

---

Quartierplanung "Stein - 2"

## **Planungsbericht**

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

**Beschlussfassung** (orientierendes Dokument)

---

## **Impressum**

Berichtverfasser



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen

Datum/Version

10. Juli 2023

Datei-Name

01052\_QP\_Stein2\_PLANUNGSBERICHT\_Beschlussfassung.docx

## Inhalt

1.	Ausgangslage .....	1
1.1	Verortung .....	1
1.2	Absichten .....	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes .....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	3
3.1	Beteiligte .....	3
3.2	Ablauf .....	3
4.	Schwerpunkte der Quartierplanung .....	4
4.1	Bestandteile der Planung .....	4
4.2	Erläuterung zur Quartierplanung .....	5
5.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen .....	9
5.1	Generelle raumplanerische Vorgaben .....	9
5.2	Verkehr .....	11
5.3	Kulturgüter und Naturwerte .....	12
5.4	Umweltschutz .....	13
5.5	Sicherheit .....	16
5.6	Abstandsvorschriften .....	16
6.	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung .....	17
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	17
6.2	Folgekosten Strassen- und Werkleitungerschliessung .....	18
6.3	Erhebung Infrastrukturbeitrag .....	19
6.4	Errichtung einer Begegnungszone auf Traugott Meyer-Strasse .....	19
6.5	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Stein 2" .....	20
7.	Planungsverfahren .....	20
7.1	Kantonale Vorprüfung .....	20
7.2	Mitwirkungsverfahren .....	20
7.3	Beschlussfassung .....	22
7.4	Auflageverfahren .....	22
8.	Genehmigungsantrag .....	22

## Anhang

Anhang 1	Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission
Anhang 2	Berücksichtigung Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission
Anhang 3	Berücksichtigung Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung
Anhang 4	Berücksichtigung Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung der Gemeinde Aesch
Anhang 5	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

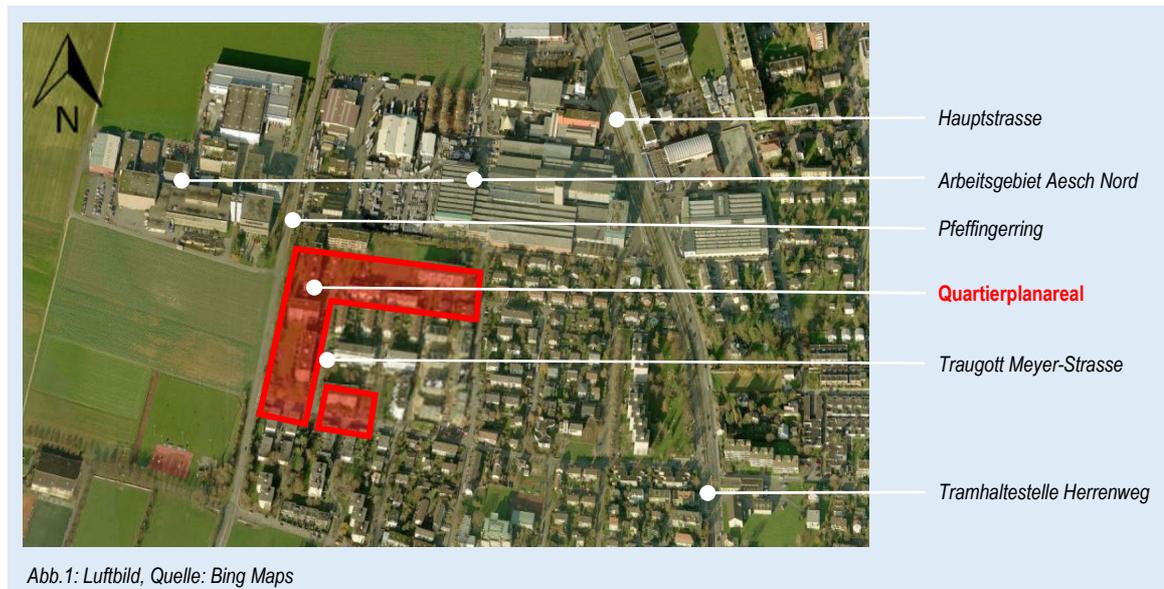
## Beilagen

Beilage 1	Verkehrsgutachten, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 13. Juni 2023
Beilage 2	Lärmschutznachweis gemäss Lärmschutzverordnung, Ehram Beurret Partner AG, 12. März 2019
Beilage 3	Störfallbetrachtung, Weiterentwicklung der Areale an der Traugott Meyer-Strasse in Aesch Kurzbericht, Ermittlung Personenrisiko, Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, 28. März 2019
Beilage 4	Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV-BL, 29. Januar 2019

