnutzungen sollen aus Gründen der Erreichbarkeit vor allem in dem der Hauptstrasse zugewandten Teil des Quartierplan-Areal in den unteren Geschossen der Baubereiche Turm und Hofbau untergebracht werden. Ebenso sind die quartierdienlichen Nutzungen zwecks Erreichbarkeit und Nutzung

des Aussenraums im Erdgeschoss bei den Baubereichen Turm und Hofbau untergebracht. Die Wohnnutzung wird in den oberen Geschossen der Baubereiche Turm und Hofbau sowie im gesamten nachgelagerten Teil des Quartierplan-Areals untergebracht.

Bewusst ausgeschlossen werden Logistik- und Lagernutzungen, Gewerbe im Zusammenhang mit Kraftfahrzeugen (Auto- und Motorradhandel und -reparatur, dazugehörige Präsentationsräume etc.), Tankstellen sowie weitere mässig bis stark störende Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Immissionen (Lärm, Geruch, Verkehr etc.) mit der Wohnnutzung und mit dem offen zugänglichen Aussenraum nicht vereinbar.

Ebenfalls nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs im Einzelnen von mehr als 150 m² Nettoladenfläche. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Nettoladenfläche soll eine Konkurrenzsituation gegenüber den bestehenden Geschäften im Dorfkern der Gemeinde Aesch vermieden werden.

4.4.2 Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Dabei wird im Quartierplan-Reglement jeweils ein Maximum der zulässigen realisierbaren Bruttogeschossfläche für die Hauptbauten wie auch für die Nebenbauten festgeschrieben. In den Quartierplan-Vorschriften wird zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Fläche von 15'188 m². Mit der für das Quartierplan-Areal festgelegten maximalen Bruttogeschossfläche von 27'100 m² wird eine Ausnützungsziffer von 1.78 erreicht (= BGF / Arealfläche).

Diese Dichte wird aufgrund der Lage des Areals und der guten städtebaulichen Einpassung des Bebauungskonzeptes sowie aufgrund der Schaffung qualitativ hochwertiger Aussenräume als verträglich erachtet. Des Weiteren entspricht eine bauliche Verdichtung an dieser Stelle sowohl den Aussagen der kommunalen Siedlungsstrategie im kommunalen Richtplan als auch dem Auftrag nach Art. 15 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG).

4.4.3 Baubereiche und Bauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes bzw. des anschliessenden Richtprojekts von Salathé Architekten AG definiert. Die Baubereiche definieren die Anzahl der Hauptbauten sowie Lage, Abmessung, Höhe und Geschossigkeit der Bebauung.

Gegenüber dem Bebauungskonzept wurden die entsprechenden Baubereichsbegrenzungen etwas weiter gefasst (+ 1.0 m), damit eine gewisse Flexibilität im Rahmen der weiteren Bearbeitung bzw. im Rahmen der Projektierung für das Baugesuchsverfahren gewährleistet bleibt.

Zur Sicherstellung einer Bebauung mit vier unterschiedlichen Gebäudetypen wurden die individuellen Charakteristiken der einzelnen Baukörper im Reglement als verbindliche Vorgaben festgehalten. So sind die Bauten im Baubereich Turm mit Wohngeschossen und der Baubereich Hofbau zwingend mit Innenhöfen zu versehen; der Innenhof des Baubereichs Hofbau muss dabei ostseitig geöffnet werden. Für den Baubereich Kamm wurde festgelegt, dass eine kammförmige Bebauung mit drei gleichförmigen und gleichgrossen Höfen in Richtung Süden auszubilden ist. Im Quartierplan wird zudem spezifiziert, dass die Öffnung der drei Höfe

insgesamt mindestens die Hälfte der Gebäudelänge ausmachen muss. Analog dazu muss die Tiefe der einzelnen Höfe ebenfalls die Hälfte der Gebäudetiefe betragen. Die Baute im Baubereich Scheibe muss im obersten Geschoss mindestens drei geschosshohe Einschnitte mit einer Mindestbreite von 3.5 m aufweisen.

Des Weiteren wird im Reglement festgelegt, dass die im Quartierplan dargestellten Gebäudeversätze (Baubereiche Turm und Hofbau), Abstandsmindestmasse und parallel resp. orthogonal zueinander liegenden Fassaden einzuhalten sind. Mit diesen Vorgaben werden die Herausstellungsmerkmale der Bebauungskonzepts (Art der unterschiedlichen Gebäudetypen, Gebäudeversätze, wichtige Fluchten und Achsen etc.) in den Quartierplan-Vorschriften festgehalten und damit eine Bebauung des Areals gemäss dem der Quartierplanung zugrundeliegenden Bebauungskonzept möglichst sichergestellt.

4.4.4 Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer, m ü. M.). 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 Aufbauten und Einrichtungen für die Gebäudeinfrastruktur darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitung richtet sich dabei nach der technischen Notwendigkeit.

4.4.5 Baubereiche für Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie Velounterstände, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, überdachte / eingehauste Einstellhallen-Zugänge und dergleichen.

Das Nutzungsmass für Nebenbauten beträgt insgesamt maximal 300 m². Einzelne Nebenbauten dürfen jeweils eine maximale Nutzfläche von 30 m² aufweisen. Somit soll einer allfälligen Beeinträchtigung des Aussenraums durch grossflächige und aufgereihete Anordnung von Nebenbauten zuvorgekommen werden. Davon ausgenommen sind Rampen-Überdachungen sowie Nebenbauten als baulicher Abschluss der privaten Gärten (Grünfläche C). Der bauliche Abschluss der privaten Gärten darf insgesamt eine Nutzfläche von 120 m² aufweisen. Für allfällige Rampen-Überdachungen wurde bewusst kein Mass festgelegt.

4.4.6 Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) orientierend dargestellt. Im Reglement wird 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.

4.5 **Gestaltung der Bauten**

4.5.1 Qualitätssicherung

Hinsichtlich der Vorgaben zur architektonischen Gestaltung wurde im Reglement unter § 5 festgelegt, dass mit der Bebauung eine städtebauliche Ensemblewirkung entstehen soll und die Bebauung gut in die Umgebung einzupassen ist. Materialien, Farben und Öffnungen sind unter Beibehaltung der Lesbarkeit der Einzelvolumen sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten und die Elemente der Fassadengestaltung gehen aus den Darstellungen im Anhang 1 und Anhang 2 im Reglement hervor und gelten als richtungweisend.

Zur Qualitätssicherung muss die Umsetzung des Quartierplans durch einen Gestaltungsbeirat begleitet werden, welcher das Projekt vor Eingabe des Baugesuchs bis und mit Ausführung hinsichtlich der gestalterischen Qualität prüft. Der Beirat besteht aus VertreterInnen der Gemeinde und der Bauherrin / Investorin sowie den KonzeptverfasserInnen von Städtebau und Aussenraum. Über den Gestaltungsbeirat steht der Gemeinde somit ein Mitspracherecht bzgl. Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung zu.

4.5.2 Dachgestaltung

Die Hauptbauten im Quartierplan-Areal sind mit Flachdächern zu erstellen. Sofern sie nicht begehbar sind, müssen die Hauptdachflächen ökologische Funktionen wie beispielsweise extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser-Retention o. Ä. erfüllen. Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- oder Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate müssen eingehaust werden. Für eine gute Gesamtwirkung in der Ansicht und Aufsicht von angrenzenden Bauten sind derartige Dachaufbauten in ihrer Gestaltung auf die Fassade und Materialisierung der jeweiligen Baute und Gesamtüberbauung abzustimmen.

4.6 **Freiraum**

Der Freiraum umfasst die nicht mit Hauptbauten belegten Bereiche des Quartierplan-Areals. Die städtebauliche Setzung der Bauten erlaubt die Schaffung von differenzierten Freiräumen bzw. Aussenraumtypen, die nutzungsspezifisch gestaltet werden. Die unterschiedlichen Aussenraumtypen erfüllen folgende Funktionen:

Aussenraumtyp	Funktion	Nutzerkreis	Gestaltung
Multifunktionale Plätze	Aufenthalt, Begegnung	öffentlich	Versiegelte Flächen, Sitz- und Aufenthaltsinfrastruktur und Bepflanzung
Grünfläche A	Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum	halböffentlich	Gartenanlage mit Bepflanzung sowie Wegen und Aufenthaltsflächen
Grünfläche B	Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort, Durchwegung	halböffentlich	Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsinfrastruktur; Baumbepflanzung; Pflanzgärten bei Bedarf
Grünfläche C	Privater Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum	privat	Gestaltung als Gartenanlagen. Spezifische Ausgestaltung liegt in der Hand der Eigentümer.
Begehbare Erschliessungsfläche	Arealinterne Erschliessung	halböffentlich	Versiegelte Flächen
Befahrbare/begehbare Erschliessungsfläche	Lieferverkehr, Taxi, Zufahrt Besucherparkplätze	öffentlich	Versiegelte Flächen

4.6.1 Multifunktionale Plätze

Die multifunktionalen Plätze dienen dem Aufenthalt, Begegnen und Verweilen. Zulässig sind dem Nutzungszweck entsprechende Einrichtungen, etwa im Rahmen von Freiraumnutzungen der Gewerbe- und/oder Dienstleistungsanbieter im angrenzenden Erdgeschoss (z. Bsp. als Aussenraum für Gastronomiebetriebe). Der multifunktionale Platz im Innenhof des Baubereichs Hofbau kann auch der Gebäudeerschliessung dienen.

Im Reglement wird festgelegt, dass mit Ausnahme beim Baubereich Hofbau die multifunktionalen Plätze befestigt oder chaussiert angelegt werden können und mit einzelnen Laubbäumen zu gliedern und zu gestalten sind.

4.6.2 Grünfläche A

Die Grünflächenbereiche des Typs A befinden sich entlang der nördlichen und südlichen Arealgrenze sowie in den Öffnungen des Baubereichs Kamm. Diese Flächen können sowohl intensiv (Aufenthalts- und Freizeitnutzungen) wie auch extensiv (extensive Grün- bzw. ökologische Ausgleichsflächen) genutzt werden. Die konkrete Ausgestaltung bzw. Nutzungsverteilung der Grünflächen A wird durch den Nachweis zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 4.6.8) auf Stufe Baugesuch festgelegt.

Eine intensivere Nutzung der Grünflächen A bietet sich vor allem in den an den Baubereich Kamm angrenzenden Flächen an. Entsprechend wird im Reglement festgelegt, dass diese Teile der Grünfläche A durch die BewohnerInnen angeeignet und genutzt werden dürfen.

Die Grünfläche A im südlichen Teil des Quartierplan-Areals ist offen und zugänglich bzw. zum Aufenthalt für BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung zu gestalten. Zulässig sind Einrichtungen zum Aufenthalt (Sitzgelegenheiten, Hängematten, etc.) sowie zur Freizeitnutzung (Spiel- und Sportinfrastrukturen). Der öffentliche Weg über die Grünfläche A im Süden des Areals dient der Durchquerung und der Anbindung an die Hauptstrasse. Als durchwegter Grünzug verbindet dieser Teil der Grünfläche A das Quartierplan-Areal mit den angrenzenden Quartieren sowie in Richtung der Tramhaltestelle "Arlesheimerstrasse" (Tram Nr. 11) an der Hauptstrasse.

4.6.3 Grünfläche B

Die zentrale Grünfläche B dient den BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung als Aufenthaltsort und Treffpunkt. Die Grünfläche B ist entsprechend ihrer Funktion mit Ausseninfrastrukturen zum Spielen und Verweilen auszustatten. Umfang und Ausstattung der Ausseninfrastrukturen sind im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung festzulegen (vgl. Kapitel 4.6.8).