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Verortung

Das Quartierplan-Areal befindet im nordwestlichen Wohngebiet von Aesch. Das Areal wird begrenzt durch den Pfeffingerring, den Herrenweg, dem Baselweg und dem nördlich verlaufenden Fussweg zum angrenzenden Arbeitsgebiet Aesch Nord. Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1119, 1120, 1121, 1129, 2528, 3494 und 3525 mit einer Fläche von insgesamt 24'490 m<sup>2</sup> (Eigentumsverhältnisse siehe Kapitel 3.1).



### 1.2 Absichten

Das Areal umfasst eine bestehende Wohnüberbauung mit sechs Mehrfamilienhäusern. Dabei handelt es sich um vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 70er und 80er-Jahren mit den aus dieser Zeit typischen roten Sichtbacksteinfassaden. Die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der Wohnüberbauung bildete der Quartierplanung "Stein", welcher 1975 erlassen wurde und heute immer noch Rechtsgültigkeit hat. Die Wohnüberbauung wurde jedoch nicht vollständig realisiert. Die Parzelle Nr. 1119 ist unbebaut. Ein weiteres Merkmal der bestehenden Wohnüberbauung ist, dass grosszügige Aussenraumflächen vorhanden sind. Im heutigen Zustand sind diese jedoch wenig attraktiv gestaltet. Zudem wurde mit der Quartierplanung entlang des Pfeffingerrings ein Erdwall mit Bepflanzungen zur Abschirmung des Strassenlärms erstellt.

Aufgrund der lockeren Anordnung der Bebauung, der noch unbebauten Parzelle Nr. 1119 und den grosszügigen Aussenraumflächen weist diese Überbauung ein Potential für eine bauliche Nachverdichtung auf. Dazu wurden verschiedene Bebauungsstudien überprüft. Im nachfolgenden Kapitel ist das gewählte und dem Quartierplan hinterlegte Bebauungskonzept beschrieben.

Mit der Nachverdichtung wird ein Betrag zur Verdichtung und Innenentwicklung für ein Teilsiedlungsgebiet von Aesch geleistet. Damit wird auch den generellen raumplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die planungsrechtliche Grundlage für Weiterentwicklung und damit verbundener Nachverdichtung soll wiederum auf der Basis von Quartierplan-Vorschriften erfolgen. Die bestehenden Quartierplan-Vorschriften stammen von 1975. Diese Vorschriften entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Quartierplanung. Zudem ist heute mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL) eine andere Rahmengesetzgebung vorhanden. Somit wird die bestehende Quartierplanung (Stein) nicht mutiert, sondern es wird eine neue Quartierplanung (Stein – 2) erlassen.

## 2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Der konzeptionelle Verdichtungsansatz basiert auf der heutigen Bestandsbebauung, setzt sich mit der vorhandenen Bebauungstypologie auseinander und führt diese fort. Die Wohnbauten des QP Stein 1 sind in der Höhe gestaffelt und variieren zwischen einer 4- und 5-Geschossigkeit. Die neuen Baukörper folgen diesem Rhythmus der ursprünglichen städtebaulichen Anordnung in der Ausrichtung und akzentuieren die Höhenstaffelung.



Abb. 2: Bebauungskonzept, Flubacher-Nyfelner+Partner Architekten AG, Basel (Stand nach Anpassung aufgrund Mitwirkungsverfahren)

An der Nordwestecke der Parzelle Nr. 1129 entsteht anstelle des heutigen Spielplatzes ein 9-geschossiger und freistehender Wohnbau. Der neue Baukörper zeichnet den Siedlungsrand des Wohnquartiers als Übergang zu den grossmassstäblichen Gewerbebauten aus. Die Lage gewährleistet eine freie Aussicht gegen Südwesten. Dabei wird das Bebauungsmuster beibehalten und das Spiel der Höhenstaffelung bleibt weiterhin gewahrt. Die restlichen Bestandsbauten auf der Parzelle werden unverändert beibehalten.