Zu Sicherstellung einer ausreichenden Grösse wird im Reglement festgelegt, dass die Grünfläche B mindestens 1'500 m² umfassen muss. Zur Beschattung, Gliederung und Begrünung ist sie mit mittel- bis grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Der Wurzelraumbedarf der Bäume ist dabei zu berücksichtigen. Die Grünfläche B ist zu mindestens 80 % als begrünte Fläche auszugestalten; die restliche Fläche ist mit sickerfähigem Material zu erstellen. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass die zentrale Grünfläche einen parkähnlichen Charakter erhält und eine möglichst hohe Freiraumqualität aufweist.

4.6.4 Grünfläche C

Die Grünfläche C liegt südlich an den Baubereich Scheibe grenzend und ist als Bereich für private Freiraumnutzung den Erdgeschosswohnungen des Baubereichs Scheibe vorbehalten. Die Ausgestaltung dieser privaten Grünfläche ist den jeweiligen Eigentümern überlassen, entsprechend werden im Reglement diesbezüglich keine weiteren Vorgaben festgelegt. Es gelten somit nur die allgemeinen Grundsätze zur Bepflanzung (vgl. Kapitel 4.6.6).

Zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Grünfläche A muss die Grünfläche C durch einen einheitlichen baulichen Abschluss eingefasst werden. Die Einfassung soll perforiert und lichtdurchlässig sein und kann bepflanzt werden. Sie vermittelt zwischen den privaten Grünräumen und der halb-öffentlichen Grünfläche A und dient gleichzeitig als Sichtschutz. Eine Abschottung der privaten Grünräume soll jedoch explizit vermieden werden.

4.6.5 Befahrbare / begehbare Erschliessungsfläche

Die befahrbare / begehbare Erschliessungsfläche liegt im westlichen Teil des Quartierplan-Areals angrenzend an die Hauptstrasse. Diese Fläche dient einerseits der motorisierten Erschliessung der Tiefgarage; der Bereich vor der Einfahrt zur Tiefgarage ist dabei mit fussgängersichernden Massnahmen zu gestalten. Weiter dient die befahrbare / begehbare Erschliessungsfläche auch dem Lieferverkehr der Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen Turm und Hofbau.

4.6.6 Bepflanzung

Für die Bepflanzung des Areals wurden verschiedene Grundsätze verankert:

- Es sind vorwiegend standortgerechte Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Verwendung einer einheimischen Saatmischung bei einer extensiven Dachbegrünung.
- Baumpflanzungen sind über das gesamte Areal verteilt, auch über den unterirdischen Bauten (Tiefgarage) vorzunehmen. Dabei ist der Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen.
- Bei der unterirdischen Einstellhalle sind Aussparungen für eine angemessene Anzahl grosskroniger Bäume gemäss Richtprojekt (Anhang 3 im QP-Reglement) vorzusehen, welche nicht unterkellert werden dürfen.
- Bei der Anordnung von Bäumen sind die zukünftigen Grössen (Kronenbildung, Schattenwurf) gegenüber den Hauptbauten zu berücksichtigen.
- Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.6.7 Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

Mit Ausnahme des baulichen Abschlusses der privaten Freiraumflächen (Grünfläche C) sowie der überdachten Einstellhallen-Rampen wurden im Quartierplan keine Standorte für Nebenbauten definiert. Im Reglement wird jedoch festgelegt, dass Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen an zweckmässigen Standorten zu platzieren sind. Die definitiven Standorte sind im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 4.6.8) mittels eines Gesamtkonzeptes festzulegen. Damit bleibt eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung von Nebenbauten wie Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen usw. unter Einflussnahme der Gemeinde gewährleistet.

4.6.8 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven, 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 überprüft werden. Besonders der Platzbedarf für Ausnahmefahrten und damit zusammenhängende Infrastrukturen (Feuerwehrleiter, Rettungstrage, Hebebühne, etc.) müssen berücksichtigt werden. Ebenfalls sollen in diesem Nachweis Standort, Umfang und Art der Freirauminfrastrukturen und Bepflanzungen aufgezeigt werden.

4.7 Erschliessung und Parkierung

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Für die Erschliessung des Areals aus Richtung Reinach / Autobahn-Zubringer A18 ist in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons BL eine Direktzufahrt zum Areal vorgesehen (vgl. Verkehrsregime im Quartierplan).

Die Zufahrt zum Quartierplan-Areal ist ab der Hauptstrasse somit aus beiden Richtungen, die Arealausfahrt auf die Hauptstrasse jedoch nur in Richtung Norden möglich.

Der MIV wird im Bereich des Baubereichs Hofbau entsprechend über eine kombinierte Ein- und Ausfahrtsrampe von der Hauptstrasse in die unterirdische Einstellhalle geführt. In Richtung Süden erfolgt die Arealausfahrt über die St.Jakobstrasse. Auf der Ostseite des Areals ist entsprechend eine zweite Ausfahrtsrampe vorgesehen. Durch die zwei verschiedenen Ausfahrten wird der vom Quartierplan-Areal ausgehende Verkehr gleichmässiger in das umliegende Strassennetz verteilt und der Knoten Arlesheimerstrasse entlastet (vgl. Verkehrsgutachten).



Abbildung 5 Verkehrssituation Hauptstrasse (Rudolf Keller & Partner AG) und Erschliessung MIV gemäss Quartierplan

4.7.2 Fuss- und Veloverkehr

Die arealinternen Fussgängerverbindungen erfolgen über die begehbaren Erschliessungsflächen. Vom angrenzenden Wohnquartier werden zudem zwei neue Fussgängerverbindungen im Norden und Süden des Areals zur Hauptstrasse geschaffen. Die Durchlässigkeit der Bebauung zur Hauptstrasse und zur Tramhaltestelle "Arlesheimerstrasse" wird für Fussgänger somit erhöht. Insbesondere wird auch eine Fortsetzung des Fusswegs vom bestehenden Quartierplan Fichtenacker zur Hauptstrasse gewährleistet. Zudem wird im Quartierplan eine öffentliche Wegverbindung entlang der Hauptstrasse festgelegt. Diese Wegverbindung ersetzt das heute bestehende Trottoir, welches aufgrund des Platzbedarfs für die Erstellung der Direktzufahrt ab der Hauptstrasse zum Quartierplan-Areal wegfällt.

Die Erschliessung des Areals für den Veloverkehr soll aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Hauptstrasse hingegen über die St. Jakobstrasse erfolgen.

4.7.3 Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 RBV bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die quartierdienlichen Nutzungen wurden folgende Reduktionsfaktoren angewandt:

- **Reduktionsfaktor R1 = 0.6** (Reduktion infolge ÖV-Erschliessungsqualität)
- **Reduktionsfaktor R2 = 0.84** (übrige Reduktion aufgrund erhöhter Umweltbelastungen, politischer bzw. planerischer Rahmenbedingungen etc.)

Der genaue Nutzungsmix ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Entsprechend wurde der Parkplatzbedarf aufgrund von Wohn- und übrigen Nutzungen anhand von drei verschiedenen Nutzungsszenarien mit unterschiedlichen Anteilen an arealinternen und arealexternen NutzerInnen ermittelt (vgl. untenstehende Tabelle).

Tabelle 1 Autoparkplatzbedarf QP-Areal gemäss Verkehrsgutachten (Rudolf Keller & Partner AG)

Nutzungen	Szenario A Gemäss Richtprojekt (höherer Anteil arealexterner NutzerInnen)		Szenario B Wohnen max. (höherer Anteil arealinterner NutzerInnen)		Szenario C Dienstleistung max. (Durchmischung arealinterne/ -externe NutzerInnen)	
	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP	Stamm-PP	Besucher-PP
Wohnen	181	56	196	61	143	45
Dienstleistung	32	16	29	15	36	18
Verkauf	7	46	0	0	3	21
Café / Restaurant	0	0	0	0	1	8
Krippe / Kinderhort	2	1	0	0	0	0
Atelier (Gewerbe / KMU)	0	0	2	1	0	0
Alterszentrum	0	0	0	0	9	6
Total Stamm / Besucher	222	119	227	77	192	98
Total Quartierplanung	341		304		290	

Je nach Nutzungsszenario beträgt der Autoparkplatzbedarf für die Quartierplanung "VICTUS" 290-341 Parkplätze, davon sind ca. 192-227 Stammparkplätze und 77-119 Besucherparkplätze. Sämtliche Stammparkplätze sowie ein Grossteil der Besucherparkplätze werden in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Für die oberirdischen Parkplätze sind im Quartierplan entsprechende Lagebereiche vorgegeben. Die an die St. Jakobstrasse grenzenden Lagebereiche sind für Besucherparkplätze im Zusammenhang mit der Wohnnutzung vorgesehen. Der oberirdische Lagebereich im Westen angrenzend an die Hauptstrasse kann aus Platzgründen und aufgrund der verkehrstechnischen Anordnung nicht für Parkierzwecke verwendet werden, und ist deshalb lediglich für Anlieferungen im Zusammenhang mit den Gewerbe- und Geschäftsnutzungen sowie Taxifahrten (Ein- und Ausstieg) vorgesehen. Mit der Begrenzung auf wenige Anlieferungsfahrten werden flüssige Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Einstellhalle erreicht und somit Blockierungen des Verkehrsflusses auf der Hauptstrasse vermieden. Die zu den Gewerbe- und Geschäftsnutzungen gehörenden Besucherparkplätze werden in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht.

Die Berechnung des Bedarfs an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL. Je nach Nutzungsszenario beträgt die empfohlene Anzahl 399-488 Veloabstellplätze (vgl. untenstehende Tabelle). Die definitive Anzahl sowie die Platzierung der Veloabstellplätze wird im Rahmen des Baugesuchs bzw. des Nachweises zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 4.6.8) festgelegt. Aufgrund der Velo-Haupterschliessung über die St. Jakobstrasse sollen die im Rahmen der Quartierplanung zu schaffenden Veloabstellplätze jedoch vorwiegend im Bereich der Zu- bzw. Wegfahrt der St. Jakobstrasse platziert werden.

Tabelle 2 Bedarf an Velo- / Mofaabstellplätzen QP-Areal gemäss Verkehrsgutachten (Rudolf Keller & Partner AG)

Nutzungen	Szenario A		Szenario B		Szenario C	
	Gemäss Richtprojekt (höherer Anteil arealexterner NutzerInnen)		Wohnen max. (höherer Anteil arealinterner NutzerInnen)		Dienstleistung max. (Durchmischung arealinterne/ -externe NutzerInnen)	
	Stamm-VPP	Besucher-VPP	Stamm-VPP	Besucher-VPP	Stamm-VPP	Besucher-VPP
Wohnen	362	56	392	61	286	45
Dienstleistung	25	8	24	8	29	9
Verkauf	6	23	0	0	3	11
Café / Restaurant	0	0	0	0	1	4
Krippe / Kinderhort	2	1	0	0	0	0
Atelier (Gewerbe / KMU)	0	0	2	1	0	0
Alterszentrum	0	0	0	0	8	3
Total Stamm / Besucher	395	88	418	70	327	72
Total Quartierplanung	483		488		399	

4.7.4 Ausnahmefahrten

Die Mindestabstände zwischen der Baute im Baubereich Turm und im Baubereich Hofbau sind nicht nur für die Gesamtwirkung des Ensembles wichtig, sondern gewährleisten auch die Gebäudezufahrten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.). Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

4.7.5 Energieeffizienz

Als Vorgabe bzgl. Energieeffizienz wird im Reglement festgelegt, dass die Neubauten nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die MINERGIE-Kennzahl (MKZ) des MINERGIE-Standards zu realisieren sind. Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung sind für jede Etappe die zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an die MINERGIE-Kennzahl des MINERGIE-Standards massgebend. Die gesetzlichen Vorgaben sind dabei mindestens einzuhalten.

Im Weiteren wurde gestützt auf den kommunalen Energiesachplan der Gemeinde Aesch festgelegt, dass der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 75 % durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu decken ist.

4.8 **Etappierung**

Die dem Bebauungskonzept zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption lässt eine etappierte bauliche Realisierung ohne Qualitätsverlust zu. Aus Lärmschutzgründen wird im Reglement festgelegt, dass bei einer etappierten Realisierung die Baubereiche Kamm und Hofbau gleichzeitig und vor dem Baubereich Scheibe zu erstellen sind. Für den Baubereich Turm bestehen hingegen keine Abhängigkeiten aufgrund des Lärmschutzes (vgl. Kapitel 5.7.3).

Im Falle einer etappierten Realisierung wird im Reglement festgelegt, dass die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiraumbereiche sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so

anzulegen sind, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Planungsvorgaben aus der eidgenössischen Gesetzgebung (RPG)

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

- Schaffung eines sich in die Landschaft einordnenden Siedlungsteils;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Schaffung bzw. Erhaltung von Rad- und Fusswegen;
- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen mit Gütern und Dienstleistungen;
- Schaffung einer Siedlung mit viel Grünflächen und Bäumen.

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Gesamtüberbauung mit Mischnutzung eines bereits eingezonten, aber bisher baulich ungenutzten Areals am nördlichen Siedlungsrand von Aesch hergestellt. Damit wird eine lageanspruchsvolle Potentialfläche einer hochwertigen Nutzung zugeführt und ein baulicher Abschluss zwischen der bestehenden Überbauung "Fiechtenacker" und der Hauptstrasse geschaffen. Das Bebauungs- und Freiraumkonzept schafft vielfältige naturnahe Grünflächen, die mit einer Durchwegung für den Langsamverkehr durchzogen sind. Durch die ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die quartierdienlichen Nutzungen wird zudem das Versorgungsangebot im nördlichen Teil der Gemeinde Aesch optimiert.

5.2 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.

Mit der Quartierplanung erfolgt keine Neuausscheidung einer Bauzone, sondern es wird für das betreffende Areal eine vorbestandene Gewerbezone abgelöst. Der Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG ist somit nicht erforderlich.

5.3 Planungsvorgaben aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG) und dem Kantonalen Richtplan

5.3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. Quartierplanungen als Planungsinstrument der 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.

Nach § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Durch die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der abschliessenden Prüfung der städtebaulichen Qualität durch den Gestaltungsbeirat wird die architektonische Qualität gewährleistet. Die Rückmeldung der Arealbaukommission (ABK) hat zudem bestätigt, dass sich das Bebauungskonzept in den angrenzenden Bestand bzw. die Umgebung einpasst.

5.3.2 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan (KRIP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie die Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Gemäss Objektblatt S.5.2 im KRIP wird das Areal der Quartierplanung als Gebiet mit verkehrsintensiven Einrichtungen (VE) ausgewiesen. Das für die Klassierung als verkehrsintensive Einrichtung massgebliche Fahrenaufkommen von 4'000 Fahrten wird mit der vorliegenden Quartierplanung jedoch nicht erreicht.

Weiter ist das Quartierplan-Areal im KRIP als Entwicklungsgebiet für Wohn- und Zentrumsnutzung gemäss Objektblatt S 2.2 ausgewiesen. Entwicklungsgebiete für Wohn- und Zentrumsnutzung bezeichnen jene Gebiete, in welchen künftig die hauptsächlichen Verdichtungsaktivitäten stattfinden sollen. Mit den Nutzungsvorschriften soll im Raumtyp des inneren Korridors, in welchem sich das Quartierplan-Areal befindet, eine Mindestnutzungsdichte von 125 EinwohnerInnen und Beschäftigten pro Hektare gewährleistet werden. Bei einer Arealfläche von 15'188 m² (= Parzelle Nr. 3979 abzüglich Strassenraum für Linksabbieger) entspricht dies einer Mindestanzahl von rund 190 EinwohnerInnen und Beschäftigten auf dem Areal. Gemäss dem Nutzungsszenario für das Richtprojekt ist für das Quartierplan-Areal mit einer Anzahl von rund 300 BewohnerInnen zu rechnen (Nutzungsverteilung gemäss Salathé Architekten, Stand 23.08.2018). Die Mindestnutzungsdichte gemäss KRIP wird somit erreicht. Die Arealentwicklung im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung entspricht somit den Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung, an besagtem Standort eine Siedlungsverdichtung anzustreben.

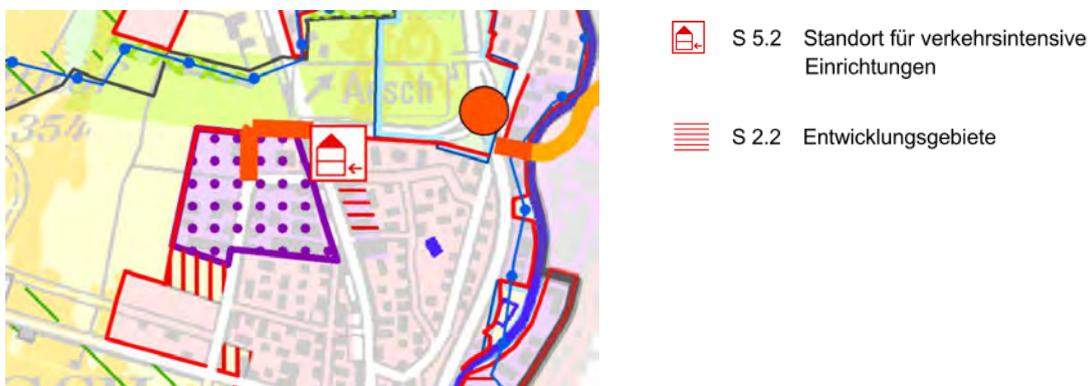


Abbildung 6 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Stand März 2019)

Das Bebauungskonzept der vorliegenden Quartierplanung sieht im Baubereich "Turm" ein Hochhaus vor. Im Objektblatt S. 2.4 "Standorte für Hochhäuser" werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Die untenstehende Tabelle zeigt deren jeweilige Umsetzung im Rahmen der Quartierplanung:

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p>Planungsgrundsatz a: Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</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, 	<ul style="list-style-type: none"> - Tallage im inneren Korridor: Erfüllt. - Gute Verkehrserschliessung: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.5.2. - ÖV-Erschliessungsgüte mind. Klasse B: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.5.1.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – Freihaltung des historischen Ortskerns bzw. fallweise Definition der max. Gebäudehöhe: Im Bereich des Quartierplan-Areals sind keine schützenswerten Bauten / Ensembles vorhanden (vgl. Kapitel 5.6.2)
<p>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.</p>	<p>Da die Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a erfüllt sind, ist für die vorliegende Quartierplanung kein kommunales Hochhauskonzept nötig.</p>
<p>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:</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. 	<ul style="list-style-type: none"> – Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung: Vgl. Kapitel 3.1 – Nahwirkung, Proportionen, Umgebungsbezug: Vgl. Kapitel 3.1 – Öffentlichkeitscharakter Sockel- / Erdgeschoss und Aussenraum, Abstimmung der Nutzung, Mehrwert für die Öffentlichkeit: Vgl. Kapitel 3.1 / 3.2 – Anbindung Fuss- und Velowegnetz: Vgl. Kapitel 4.7.2 sowie Kapitel 5.5.2. – Auswirkungen auf den Verkehr: Vgl. Kapitel 5.5.3 sowie Verkehrsgutachten. – Mikroklimatische Auswirkungen: Die Gebäudesetzung und die Höhenentwicklung der Gebäude wurden unter Berücksichtigung von mikroklimatischen Aspekten wie Besonnung, Beschattung und Durchlüftung definiert. Die in Richtung der vorherrschenden Windrichtungen Nordwest und Südost angebrachten Durchgänge zwischen den Gebäuden gewährleisten eine durchgängige Belüftung im Inneren des Quartierplan-Areals. Spezielle mikroklimatische Beeinträchtigungen sind gemäss den Klimafunktionskarten im Quartierplan-Areal nicht bekannt (Konsultation GeoView BL 31.07.2019).
<p>Planungsanweisung b: Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigen-tümlicherweise verbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</p>	<p>Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb des im Sachplan festgelegten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Die Höhe der Hindernisbegrenzungsfläche liegt im Gebiet des Quartierplan-Areals allerdings bei 576 m ü. M. und wird durch das im Baubereich "Turm" geplante Hochhaus deutlich eingehalten (max. Gebäudehöhe = 351.00 m ü. M.).</p>

5.4 Planungsvorgaben aus der kommunalen Planung

5.4.1 Kommunalen Richtplan

Im Kommunalen Richtplan der Gemeinde Aesch ist das Quartierplan-Areal als Entwicklungsgebiet für Wohnen und Arbeiten vorgesehen (S15 Entwicklungsgebiet Aesch Nord). Dazu gelten für eine Quartierplanung folgende Grundsätze:

- Im Gebiet Aesch Nord sind mittels Quartierplanverfahren neben der gewerblichen Nutzung auch Mischnutzungen möglich, wenn durch Verdichtung zusätzliche Flächenpotentiale geschaffen werden.
- Mittels Quartierplanverfahren können im Kern von Aesch Nord Gebäude über 40 Meter Gesamthöhe zugelassen werden, wenn diese städtebaulich und architektonisch hohen Ansprüchen genügen.

Die vorliegende Quartierplanung weist eine Bebauung mit hoher, aber nachbarschaftsverträglicher Ausnützung und urbanem Charakter auf und entspricht somit der entlang der Hauptstrasse angestrebten Bebauungstypologie. Aufgrund der Kombination von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen sowie quartierdienlichen Nutzungen entspricht die Quartierplanung auch hinsichtlich Nutzungsart den Vorgaben des kommunalen Richtplans.

5.4.2 Zonenvorschriften Siedlung

Das Planungsgebiet liegt gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch in der Gewerbezone G21. Mit der vorliegenden Planung werden die Bestimmungen der Gewerbezone G21 innerhalb des definierten Perimeters abgelöst und durch Quartierplanvorschriften ersetzt. Gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Aesch ist der Gemeinderat befugt, für die Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften Vorgaben bzgl. besonders zu beachtender Themen zu machen (z. Bsp. Wohnqualität, Erschliessung, Energie, Entsorgung, ökologischer Ausgleich etc.). Die Gemeinde hat sich diesbezüglich im Rahmen des Workshop-Prozesses sowie im Rahmen der kommunalen Prüfung des Quartierplan-Entwurfs eingebracht.

5.5 **Verkehr und Infrastrukturen**

5.5.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt in einer Fusswegdistanz von rund 150-200m zur Tramhaltestelle "Arlesheimerstrasse", wo die Tramlinie Nr. 11 (Basel SBB – Aesch Dorf) in beide Richtungen im 7.5- Minutentakt verkehrt und somit eine gute Anbindung in Richtung Aesch Dorf wie auch in Richtung Basel SBB gewährleistet.



Abbildung 7 ÖV-Güteklasse Quartierplan-Areal (GeoView BL)

Des Weiteren liegt das Areal in einer Fusswegdistanz von rund 700 m (ca. 10 Gehminuten) zur Bushaltestelle "Schwimmbad". Dort verkehrt die Buslinie Nr. 65 im Halbstundentakt in Richtung Dornach und Pfeffingen. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist das Quartierplan-Areal der ÖV-Güteklasse B zugewiesen und weist somit eine gute ÖV-Erschliessung auf.

5.5.2 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Gemäss Strassennetzplan liegt das Quartierplan-Areal im Westen an einer Kantonsstrasse und im Osten an einer Erschliessungsstrasse. Der Autobahnanschluss Mariastein liegt zudem in unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Quartierplan-Areal somit sehr gut und in Übereinstimmung mit dem kommunalen Strassennetzplan erschlossen.