Die Bebauungstypologie wird auf der Nachbarparzelle der Credit Suisse Anlagengestiftung mit einem 4-geschossigen Neubau in Verlängerung des Wohnhauses I, parallel zum Herrenweg abgeschlossen.

Die Spaini Immobilien AG erhält auf ihrer unbebauten, L-förmigen Parzelle Nr. 1119 entsprechend dem erhöhten Nutzungsmass einen 8-geschossigen Baukörper als 5 bis 6-Spänner mit allseitiger Orientierung der Wohnungen. Die Split-Level Anordnung der Treppenanlage bietet eine attraktive überhohe Eingangssituation

Die beiden STWE-Gemeinschaften der Parzellen Nrn. 1120 und 1121 wünschen keine strukturelle Veränderung an ihren Liegenschaften.

Die von den Baukuben rhythmisierten, grosszügigen Aussenräume gegen den Pfeffingerring werden beibehalten und durch die beiden Neubauten räumlich gefasst. Die Wegführung zu den Eingängen bleibt bestehen jedoch in der Ausgestaltung differenziert. So sind die neuen Hauseingänge à Niveau zum Terrain angeordnet und durch ihre Überhöhung ausgezeichnet.

Die heutige Umgebung soll im Quartierplan-Perimeter für die Bewohner und alle Generationen aufgewertet werden. Die bestehenden einfachen Spielplätze werden zu Aufenthaltsbereichen und Spiellandschaften in attraktiver Umgebung umgestaltet. Die neue Anlage im Zentrum der Überbauung ist als öffentlicher Begegnungsort fürs ganze Quartier konzipiert und wird zum Treffpunkt für Jung und Alt.

### 3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

<b>Eigentümerschaft</b>	Parz. Nr. 1119	Spain Immobilien AG, Basel
	Parz. Nr. 1120	Stockwerkeigentümerschaft
	Parz. Nr. 1121	Stockwerkeigentümerschaft
	Parz. Nr. 1129	Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Liestal
	Parz. Nr. 2528	Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich
	Parz. Nr. 3494	Miteigentumspartelle der Parzellen Nrn. 1120 und 2528
	Parz. Nr. 3525	Primeo Netz AG, Münchenstein
<b>Projektentwicklung</b>	Flubacher-Nyfeler+Partner Architekten AG, Basel	
<b>Landschaftsarchitektur</b>	pg Landschaften GmbH, Sissach	
<b>Verkehrsgutachten</b>	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz	
<b>Lärmschutznachweis</b>	Ehram Beurret Partner AG, Ingenieure und Planer SIA USIC, Pratteln	
<b>Störfallbetrachtung</b>	Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, Basel	
<b>Quartierplanung / Verfahrensbegleitung</b>	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen	
<b>Gemeinde Aesch</b>	Gemeinderat	
	Technische Kommission	
	Bauabteilung	
<b>Kanton</b>	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung)	
	Arealbaukommission (im Rahmen der Konzeptbeurteilung)	

#### 3.2 Ablauf

Freigabe Bebauungskonzept durch den Gemeinderat	19. Januar 2016
Beurteilung Bebauungskonzept durch kantonale Arealbaukommission	4. Mai 2017
Freigabe QP-Entwurf durch den Gemeinderat zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung sowie für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	5. Dezember 2017
Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	14. Juni – 16. Juli 2018
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	27. August 2018
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....
Auflageverfahren	.....

Nach Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde das Bebauungskonzept der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet. Die Arealbaukommission kam zu einer positiven Beurteilung und verabschiedete das Bebauungskonzept in Beachtung von Erwägungen zur Weiterbearbeitung. Die Kommission begrüsst namentlich das Bebauungskonzept, mit welchem die bestehende Quartierplanung nachverdichtet werden soll. Im Anhang 1 ist das Protokoll der Beurteilung durch die Arealbaukommission enthalten und im Anhang 2 werden die Erwägungen behandelt.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde das Bebauungskonzept angepasst. Die Anpassungen sind im Kapitel 7.2 erläutert. Der Beschrieb des Bebauungskonzeptes in Kapitel 2 bezieht sich auf den Stand nach den Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens.