Durch die arealinterne Fussgängerverbindung im Süden des Quartierplan-Areals wird zudem der im Strassennetzplan verzeichnete Fussweg vom Quartierplan "Fichtenacker" zur Hauptstrasse fortgeführt. Die Fusswegverbindung entlang der Hauptstrasse wird durch die im Quartierplan festgelegte öffentliche Fusswegverbindung gewährleistet, welche das bestehende Trottoir ersetzt (vgl. Kapitel 4.7.2).

Die im Strassennetzplan dargestellte Radroute in Richtung Reinach bzw. Aesch-Pfeffingen ist Teil des kantonalen Radroutennetzes. Das Quartierplan-Areal ist somit auch gut an das kantonale Radroutennetz angebunden.

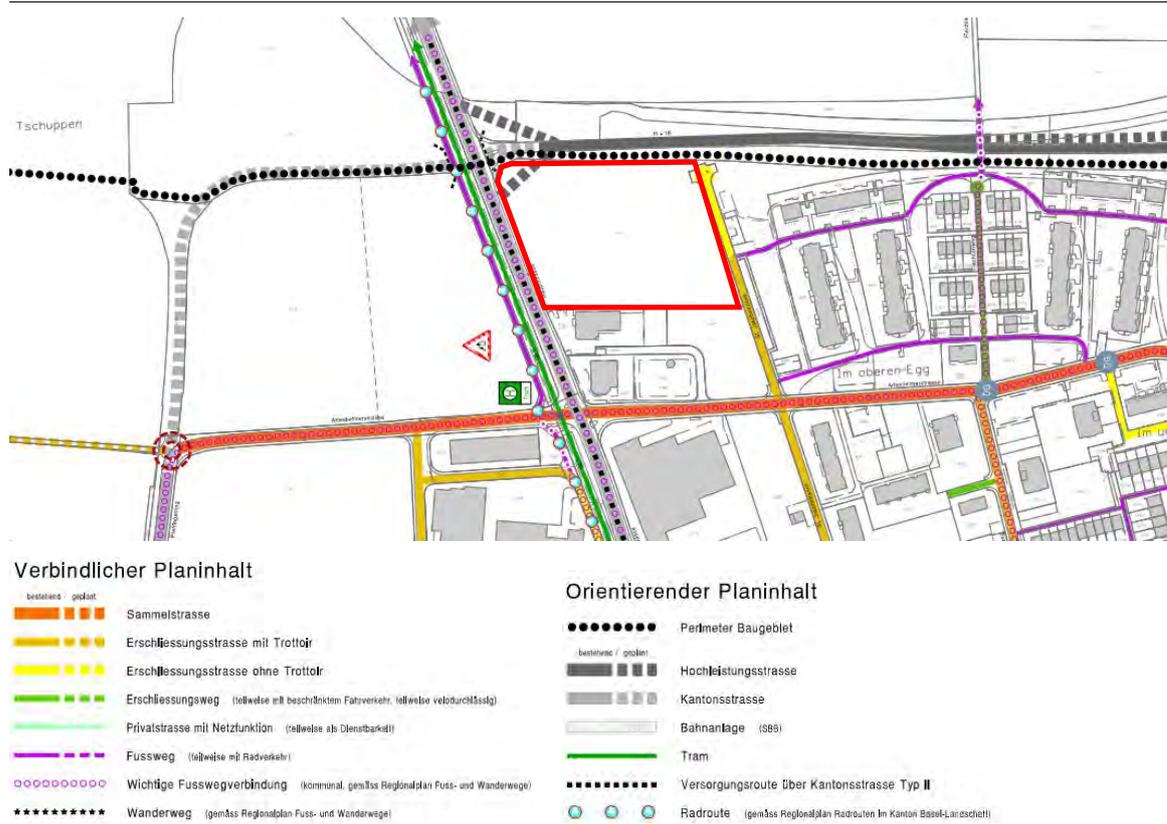


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem kommunalen Strassennetzplan (RRB Nr. 1340 vom 29. August 2006)

5.5.3 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen durch die Quartierplanung wurde auf Basis des Parkplatzbedarfs und der damit zusammenhängenden Verkehrspotenziale pro Parkplatz berechnet. Das Nutzungsszenario A (vgl. Kapitel 4.7.3) generiert mit jeweils rund 160 Fahrten/h am meisten Fahrten und diente deshalb als Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen. Die aus der Quartierplanung resultierenden Verkehrsbelastungen wurden für die Abschnitte der Hauptstrasse nördlich und südlich der Arealzufahrt sowie südlich der Arlesheimerstrasse, die Abschnitte der Arlesheimerstrasse östlich und westlich der Lichtsignalanlage sowie für die St. Jakobstrasse (Einmündung Arlesheimerstrasse) ermittelt. Für die einzelnen Abschnitte ist infolge der Quartierplanung "VICTUS" mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung von 2 – 11% zu rechnen (vgl. Verkehrsgutachten). In Berücksichtigung der heute bereits hohen verkehrlichen Auslastung formuliert das Verkehrsgutachten aufgrund der resultierenden Verkehrsmengen folgende Schlussfolgerungen:

- **Hauptstrasse:** Die durch den QP erzeugten Verkehrszunahmen sind auf der Hauptstrasse trotz der Direkterschliessung vergleichsweise gering und liegen im täglichen Schwankungsbereich der Verkehrsmengen auf dieser übergeordneten Strasse.
- **Arlesheimerstrasse:** Auch auf der Arlesheimerstrasse östlich der LSA resultieren Verkehrsbelastungen, welche gemäss den VSS-Normen noch im Bereich der Belastbarkeit von siedlungsorientierten Strassen liegen (Grenze hier bei 500 Mfz/h pro Querschnitt).
- **St. Jakobstrasse:** Auch auf der St. Jakobstrasse ergeben sich mit dem QP keine den Ausbaugrad einer Quartierserschliessungsstrasse übersteigenden Verkehrsbelastungen.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsmengen wurde zudem eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten durchgeführt. Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse:

- Die Direkterschliessung ab der Hauptstrasse (gemäss dem kantonalen Projekt Zubringer Pfeffingerring für 3 der 4 Zu-/Wegfahrtsrichtungen) ist mit dem vorliegenden QP machbar und bewirkt keine Störungen des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Hauptstrasse.
- Die Anordnungen der Parkgaragenein-/ausfahrten sind so gewählt, dass aus den Ein-/Ausfahrten keine Blockierungen des Verkehrs auf der Hauptstrasse resultieren.
- Die LSA Arlesheimerstrasse ist im massgebenden Zustand 2030 (mit Zubringer +Vollanschluss Aesch, Arealentwicklungen Aesch Nord) sowohl ohne wie auch mit dem QP stark ausgelastet, aber nicht überlastet. Der Betriebsablauf auf den übrigen Knoten ist unproblematisch.
- Die Arealzu-/wegfahrten über die St. Jakobstrasse bewirken dort zwar eine Verkehrszunahme, die resultierende Verkehrsbelastung liegt aber weiterhin innerhalb der Belastbarkeit von Erschliessungsstrassen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung "VICTUS" bewirken somit keine Überlastung des umliegenden Strassennetzes.

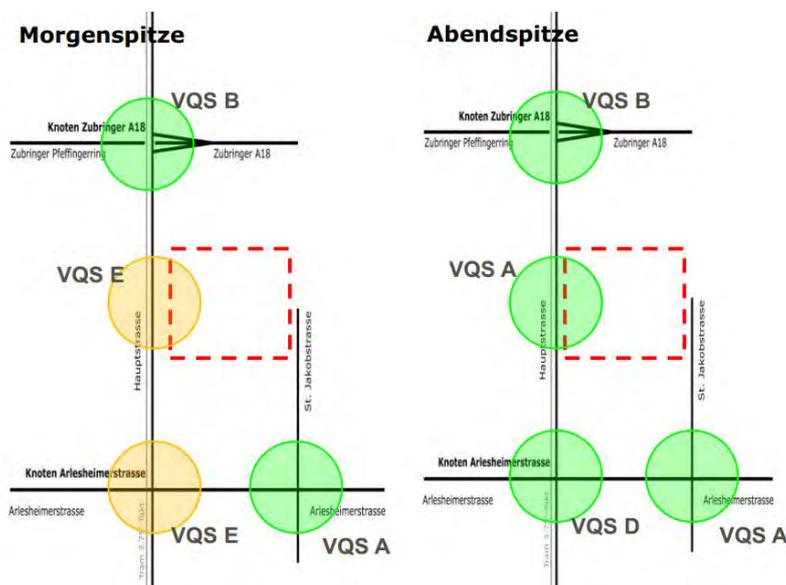


Abbildung 9 Resultierende Verkehrsqualitäten im Projektzustand 2030 mit QP VICTUS (Rudolf Keller & Partner AG)
Grün = unproblematisch, Verkehrsqualität A-D / gelb = stark ausgelastet, Verkehrsqualität E / rot = überlastet, Verkehrsqualität F

Des Weiteren wurden im Verkehrsgutachten auch die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel analysiert. Die zugrundeliegenden Annahmen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. In der Morgenspitzenstunde (= höchste ÖV-Auslastung) ist aufgrund der Quartierplanung mit einer zusätzlichen Anzahl von rund 10 Fahrgästen pro Kurs zu rechnen. Da die Tramlinie 11 an der Haltestelle Arlesheimerstrasse (als 3. Haltestelle im Linienverlauf) noch keine kritischen Auslastungen aufweist und diese Tramlinie ab der nächstfolgenden Haltestelle Reinach Süd mit einer Einsatzlinie E11 verstärkt wird, werden diese 10 zusätzlichen Fahrgäste als unproblematisch beurteilt. Es zeigt sich somit, dass der Verkehrszuwachs aus der Quartierplanung "VICTUS" auch durch die öffentlichen Verkehrsmittel problemlos verkraftet werden kann.

5.6 Kulturgüter und Naturwerte

5.6.1 Archäologisches Erbe

§ 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiestgesetz) verpflichtet Kanton und Gemeinden zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte. Im Bereich des Quartierplan-Areals befinden sich keine archäologischen Schutzzonen (Konsultation GeoView BL, 31.10.2018).

5.6.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Bauten (Konsultation GeoView BL, 31.10.2018). Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf der von der Quartierplanung betroffenen Parzelle Nr. 3979 eingetragen.

5.6.3 Natur und Landschaft

§ 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) gibt vor, welche raumplanerischen Massnahmen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz zu treffen sind. Danach ist es Aufgabe von Kanton und Einwohnergemeinden, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie die erforderlichen Schutz- und Schonzone entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen. Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützens- bzw. erhaltenswerten Naturobjekte, welche im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung zu berücksichtigen sind (Konsultation GeoView BL, 31.10.2018).

5.6.4 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 NLG sorgen die Gemeinden zudem für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen. Diesem Anspruch wird im Rahmen dieser Quartierplanung durch verschiedene Festlegungen nachgekommen:

- Naturnahe Gestaltung und ökologisch wertvolle Bepflanzung der Grünflächen A (vgl. Kapitel 4.6.2);
- Bepflanzung der Grünfläche B mit mittel- bis grosskronigen Bäumen; Begrünung zu mindestens 80 % (vgl. Kapitel 4.6.3);
- Vorgabe zur Verwendung von standortgerechten Arten sowie Ausschluss von Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden;
- Vorgabe zur Verwendung einer geeigneten Saatmischung für extensive Dachbegrünung;
- Vorgabe zur verteilten Anordnung von Baumpflanzungen (auch über unterirdischen Bauten)
- Vorgabe zur dauerhaften Erhaltung und fachgerechten Pflege aller Bepflanzungen.