## 4. Schwerpunkte der Quartierplanung

### 4.1 Bestandteile der Planung

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

Quartierplan-Reglement
Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000)
Quartierplan-Vertrag
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG-BL
Verkehrsgutachten "Mutation Quartierplan Stein, Aesch", Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 13. Juni 2023
Lärmschutznachweis gem. Lärmschutz-Verordnung (LSV), Ehrsam Beuret Partner AG, Ingenieure und Planer SIA USIC, Pratteln, 15. Februar 2017
Störfallbetrachtung, Weiterentwicklung der Areale an der Traugott Meyer-Strasse in Aesch Kurzbericht, Ermittlung Personenrisiko, Ingenieurbureau A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, 28. März 2019
Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV-BL

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Quartierplanung bzw. durch die Inkraftsetzung mit der regierungsrätlichen Genehmigung werden die Vorschriften der bisherigen Quartierplanung "Stein" abgelöst.

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

Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung als öffentlich-rechtlicher Planungserlass allenfalls erforderlich sind (siehe Kapitel 6.5).

Der Planungsbericht (= vorliegender Bericht) beinhaltet die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung.<sup>1</sup> Im Planungsbericht werden die

<sup>1</sup> Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG,

inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts erläutert.

Im Verkehrsgutachten (Beilage 1) werden der Parkplatzbedarf und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Quartierplanung ermittelt. Im Weiteren wird die Verkehrsbelastung am Knoten Pfeffingerring/Herrenweg beurteilt.

Im Lärmschutznachweis (Beilage 2) wird die Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) festgehalten.

In der Störfallbetrachtung (Beilage 3) wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung eine Beurteilung des Personenrisikos im Zusammenhang mit dem Pfeffingerring gemäss Störfall-Verordnung (StFV) vorgenommen.

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens sowie die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren (siehe dazu Kapitel 7.2 bzw. Beilage 4).

## 4.2 Erläuterung zur Quartierplanung

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

### 4.2.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung beinhalten die Parzellen Nrn. 1119, 1120, 1121, 1129, 2528, 3494 und 3525. Insgesamt umfasst das Quartierplan-Areal eine Fläche von 24'490 m<sup>2</sup>.

Gegenüber der bisherigen Quartierplanung "Stein" sind Strassenflächen nicht mehr im neuen Quartierplan-Perimeter enthalten. Bei den betreffenden Strassen bzw. Strassenteilflächen handelt es sich um öffentliches Strassenareal. Ein inhaltlicher Zusammenhang dieser Strassenteilflächen mit den Festlegungen des neuen Quartierplans besteht nicht (siehe Plandarstellungen unter Kapitel 6.1.2).

### 4.2.2 Bebauung

#### Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich innerhalb der festgelegten Baubereiche. Die Baubereiche definieren folgende Parameter für die Bebauung:

- Anzahl Hauptbauten
- Lage, Abmessung und Höhe
- Geschossigkeit

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

---

die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG-BL entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Berichterstattung nach § 39 RBG-BL: Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39-BL dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

#### Baubereiche für Nebenbauten

Der südlich zum Baubereich D vorgelagerte Pavillon sowie das bestehende Transformatorengebäude an der Traugott Meyer-Strasse wurden im Quartierplan als Baubereiche für Nebenbauten festgelegt. Zudem können weitere Nebenbauten im Aussenraum platziert werden. Dies unter Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben zur Flächenbegrenzung und zu den Bestimmungen zum Aussenraum

#### Messweise der Gebäudehöhe (Baubereiche für Hauptbauten)

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

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

#### Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) orientierend dargestellt. Im Reglement wurde festgelegt, dass unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Damit wird ein sinnvoller Projektierungsspielraum gewährleistet, ohne dass die Gesamtkonzeption des Quartierplans beeinträchtigt wird.