Unter "naturnaher Gestaltung" wird die Anlage von extensiv gepflegten Aussenraumflächen mit vielfältigen, ökologisch wertvollen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen verstanden. Dies kann u. a. erreicht werden mit:

- Extensiv gepflegten Blumenwiesen und Wiesenborden (reduzierte Schnitthäufigkeit, keine Düngung);
- Anlage von Kies- und Schotterflächen mit Ruderalvegetation;
- Anlage von Feuchtstandorten;
- Anlage von Wildhecken mit einheimischen Gehölzen;

- Anlage von Trockenmauern sowie Stein- und Asthaufen;
- U. a. m.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung sowie dem ökologischen Ausgleich auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird. Im Reglement wird zudem festgelegt, dass die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs erfolgt. Der Gemeinderat verfügt damit über eine Handhabung, um die Anlage einer ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung aktiv einzufordern.

5.7 Umweltschutz

5.7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.7.2 Bodenschutz (Altlasten)

Das Quartierplan-Areal ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft nicht als belasteter Standort ausgewiesen (Konsultation GeoView BL, 31.10.2018).

5.7.3 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und Quartierplan-Areale einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Mit der Definition der Art der Nutzung erfolgt auch die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes.

In Absprache mit der kantonalen Lärmschutzfachstelle wird das Quartierplan-Areal der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Gemäss der kantonalen Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung 2016" gilt das Quartierplan-Areal als erschlossen. Es kommen somit die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Art. 29 bis Art. 31 der LSV zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Maximalwerte der Aussenlärmbelastung:

- tags: 60 dB
- nachts: 50 dB

Die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz wurde bereits als Vorgabe für die Entwicklung des Bebauungskonzepts aufgenommen (ES II, IGW, Einhaltung bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen). Mit den Vorschlägen zur Bebauung musste ein Nachweis zur Einhaltung der IGW eingereicht werden. Das Bebauungskonzept und die Nutzungsanordnung wurden somit von Beginn weg in Hinblick auf Lärmschutz entwickelt.

Dem Lärmgutachten ist zu entnehmen, die Lärmimmissionen auf das Quartierplan-Areal tagsüber im Bereich von maximal 65 dB und nachts im Bereich von maximal 58 dB liegen. Für die Gebäudeteile mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen werden die geltenden Immissionsgrenzwerte somit eingehalten, sodass für die betreffenden Gebäudeteile keine Einschränkungen bzw. Massnahmen für Reduzierung der Lärmimmissionen vorgenommen werden müssen. Die Überschreitung der IGW nachts ist nicht relevant, da Räumlichkeiten für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nur tagsüber genutzt werden.

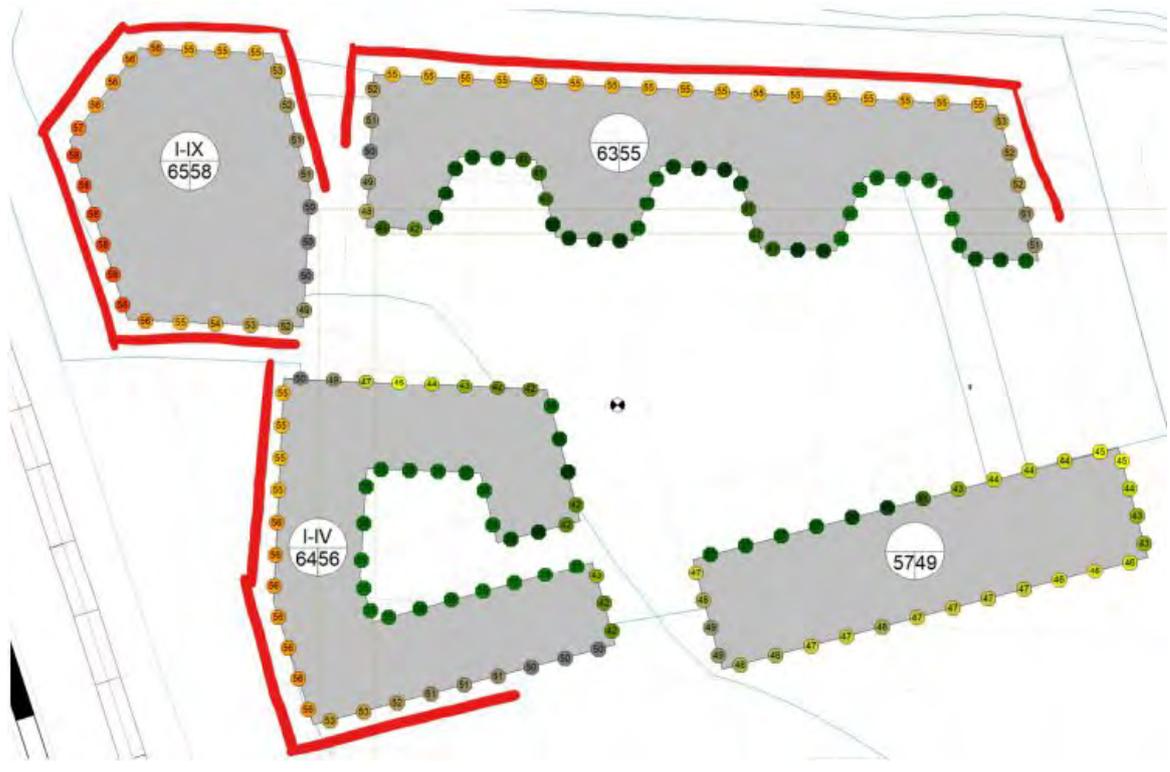


Abbildung 10 Lärmbelastung Bebauungskonzept "VICTUS" (Gartenmann Engineering AG)
Rot markierte Linien = Fassadenbereiche mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

Die für Wohnnutzung geltenden Immissionsgrenzwerte werden hingegen an verschiedenen Fassadenabschnitten überschritten. Für diese Gebäudeteile müssen entsprechend Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen in den lärmempfindlichen Räumen vorgenommen werden. Durch die Anpassung der Grundrisse an die Lärmsituation ist es möglich, die lärmempfindlichen Räume grösstenteils an lärmabgeschirmten Fassadenabschnitten anzuordnen, sodass die Notwendigkeit von weiteren baulichen Massnahmen minimiert wird. In den Baubereichen Turm und Hofbau erfolgt die Belüftung der Räume aus lärmschutztechnischen Gründen über die Innenhöfe der Bauten.

Die Fassadenabschnitte mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind im Quartierplan dargestellt. Im Reglement wird für diese Fassadenabschnitte festgelegt, dass die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzanforderungen mit entsprechenden Massnahmen zu gewährleisten ist. Dazu sind in erster Priorität typologische Massnahmen (Grundrisskonzeption, Anordnung der lärmempfindlichen Räume etc.) anzuwenden. Bauliche, gestalterische sowie technische Massnahmen sind in zweiter Priorität anzuwenden. Die konkreten Lärmschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz festzulegen.

Im Falle einer etappierten Realisierung müssen aufgrund der Lärmsituation die Bauten in den Baubereichen Kamm und Hofbau zeitlich vor dem Baubereich Scheibe erstellt werden (vgl. Kapitel 4.8). Dies ergibt sich aus

der Überlegung, dass die Kammbaute hinsichtlich Lärm eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegende Bauten hat und die Hofbaute die einzige geplante Einfahrt zur Autoeinstellhalle beinhaltet. Für die Baute im Baubereich Turm kann der Lärmschutz durch typologische und bauliche Massnahmen unabhängig von anderen Bauten sichergestellt werden, weshalb für diese Baute im Reglement keine Festlegung bzgl. Etappierung notwendig ist.

5.7.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine Oberflächengewässer.

Aufgrund einer Mutation der Grundwasserschutzzone "Kägen, Chueweid und Reinacherheide befindet sich das Quartierplan-Areal nicht mehr in einer Grundwasserschutzzone (RRB Nr. 2019-262).

Das Quartierplan-Areal liegt hingegen im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Wasserspiegel liegen oder eine besondere Gefahr für das Grundwasser darstellen. Der mittlere Grundwasserspiegel innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei ca. 282 m ü. M., das Terrain hingegen auf einer Höhe von 310 m. ü. M. (Konsultation GeoView 31.10.2018). Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt somit rund 28 m. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel durch die unterirdischen Bauten der Quartierplanung (2-geschossige Autoeinstellhalle) nicht tangiert wird.

Für die Quartierplanung besteht hinsichtlich Gewässer- und Grundwasserschutz kein Regelungsbedarf.

5.7.5 Entwässerung

Das Quartierplan-Areal befindet sich ausserhalb der rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Aesch. Damit der Quartierplanung auf der Grundlage des Gewässerschutzgesetzes zugestimmt werden kann, wird gemäss kantonaler Vorprüfung mit der Genehmigungseingabe der Quartierplanung auch ein Entwurf des GEP mit Einbezug des Quartierplan-Areals eingereicht.

5.7.6 Nicht-ionisierende Strahlung

Im Bereich des Quartierplan-Areals befinden sich keine nennenswerten Quellen nicht-ionisierender Strahlung. Die Belastung des Quartierplan-Areals mit nicht-ionisierender Strahlung liegt im Bereich von 0.5 – 1.0 $\mu\text{Sv}/\text{m}$ und wird somit als unbedenklich eingestuft.

5.8 **Sicherheit**

5.8.1 Gravitativ Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen von Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag. Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft ist das Quartierplan-Areal nicht von Naturgefahren betroffen (Konsultation GeoView 31.10.2018). Somit müssen im Rahmen der Quartierplanung keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren festgelegt werden.

5.8.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz; USG) und die darauf gestützte Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung; StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Stör-

fällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Das Quartierplan-Areals fällt nicht in den Konsultationsbereich für Störfallbetriebe (Konsultation GeoView 31.10.2018).

5.9 Abstände

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

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



Abbildung 11 Bestehende kantonale Baulinie (GeoView BL) und deren Berücksichtigung im Quartierplan
Rote Linie = Baulinie

Entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) existiert im Abschnitt des Quartierplan-Areals "VICTUS" eine rechtskräftige kantonale Baulinie, welche die Mindestabstände der Bauten bestimmt. Die Baubereiche wurden entlang der Hauptstrasse auf besagte kantonale Baulinie gelegt, der minimale Strassenabstand der Bauten wird in diesem Bereich des Quartierplan-Areals dadurch eingehalten.

Entlang der St. Jakobstrasse gilt aufgrund von § 95 RBG ein minimaler Strassenabstand von 4 m (Strassenlinie) resp. 7 m (Strassenachse). Dieser wird durch die Platzierung der Baubereiche ebenfalls eingehalten.

5.9.2 Grenzabstände

Unter § 90 RBG werden Vorgaben zu Grenzabständen gegenüber angrenzenden Bauparzellen geregelt. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden. Das Areal der Quartierplanung ist an drei Seiten von Strassenverkehrsanlagen umgeben und grenzt nur im Süden an eine Bauparzelle. Mit der vorgesehenen Setzung der Bauten werden die Grenzabstände eingehalten.

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.

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich 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 vom 15. Dezember 2015 und Zonenreglement Siedlung vom 13. Oktober 2004) inkl. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben.

Die bestehende kantonale Baulinie entlang der Hauptstrasse wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Dasselbe gilt für die kommunale Strassennetzplanung, welche durch die vorliegende Planung ergänzt wird.

6.2 Übergeordnete Infrastrukturprojekte

6.2.1 A18 – Vollanschluss Aesch

Der unmittelbar entlang des QP-Areals verlaufende Autobahnzubringer Aesch-Nord / Mariastein soll bis zum Jahr 2030 zu einem Vollanschluss ausgebaut werden. Aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung und der antizipierten Verkehrszunahme bei Entwicklung der Gewerbegebiete in Aesch Nord soll die Leistungsfähigkeit des Autobahnzubringers damit verbessert werden. Das Bauprojekt "A18 – Vollanschluss Aesch" wurde im Rahmen der Verkehrsbetrachtung für die vorliegende Quartierplanung bereits berücksichtigt (vgl. Verkehrsgutachten). Ansonsten existieren zwischen den beiden Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Berührungspunkte.



Abbildung 12 Bauprojekt "A18 Vollanschluss Aesch"

6.2.2 Zubringer Pfeffingerring

Bis zum Jahr 2020 soll zur Entlastung der Arlesheimerstrasse zudem eine neue Verbindungsstrasse zwischen der Kantonsstrasse Pfeffingerring und dem Anschluss A18 realisiert werden. Damit einher geht eine Umgestaltung der Verkehrsführung / Fahrstreifenaufteilung zwischen dem Autobahnzubringer A18 und dem Knoten

Arlesheimerstrasse-Hauptstrasse. Die Direkterschliessung des Quartierplan-Areals ab der Hauptstrasse (vgl. Kapitel 4.7.1) wurde bereits im Rahmen der Projektierung des Bauprojekts "Zubringer Pfeffingerring" eingeplant. Um genug Platz für die zusätzliche Abbiegespur aus Richtung Norden zu schaffen, wird von der Parzelle 3937 eine entsprechende Fläche an den Kanton abgetreten. Die künftigen Parzellengrenzen wurden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung durch die Definition des Perimeters bereits berücksichtigt. Somit ergeben sich innerhalb des Quartierplan-Areals keine weiteren Berührungspunkte mit dem Bauprojekt "Zubringer Pfeffingerring".

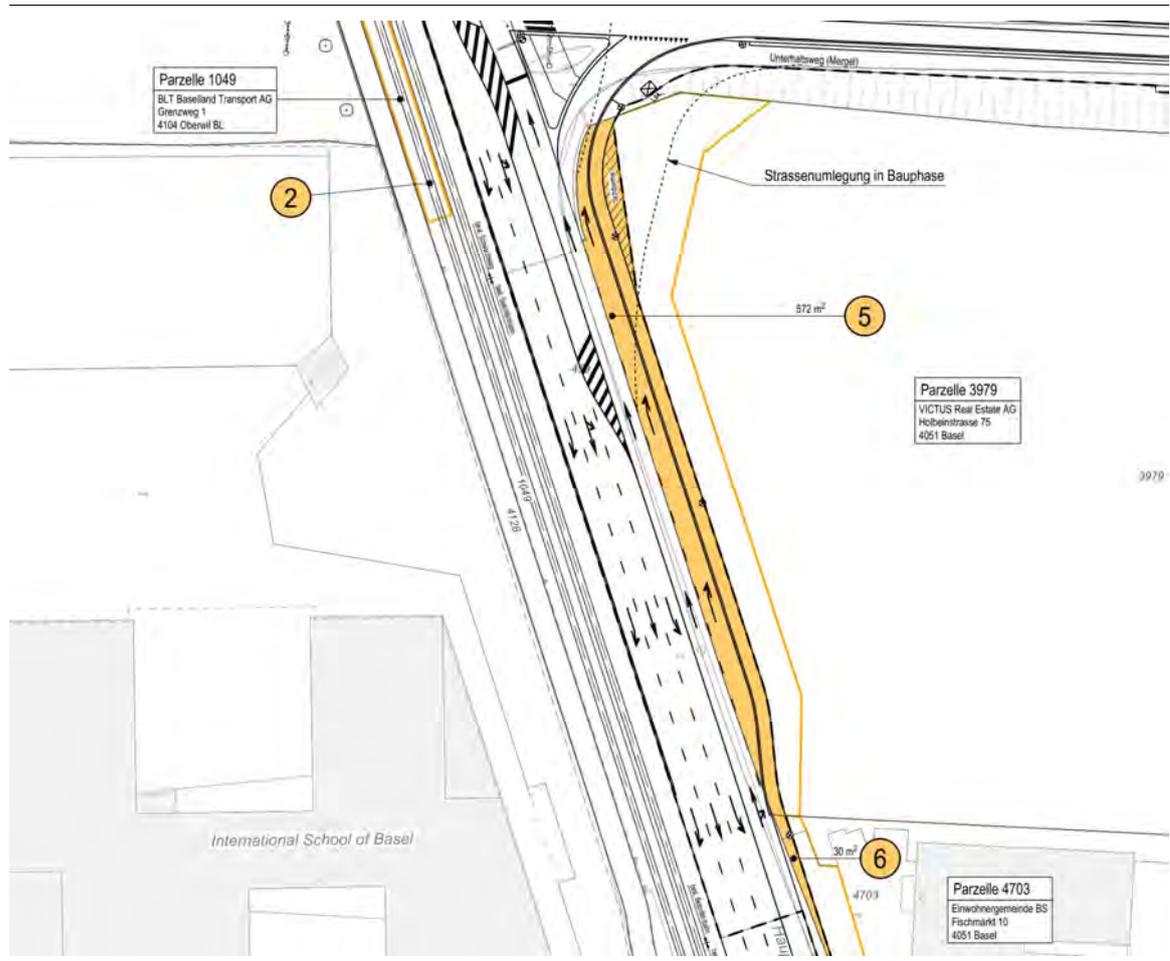


Abbildung 13 Ausschnitt Landerwerbsplan Bauprojekt "Zubringer Pfeffingerring"

6.3 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt betreffend Strassenerschliessung als vollständig erschlossen (Konsultation GeoView 30.10.2018). Auch die notwendigen Werkleitungsanschlüsse für Wasser und Abwasser sind vorhanden. Somit entstehen durch die Quartierplanung "VICTUS" betreffend Neuerstellung von Strassen- oder Werkleitungsinfrastruktur keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Aesch.

6.4 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen (Dienstbarkeiten) erforderlich sein. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen 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.

Hinweis: Umfang und Gegenstand des privatrechtlichen Regelungsbedarfes befinden sich noch in Abklärung.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 9. Juli 2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Aesch mitgeteilt. Die Stellungnahme des Gemeinderats zu den Vorprüfungsinhalten ist als tabellarische Übersicht im Anhang 4 aufgeführt.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat Aesch für die Quartierplanung "VICTUS" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Wochenblatt Birseck, Ausgabe Nr. 22-2019: Homepage Gemeinde Aesch (Rubrik Aktuelles):	30. Mai 2019 30. Mai 2019
Mitwirkungsfrist		3. Juni 2019 bis 3. Juli 2019
Informationsveranstaltung		5. Juni 2019
Mitwirkungseingaben		keine

Während der Mitwirkungsfrist gingen keine Eingaben beim Gemeinderat ein. Somit konnte auf die Erstellung und Publikation eines Mitwirkungsberichts gemäss § 2 RBV verzichtet werden.

7.3 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

7.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Anhang 1

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 18. Mai 2018

Kantonale Baukommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenstrasse 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 550 10 13
raumplan@bkk.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BASEL
LANDSCHAFT

BASEL
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Der Turm in der nordwestlichen Ecke ist der Torsituation angepasst und richtig. Allerdings sollte die Adresse nochmals überprüft werden. Parkplätze und kleiner Vorplatz können noch nicht überzeugen.
Die Distanz zwischen dem Turm und dem Kamm muss nochmals überprüft werden (Wohnhygiene, Wohnqualität).
Die beiden Bautypologien mit Innenhof sind äusserst anspruchsvoll, könnten jedoch, falls sie realisierbar sind, hochinteressant sein.

Beschluss

./: Die Arealbaukommission empfiehlt eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen und eine nochmalige Vorlage des weiter entwickelten Bebauungskonzeptes. Gleichzeitig würde sie es begrüssen, wenn bereits ein Entwurf der Quartierplanvorschriften vorliegen würde, aus dem insbesondere hervorgeht, wie die Qualität der Überbauung gesichert werden soll.

Freundliche Grüsse
i.A. der Protokollführung
Donna Lancellotti

Kopie:
- Dietziker Partner Baumanagement AG, Grosspeteranlage 29, 4052 Basel
- SALATHÉ ARCHITEKTEN BASEL AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
- ARPIOP(hans), ABK Aktien

KOPIE

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

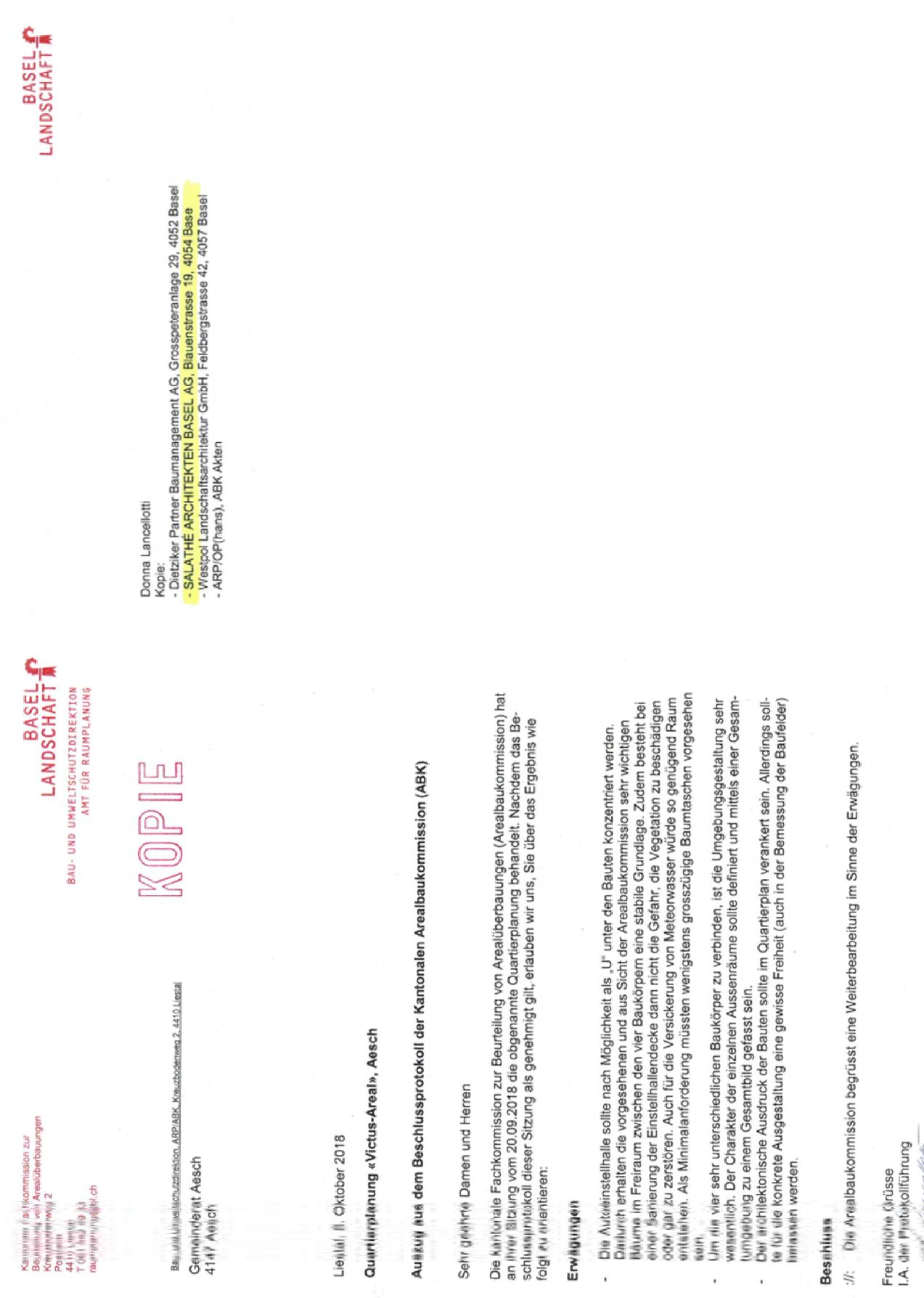
Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 03.05.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu informieren:

Erwägungen

- Das Ensemble, welches sich im Verlauf der Bearbeitung herauskristallisiert hat, weist Potential für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals auf. Allerdings muss festgehalten werden, dass sich die Qualität aufgrund der anspruchsvollen Situation nicht ohne weiteres einstellen wird. Die Qualität der Architektur und ein Einbezug der Landschaft werden von zentraler Bedeutung sein. Eine robuste Qualitätssicherung ist daher wichtig. Aus Sicht der Arealbaukommission ist dazu ein Variationsverfahren mit mehreren Teilnehmern und mit unabhängigen Fachleuten im Beurteilungsverfahren erforderlich.
- Der Zugang zum kammförmigen Baukörper am Nordrand sollte überprüft werden und möglichst vom gemeinsamen Innenhof erfolgen.
- Der lange Baukörper im Süden überzeugt als Teil des Ensembles noch nicht. Er ist durch seine Höhe zu dominant und beeinträchtigt durch seine Lage den internen Grünraum mit dem Schattenwurf. Der öffentliche Raum südlich davon könnte mittels Verschiebung des Baukörpers nach Süden ohne Qualitätsverlust verkleinert werden, dadurch würde der interne Hofraum vergrössert und aufgewertet. Die Ausrichtung auf das benachbarte Wohnquartier ist nicht zwingend. Eine Reduktion der Gebäudehöhe wird zudem dringend empfohlen.
- Die Fusswegbeziehungen mit den Nachbarquartieren müssen aufgezeigt und vertieft werden. Insbesondere ist an der Hauptstrasse kein für Fussgänger attraktiver Bereich ersichtbar. Das Gebiet zwischen den Bauten und der Hauptstrasse ist durch die Zufahrt zur Autowaschanlage und die zahlreichen oberirdischen Parkplätze besetzt.