### 4.2.3 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart

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

#### Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 24'600 m<sup>2</sup>. Durch die Fläche des Quartierplan-Areals mit 24'490 m<sup>2</sup> resultiert daraus eine Ausnützungsziffer von insgesamt von fast genau 100 % (100.45 %). Durch die verschiedenen Gebäudetypologien mit unterschiedlicher Geschossigkeit bzw. den entsprechenden Baubereichsdefinitionen wird das baulichen Nutzungsmass auf dem Areal der Quartierplanung verteilt angeordnet.

Für die Parzellen im Eigentum der Credite Suisse, der Spaini Immobilien AG und der BGV wurde das bauliche Nutzungsmass (BGF) so festgelegt, dass dies jeweils einer Ausnützungsziffer von 104 % entspricht. Bei der StwE-Parzelle Nr. 1121 mit der Bestandsbaute (Baubereich A) entspricht die neu festgelegte BGF einer Ausnützungsziffer von 86 %. Bei der anderen StwE-Parzelle Nr. 1120 mit der anderen Bestandsbaute (Baubereich I) entspricht die neu festgelegte BGF einer Ausnützungsziffer von 92 %.

Das bauliche Nutzungsmass der bisherigen Quartierplanung betrug 17'527 m<sup>2</sup> (Nutzfläche). Somit betrug die Ausnützungsziffer ca. 70 %. Die Nachverdichtung entspricht somit in etwa 30 % (relativ rund 43 %). Die Nachverdichtung berücksichtigt die bestehende städtebauliche Konzeption der Überbauung und führt diese im Grundsatz fort. Dadurch lässt sich das Mass der Nachverdichtung gut aufnehmen. Im Weiteren ist noch zu erwähnen, dass eine Ausnützungsziffer von rund 100 % im Vergleich zu neuen Quartierplan-Wohnüberbauungen eher niedrig ist.

#### 4.2.4 Aussenraum

Der Aussenraum umfasst den durch die Bebauung gebildeten Freiraum. Die Gliederung und Nutzung geht aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) hervor. Dabei wird der Aussenraum im Grundsatz als Grün- und Freiraumbereich definiert. Hiervon ausgenommen sind die beiden Rampen der Einstellhallen. Der Grün- und Freiraumbereich wurde zudem mit folgenden Festlegungen präzisiert:

- Erhaltung Pflanzbestand auf Erdwall (entlang des Peffingerrings)
- Standort für einen Aufenthaltsbereich
- Standortbereiche für ergänzende Spiel und Aufenthaltsnutzungen
- Lage von Fusswegen und Gebäudeerschliessungen
- Lage von oberirdischen Parkplätzen

Im Reglement ist umschrieben, welche Nutzungen und damit verbundene Einrichtungen und Anlagen im Aussenraum zulässig sind. Zentral dabei ist, dass nicht beanspruchte Flächen im Grün- und Freiraum möglichst naturnah und ökologisch mit Baum- und Strauchpflanzungen wertvoll zu gestalten sind (siehe Bepflanzung und Gestaltung).

Der Aufenthaltsbereich im Eckbereich der Traugott Meyer-Strasse soll als gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsbereich für die Bewohner der Quartierplan-Überbauung sowie der Nachbarschaft als Begegnungsort und Spielplatz genutzt werden können. Zur Durchsetzung dieser Funktion wurden im Reglement entsprechende Vorgaben definiert (Erstellungspflicht im Zusammenhang mit Realisierung Baubereich D, Mindestfläche von 700 m<sup>2</sup>, Vorgaben zur Ausstattung usw.). In Ergänzung dazu sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000) verschiedene Standortbereiche für ergänzende Spiel- und Aufenthaltsnutzungen festgelegt. Diese sind im Zusammenhang mit entsprechenden Neubauten zu erstellen

Mit der im Reglement enthaltenen Bestimmung, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Aufenthaltsnutzungen zu erstellen ist, soll die künftige Bewohnerstruktur entsprechend berücksichtigt werden. Die diesbezügliche Mitsprache des Gemeinderates ist ein wichtiger Aspekt. Ebenfalls soll bei geänderten Bedürfnissen auch bei der Bereitstellung von Aufenthaltsnutzungen reagiert werden können. Diese beiden Punkte sind ebenfalls als Bestimmungen im Reglement enthalten.

##### Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

Nebenbauten wurden mit Ausnahme des Pavillons und des bestehenden Transformatorengebäudes nicht räumlich im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definiert. Auch bei der Erstellung von Nebenbauten ist es wichtig, dass eine bedarfsgerechte und zweckmässige Bereitstellung erfolgen kann. Entsprechende Lagedefinitionen z.B. für Veloabstellanlagen im Quartierplan vorzunehmen, drängt sich hier nicht auf. Betreffend Standorte für Nebenbauten wurde auch im Reglement definiert, dass diese in Absprache mit Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen sind.

Damit bleibt eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung von Nebenbauten wie Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen usw. unter Einflussnahme des Gemeinderates gewährleistet.

##### Bepflanzung und Gestaltung

Für die Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums wurden verschiedene Grundsätze definiert:

- Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte Arten zu wählen.
- Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Nicht beanspruchte Flächen im Grün- und Freiraum sind möglichst naturnah und ökologisch mit Baum- und Strauchpflanzungen wertvoll zu gestalten.
- Entlang des Peffingerrings im Bereich gemäss Festlegung im Quartierplan ist der Pflanzbestand auf dem Erdwall zu erhalten.

- Wo sinnvoll und möglich bzw. nicht den Festlegungen des Quartierplans widersprechend, ist der Baumbestand in die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu integrieren.
- Verwendung einer standortgerechten Saatmischung bei einer extensiven Dachbegrünung.
- Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit diesen Vorgaben werden verschiedene qualitative Anforderungen für eine naturnahe und attraktive Aussenraumgestaltung, auch im Sinne eines ökologischen Ausgleichs, definiert (Erläuterung zum ökologischen Ausgleich siehe Kapitel 5.4.5).

#### Terraingestaltung

Auf die Festlegung eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wurde bewusst verzichtet. Stattdessen wurde als Grundsatz definiert, dass das Terrain so zu gestalten ist, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und Abgrabungen sowie Aufschüttungen zurückhaltend anzuwenden sind.

#### Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

#### 4.2.5 Erschliessung und Parkierung

Die Areal-Erschliessung erfolgt über die Traugott Meyer-Strasse bzw. dem Baselweg. Die beiden Autoeinstellhallen sind direkt über eine Zu- und Ausfahrtsrampe über diese Strassen erschlossen. Die interne Erschliessung erfolgt über bestehende Fusswege und Gebäudeerschliessungen.

Der Bedarf für die Autoparkierung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss RBV-BL (siehe Kap. 5.2.3). Die erforderlichen Stammparkplätze werden in den beiden unterirdischen Einstellhallen angeordnet. Für die Anordnung der erforderlichen Besucherparkplätze sind folgende Standorte im Quartierplan festgelegt worden:

- Oberirdische Sammelparkierung am bestehenden Standort im nordöstlichen Areal am Baselweg
- Einzelne oberirdische Parkierungsmöglichkeiten entlang der Traugott Meyer-Strasse auf dem Areal der Quartierplanung
- Standortbereich in unterirdischer Einstellhalle im Anschluss an die Ein-/Ausfahrtsrampe bei der Traugott Meyer-Strasse

#### 4.2.6 Energieeffizienz

Aufgrund dessen, dass die Quartierplanung bestehende Wohnbauten (jedoch ohne Aufstockungen und Anbauten) sowie neue Wohnbauten umfasst, wurde dieser Aspekt auch bei der Festlegung des Energiestandards berücksichtigt. Die bestehenden Bauten verfügen über ein Zweischalenmauerwerk als Aussenwandkonstruktion. Bei einer Sanierung müssten zur Erreichung des MINERGIE-Standards u.a. die Aussenwand der äusseren Backsteinschale vollständig entfernt werden. Dies wäre ein unverhältnismässiger Eingriff in die bestehende Bausubstanz. Eine MINERGIE-Vorgabe, welche nur für die anderen Einzelbauteile wie Dach,

Fenster und Erdgeschossdecke bei Sanierungen zur Anwendung kommen würde, ist wenig sinnvoll. Daher wird der MINERGIE-Standard bewusst nur für Neubauten gefordert.

Im Reglement wird somit definiert, dass Neubauten nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die MINERGIE-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren sind. Die gesetzlichen Anforderungen sind dabei mindestens einzuhalten. Mit dieser Definition der Anforderung an die MINERGIE-Kennzahl (MKZ) entsteht keine Verpflichtung zur Erstellung einer kontrollierten Lüftung.

Im Weiteren ist eine Mindestvorgabe zur Verwendung von erneuerbaren Energiequellen für den Komfortwärmebedarf aufgenommen worden. Demnach muss der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser bei Neubauten zu mindestens 70% mit der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen erzeugt werden. Dies ist eine Verschärfung der kantonalen Vorgabe gemäss Dekret zum Energiegesetz, welche den Anteil der erneuerbaren Energie auf mindestens 50 % und sich nur auf den Brauchwarmwasserbedarf beschränkt.

Die Gemeinde Aesch verfügt seit 2012 über einen Energiesachplan. Für das geforderte Energiekonzept wurde definiert, dass der Energiesachplan bei der Planung und Projektierung zu berücksichtigen ist.

## **5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen**

### **5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben**

#### **5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)**

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. berücksichtigt folgende Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)

- Verdichtung innerhalb der Bauzonenfläche
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Möglichste Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung)
- Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen

#### **5.1.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG**

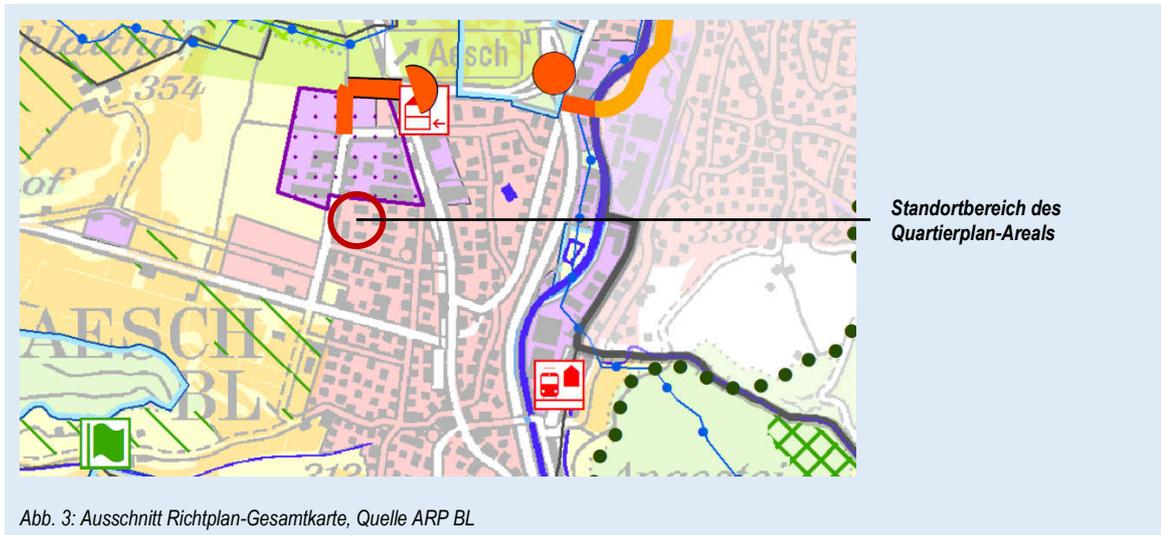
Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven). Beim Quartierplan-Areal handelt es sich um eine vorbestandene Überbauung, welche bereits schon mittels einer Quartierplanung bebaut worden war. Die erste Etappe wurde bis Mitte der 1980er Jahre realisiert. Somit fällt das Areal "Stein 2" nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Im Weiteren grenzt das Gebiet im Norden an das Gewerbegebiet "Aesch Nord", auf welchem derzeit ebenfalls Entwicklungsabsichten bestehen.

#### **5.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL)**

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

#### 5.1.4 Kantonaler Richtplan

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



Die für eine Quartierplanung massgebenden Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans sind im Anhang 2 aufgeführt und dabei wird der Bezug zu Quartierplanungen erläutert.