Anhang 2

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 8. Oktober 2018



Anhang 3 Auszug aus dem Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom 19. März 2019

Freigabeentscheid für öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung:

Gemeinderat
Hauptstrasse 23
4147 Aesch
T 061 756 77 77
F 061 756 77 69
www.aesch.bl.ch



u/Zeichen
hr
Akten-Nr.
03.02 | 2017-522
Zuständig
Herr H. Reher
T 061 756 77 52
horst.reher@aesch.bl.ch

Dietziker Partner
Baumanagement AG
Grosspeteranlage 29
4052 Basel

22. März 2019

Beschluss des Gemeinderates zur Planung Victus-Areal, Parzelle 3979

Sehr geehrter Herr Dietziker

Der Gemeinderat hat das überarbeitete Planwerk QP Victus-Areal an der Sitzung vom 19.03.2019 beraten und die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse gefasst.

1. Der vorliegende Quartierplan Victus-Areal wird unter der Auflage beschlossen, dass die ursprünglich geplante Allee in die Pläne aufgenommen wird.
2. Der Gemeinderat hält an einem Linksabbieger vom Areal auf die Hauptstrasse fest, um die St. Jakobstrasse keiner Mehrbelastung auszusetzen (Ausfahrt Autoeinstellhalle Hauptstrasse Richtung Aesch-Dorfzentrum).

Damit das Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren nicht verzögert wird, beschliesst der Gemeinderat, die Abklärungen betreffend dem Linksabbieger parallel zur Vorprüfung voranzutreiben. Zusammen mit den Anpassungen des Mitwirkungsverfahrens, kann auch die Allee in die Pläne aufgenommen werden.

Die Herren Remo Franz und Raymond Cron wurden bereits am 21. März 2019 entsprechend mündlich informiert.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Aesch

M. Hollinger
Präsidentin

R. Blochlinger
Stv. Verwaltungsleiter

Öffnungszeiten
Einwohnerdienste: Mo, Di, Fr 08.00 - 12.00 / 13.30 - 16.30 Uhr
übrige Verwaltung: Mo, Di, Do, Fr 10.00 - 12.00 / 13.30 - 16.00 Uhr
Mi (17.30 - 2.00) / 1.30 - 18.00 Uhr
Do (08.00 - 14.00 Uhr
Mi (17.30 - 2.00) / 1.30 - 18.00 Uhr

Anhang 4 Zusammenfassung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung sowie Stellungnahme / Reaktion der Gemeinde

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1. Art und Mass der Nutzung					
1.1.	r	§ 4 Abs. 3	Der letzte Satz im dritten Abschnitt ist unvollständig.	Wurde angepasst.	✓
1.2.	r	Lärmschutz	Planungsbericht, S. 8: Im dritten Abschnitt unten auf Seite 8 ist im ersten Satz die Rede von Lärmschutz. Der Satz sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Gewerbe- und Geschäftsnutzungen als Lärmschutz für die Wohnnutzungen dienen.	Die Gewerbe- und Geschäftsnutzungen werden vor allem aus Gründen der Erreichbarkeit in dem der Hauptstrasse zugewandten Teil untergebracht. Der Abschnitt wurde entsprechend bereinigt.	x
1.3.	E/H	Differenz BGF	Zwischen den BGF, welche den Szenarien im Verkehrsgutachten zugrunde gelegt werden, und den BGF gemäss Reglement bestehen gewisse Differenzen. Diese sind aufgrund ihres eher geringen Umfangs im Verhältnis zur Gesamt-BGF aber akzeptabel.	Kenntnisnahme.	○
2. Bebauung					
2.1.	E/H	Grenzabstände	Die Grenzabstände können erst nach Eingabe eines Baugesuches abschliessend geprüft werden.	Kenntnisnahme.	○
2.2.	z	Glasfassaden	§ 5: Die Umgebung spiegelnde Glasfassaden können letale Fallen für Vögel darstellen (Vogelkollisionen). Diese sind deshalb vogelsicher zu gestalten. Es ist folgende Bestimmung zu ergänzen: „Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.“	Umgesetzt.	✓
2.3.	z	Hauptdachflächen	§ 5 Abs. 4: Eine Dachbegrünung und die Erstellung von Solaranlagen schliessen sich nicht zwingend aus. Die Solaranlage sorgt für Standortvielfalt bezüglich Beschattung und Feuchtigkeit und die begrünte Oberfläche bewirkt eine Abkühlung der Panels über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers.	Die Kombination von mehreren Dachnutzungen mit ökologischer Funktion wird durch die Reglementsbestimmung nicht ausgeschlossen. Die Erstellung von Solaranlagen ist somit auch auf begrünten Dachflächen zulässig.	○
3. Aussenraum					
3.1.	z	Aussenbeleuchtungen	§ 6, neue Bestimmung: „Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum).	Umgesetzt.	✓

Status VP: z = zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.2.	z	Grünflächen	§ 6: Für die Grünflächen ist der allgemeine Zweck festzulegen und im Reglement zu ergänzen: Zweck: Die Grünflächen A, B und C sind im Grundsatz naturmah zu gestalten. Zusammen mit den begrünten Flachdächern dienen sie der Förderung der Biodiversität und dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsraumes.	Siehe Punkte 3.3 – 3.5.	
3.3.	z	Grünfläche A	§ 6 Abs. 4: Ergänzung "Die Bereiche für Grünflächen A sind begrünt, versickerungsoffen, <u>naturmah</u> und vielseitig zu gestalten [...]".	Umgesetzt.	✓
3.4.	E/H	Grünfläche C	§ 6 Abs. 6: Die Belegung von privaten Gärten mit Schottersteinen sollte untersagt werden.	Keine Umsetzung. Die privaten Gärten sollen individuell gestaltet werden können, dazu gehört auch die Anlage von Steingärten mit Schottersteinen.	x
3.5.	z	Bepflanzung	§ 6 Abs. 10: "a) Es sind standortgerechte <u>und grösstenteils einheimische</u> Arten zu wählen."	Umgesetzt.	✓
3.6.	z	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	§ 6 Abs. 14: Ergänzung e.) Art und Lage von Aussenbeleuchtungen	Umgesetzt.	✓
3.7.	z	Anteil Grünflächen / ökologischer Ausgleich	Weder aus dem Plan noch aus dem Reglement geht hervor, welcher Anteil an den Grünflächen für ökologische Massnahmen vorgesehen ist. Es sind verbindlichere Festlegungen betr. ökologischen Ausgleichs zu machen.	Siehe Punkt 3.11.	
3.8.	z	Baumpflanzungen	Es ist sinngemäss eine neue Bestimmung aufzunehmen, dass das Fällen (und Pflanzen) von Bäumen einer Bewilligung durch den Gemeinderat bedarf.	Keine Umsetzung. Pflege und Unterhalt aller Bepflanzungselemente obliegen der Grundeigentümerschaft bzw. den durch Letztere dazu Berechtigten. Dazu gehört auch die Entscheidungskompetenz betreffend Fällung von Bäumen. Im Quartierplan-Reglement wird vorgeschrieben, dass in diesem Fall Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.	x
3.9.	z		Im Quartierplanvertrag ist insbesondere auch die Pflanzung und Pflege der Bäume zu regeln: Pflanzung und Pflege der Bäume haben nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.	Keine Umsetzung. Im Quartierplan-Reglement wird vorgeschrieben, dass sämtliche Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen sind. Der langfristige Erhalt von Bäumen ist damit gewährleistet.	x
3.10.	E/H	Wurzelaumbedarf Bäume	§ 6 Abs. 10 d.): Es wäre wünschenswert, dass nicht der gesamte Raum zwischen den Baukörpern unterbaut wird. Sind die Aussparungen für grosskronige Bäume in diesem Sinn zu verstehen?	Die Aussparungen für grosskronige Bäume sollen gewährleisten, dass sich die Bäume optimal entwickeln können und der Wurzelbereich im Falle von späteren Sanierungen der unterirdischen Einstellhalle nicht zu stark beschädigt wird.	○
3.11.	z	Ökologischer Ausgleich	Weder aus dem Plan noch aus dem Reglement geht hervor, welcher Anteil an den Grünflächen für ökologische Massnahmen vorgesehen ist. Es sind verbindlichere Festlegungen betr. ökologischen Ausgleichs zu machen.	Siehe Punkt 3.12.	

Status VP:
Umsetzung:

z = zwingende Vorgabe
✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.12.	z		Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist im QP-Perimeter eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen sowie möglichst unversiegelten Oberflächen und mit lokalen Materialien (§ 9 NLG). Die zur Erfüllung der gesetzlichen Pflicht zum ökologischen Ausgleich und zur Förderung der einheimischen Biodiversität notwendigen Massnahmen sind im Planungsbericht verbindlicher zu formulieren (bspw. verbindliche Festlegung von extensiv genutzten Grünflächen).	Umgesetzt, vgl. Planungsbericht Kapitel 5.6.4.	✓
4. Verkehr, Erschliessung und Parkierung					
4.1.	z	Antrag für Arealerschliessung ab Hauptstrasse	Gemäss Vereinbarung zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der Victus Real Estate AG (17.12.2015) ist ein formeller Antrag auf Erschliessung des Areals über die Hauptstrasse zu stellen.	Ein entsprechender Antrag wird nach Überarbeitung des Verkehrsgutachtens beim TBA BL eingereicht.	✓
4.2.	z	Koordination mit Bauvorhaben TBA BL	Es ist eine Koordination mit den ab 2019 geplanten Bauvorhaben des TBA entlang der Hauptstrasse hinsichtlich Termine, Kosten und Projektgrenzen vorzunehmen (Lage und Zeitpunkt Zufahrt, Anforderungen Schallschutz, Lichtsignalanlage).	Die Direkterschliessung ab der Hauptstrasse wurde im Rahmen des kantonalen Bau- und Auflageprojekts "Zubringer Pfeffingerring" verkehrstechnisch untersucht und im Strassenprojekt baulich vorbereitet (vgl. Verkehrstechnischer Bericht im Auflagedossier). Mit dem TBA wurde abgesprochen, dass sich diese Direkterschliessung auf dem Strassenkörper mittels Ummarkierung des Mittelbereichs einrichten lässt (Projektleiter TBA BL: Boris Kunze, Sachverständiger Verkehrstechnik: Stefan Roana). Die relevanten Erkenntnisse werden im Verkehrsgutachten entsprechend ergänzt.	(✓)
4.3.	z	Mitnutzung Ein- und Ausfahrt	Um langfristig eine gute Verteilung der Linksabbieger von der Hauptstrasse in die Arlesheimerstrasse zu erreichen, muss sichergestellt werden, dass die Ein- und Ausfahrt des Areals auch für eine Anbindung der St. Jakobstrasse sowie der Parzellen 4703 und 3978 genutzt werden kann (keine isolierte Erschliessung der Einfahrt ins Parkhaus).	Diese Forderung widerspricht den im Rahmen des kantonalen Projekts "Zubringer Pfeffingerring" festgelegten Randbedingungen, welches eine Direktzufahrt nur für das Quartierplan-Areal "Victus" vorsieht. Mit dieser Direktzufahrt kann die Auslastung der LSA Arlesheimerstrasse zur Morgenspitze 2030 bei immer noch hohen 91% begrenzt werden (gegenüber 94% ohne Direkterschliessung; Zielwert ist 90%) und so die Leistungsfähigkeit der Hauptstrasse sichergestellt werden. Der kurze Linksabbieger ins Quartierplan-Areal ist verkehrstechnisch jedoch nicht für die Aufnahme von grösseren zusätzlichen Verkehrsmengen anderer Areale oder zur Entlastung von Gemeindestrassen konzipiert. Gemäss dem Bau- und Auflageprojekt "Zubringer Pfeffingerring" ist die LSA Arlesheimerstrasse zwar leistungskritisch, kann den Verkehr im Prognosezeitraum bis 2030 (inkl. Arealentwicklungen Aesch Nord) aber noch verarbeiten. Eine derartige Erschliessung von angrenzenden Parzellen ist auch im kommunalen Strassennetzplan nicht vorgesehen. Für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 3979 ist eine Tiefgaragendurchfahrt für quartierfremde Fahrzeuge aufgrund der da-	x