#### 5.1.5 Richtplan der Gemeinde Aesch

Die Gemeinde Aesch verfügt seit 2008 über einen kommunalen Richtplan.<sup>2</sup> In den verschiedenen Plankarten sind keine Festlegungen enthalten, welche das Quartierplan-Areal betreffen. Im Anhang 3 werden die für das Areal relevanten die Vorgaben des Richtplantextes behandelt.

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Aesch enthält jedoch im Generellen keine Aussage, welche eine Nachverdichtung der bestehenden Quartierplan-Überbauung grundsätzlich ausschliessen würde. Somit kann festgehalten werden, dass kein Widerspruch im Grundsatz zum kommunalen Richtplan besteht.

#### 5.1.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Aesch

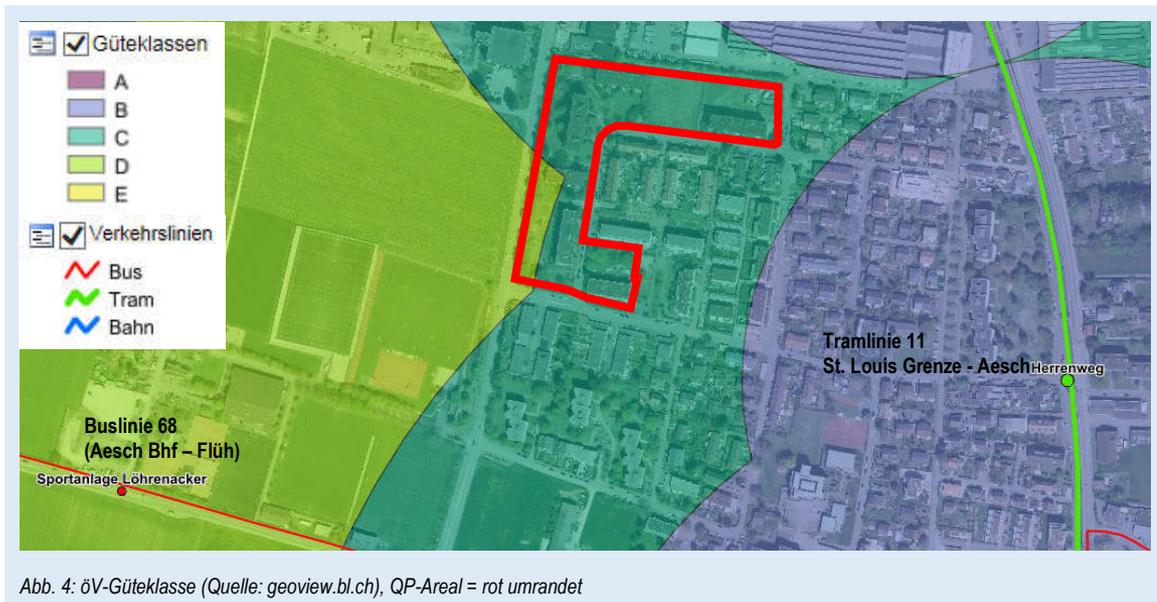
Gemäss den Zonenvorschriften der Gemeinde ist ein Quartierplan in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen. Zudem darf bei Quartierplanungen die bauliche Nutzung nur soweit erhöht werden,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

Aufgrund der positiven Beurteilungen durch den Gemeinderat sowie die kantonale Arealbaukommission werden mit dem entwickelten Bebauungskonzept, welches die Grundlage für die Quartierplanung bildet, die allgemeinen Anforderungen, insbesondere im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG-BL sowie § 18 Abs. 4 ZRS Aesch, für eine Quartierplanung erfüllt.

<sup>2</sup> Der kommunale Richtplan der Gemeinde Aesch wurde am 4. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Oktober 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Der kommunale Richtplan Aesch befasst sich in einer raumplanerischen Gesamtschau mit der Gemeinde Aesch. Der Richtplan setzt insbesondere für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung die Ziele, stellt diese in einen Zusammenhang, zeigt gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen auf und bezeichnet die Koordinationsaufgaben sowie die nötigen Massnahmen dazu. Der kommunale Richtplan basiert auf § 14 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes und ist damit ein behördenverbindliches Planungsinstrument.

## 5.2 Verkehr