Status VP: z = zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
				mit zusammenhängenden Abhängigkeiten und rechtlichen Verantwortlichkeiten zu dem unattraktiv. Eine Nutzung der Direktzufahrt zur Erschliessung von weiteren Parzellen ist entsprechend nicht vorgesehen.	
4.4.	z	Prüfung Leistungsfähigkeit	Die Erschliessung via Hauptstrasse ist eine Möglichkeit und darf nicht als Randbedingung genannt werden (vgl. S. 8 Verkehrsgutachten). Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist die Erschliessung via Knoten Arlesheimerstrasse / Hauptstrasse aufzuzeigen und zu prüfen, ob der Knoten für diese (ordentliche) Erschliessung überhaupt ausreichend leistungsfähig ist. Es wird empfohlen, das ergänzte Gutachten vor der Genehmigungsprüfung beim Tiefbauamt zur Kontrolle einzureichen.	Der Nachweis einer genügenden verkehrstechnischen Auslegung der Direktzufahrt wurde im Rahmen des Bau- und Auflageprojekts "Zubringer Pfeffingerring" bereits erbracht (Spezialbericht "Mikrosimulation Zufahrt Parzelle 3979" vom 25.06.2015). Eine Prüfung der Knotenleistungsfähigkeit ohne Direkterschliessung der Parzelle Nr. 3979 ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielführend, da die Quartierplanung konzeptuell auf diese mit dem TBA BL vereinbarte Option ausgerichtet wurde, und die Direkterschliessung überdies zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens Arlesheimerstrasse führt (vgl. Punkt 4.3).	(✓)
4.5.	z	Fusswegerschliessung	Die geplante Führung via Knoten Arlesheimerstrasse / Hauptstrasse ist nur bedingt attraktiv. Es wird vorgeschlagen, dass eine attraktivere Führung des Fussverkehrs zur Haltestelle Arlesheimerstrasse genauer geprüft wird.	Eine zusätzliche Fussgängerquerung wäre auch für das Quartierplan-Areal vorteilhaft und wurde daher bereits im Bau- und Auflageprojekt "Zubringer Pfeffingerring" untersucht. Infolge der sehr nahen Knotenabfolge zwischen LSA Zubringer Pfeffingerring, Direkterschliessung Quartierplan-Areal und LSA Arlesheimerstrasse, der sehr hohen Verkehrsmengen sowie einer notwendigen gesicherten Tramquerung ist eine zusätzliche Querung hier verkehrstechnisch nicht möglich. Eine alternative Quermöglichkeit auf Höhe der LSA Zubringer A18 wäre denkbar, müsste aufgrund der komplexen planerischen Ausgangslage (gesicherte Tramquerung notwendig, Neubauten im Rahmen des Projekts "Zubringer Pfeffingerring" gerade erst erstellt, fehlender Eintrag im Strassennetzplan) jedoch unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung geplant werden.	(✓)
4.6.	z	Parkplatz-Reduktion	§ 7 Abs. 4: Der letzte Abschnitt bezüglich Parkplatzreduktion ist so nicht genehmigungsfähig. Mit Wirkung per 1.1.2019 wurde §70 Abs. 2 ^{bis} eingeführt, wonach eine Reduktion der Parkplätze im Quartierplan (nicht im Baugesuchsverfahren) aufgrund eines Mobilitätsgutachtens möglich ist.	Bestimmung nicht mehr notwendig, siehe Punkt 4.7.	✓
4.7.	E/H		Der QP-Perimeter ist durch den öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Entsprechend ist eine zwingende Voraussetzung erfüllt, die eine Reduktion der Anzahl Stammparkplätze auch für Wohnnutzungen zulässt (gemäss § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV).	Die Anwendung von § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV wurde für die vorliegende Quartierplanung geprüft. Aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals, der geringen Flächensparnis bei der Tiefgarage (Flächensparnis durch Parkplatzreduktion max. 0.5 Stockwerke), der gleichzeitig notwendigen Verpflichtungen / Einschränkungen hinsichtlich Nutzungsmix und Mobilitätsmassnahmen sowie dem Parkplatzangebot der umliegenden Areale / Quartiere wird auf eine Reduktion der Anzahl Stammparkplätze für Wohnnutzungen mittels § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV verzichtet. Die Anzahl Parkplätze richtet sich somit nach den gesetzlichen Vorgaben.	○

Status VP: z = zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.8.	E/H	Mindestanzahl und -qualitäten Zweiradabstellplätze	Das Verkehrsgutachten weist den Bedarf an Velo- und Mofaabstellplätzen transparent nach. Es wird empfohlen, eine Regelung zu Mindestanzahlen und -qualitäten in das Reglement aufzunehmen, um in diesem Aspekt einen Beitrag zum QP-Ziel der „erschliessungsmässig gute[n] Überbauung“ (Reglement § 1 Abs. 1) zu erreichen.	Im Quartierplan-Reglement wurde ein Grundsatz ergänzt, welcher eine ausreichende Anzahl an gebäudeinternen Abstellräumlichkeiten und oberirdischen Veloabstellplätzen sicherstellt. Die genaue Anzahl und Ausführung der Abstellräumlichkeiten und Veloabstellplätze wird im Rahmen des Bauprojekts festgelegt.	(✓)
4.9.	E/H	Verkehrs- und Lärmgutachten	Die Ermittlung des durch den QP erzeugten Verkehrs ist vorbildlich erfolgt. Auch die Annahmen zum Umgebungsverkehr wären grundsätzlich zweckmässig. Die Gemeinde Aesch plant allerdings gegenwärtig eine deutliche Ausweitung der Nutzungen im Raum Aesch Nord (v.a. auch westlich der Hauptstrasse). Die Umsetzung dieser Entwicklung ist zeitnah geplant (vor allem auch Wohnen). Dies wird gegenüber den bisherigen Annahmen zu Mehrverkehr auf dem Zubringer zur A18 führen. Diese geplanten Zunahmen im Verkehr sind beim Verkehrs- und beim Lärmgutachten zu Grunde zu legen und entsprechend neu zu berechnen.	Gemäss Abstimmung mit dem TBA BL (Abteilung Verkehrstechnik, Stefan Roana) wurden die Grundbelastungen des Strassennetzes für einen Prognosezeitraum 2030 aus dem Gesamtverkehrsmodell (GVM) Basel ausgelegt. Dieses wurde auch für die Beurteilung des Bau- und Auflageprojekts "Zubringer Pfeffingerring" verwendet und bildet neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung, den kantonalen Strassenprojekten (Ortsdurchfahrt Aesch, Vollanschluss Aesch, Zubringer Pfeffingerring) auch die spezifische Siedlungsentwicklung im Raum Aesch Nord ab. Die durch die Entwicklung des Areals Aesch Nord zu erwartende Verkehrszunahme ist im Verkehrsgutachten sowie auch im Lärmgutachten bereits berücksichtigt.	x
5. Realisierung					
5.1.	z	Etappierung	§ 10 Abs. 1: Gemäss Planungsbericht (Seite 16, 4.8.) müssen aus Lärmschutzgründen im Falle einer Etappierung in einer ersten Etappe die Baubereiche Kamm und Hofbau realisiert werden. Im Reglement fehlt dazu eine verbindliche Regelung.	Wurde ergänzt.	✓
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen					
6.1.	z	KRIP	Im Bericht wird bezüglich verkehrsentensive Einrichtungen auf Kap. S 3.7 des Kantonalen Richtplans verwiesen. Neu handelt es sich um Kapitel S 5.2.	Wurde angepasst (vgl. Kapitel 5.3.2).	✓
6.2.	z		Der letzte Abschnitt von Kap. 5.3.2 des Planungsberichts bezieht sich faktisch auf Kap. S 2.2 KRIP. Dies ist entsprechend im Planungsbericht aufzunehmen.	Wurde ergänzt (vgl. Kapitel 5.3.2).	✓
6.3.	z	Hochhäuser	Gemäss Quartierplan darf der "Turm" 41 m hoch werden. Damit handelt es sich um ein Hochhaus. In Kap. S 2.4 des KRIP werden die Rahmenbedingen für Hochhäuser festgelegt. Sie sind im Planungsbericht entsprechend auszuweisen.	Wurde ergänzt (vgl. Kapitel 5.3.2 / 3.1).	✓
7. Gewässer- und Grundwasserschutz					
7.1.	E/H	Grundwasserschutzzone / -bereich	Das QP-Areal befindet sich nach einer Mutation der Grundwasserschutzzone "Käge, Chueweis und Reinacherheide / Mülimatten" (RRB Nr. 2019-262) nicht mehr in der Schutzzone S3. Es liegt jedoch nach wie vor vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au.	Wurde ergänzt (vgl. Kapitel 5.7.4).	✓

Status VP: z = zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Nr.	Status	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
7.2.	E/H	Mittlerer Grundwasserspiegel	Von einer im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (kGSchV SGS 455.11 § 21, GSchG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff 211). Es wird darauf hingewiesen, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.	<i>Kenntnisnahme.</i>	○
8. Entwässerung					
8.1.	z	GEP	Damit dem Quartierplan auf der Grundlage des Gewässerschutzgesetzes zugestimmt werden kann, ist dem AUE mindestens ein GEP-Entwurf oder ein Entwässerungskonzept für das Quartier vorzulegen, mit dem die übergeordneten Rahmenbedingungen erfüllt werden.	<i>Die Arbeiten am Teil-GeP "Aesch Nord" sind bereits fortgeschritten und die entsprechende Planungsgrundlage wird rechtzeitig für die regierungsärztliche Genehmigung vorliegen.</i>	○

Status VP: z = zwingende Vorgabe
Umsetzung: ✓ = berücksichtigt

E/H = Empfehlung / Hinweis
(✓) = teilweise berücksichtigt

r = redaktionelle Korrektur
x = nicht umgesetzt

○ = Sachverhalt bekannt / kein Handlungsbedarf

Anhang 5 Auszug aus dem Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom [Datum]

Platzhalter: Freigabeentscheid für Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung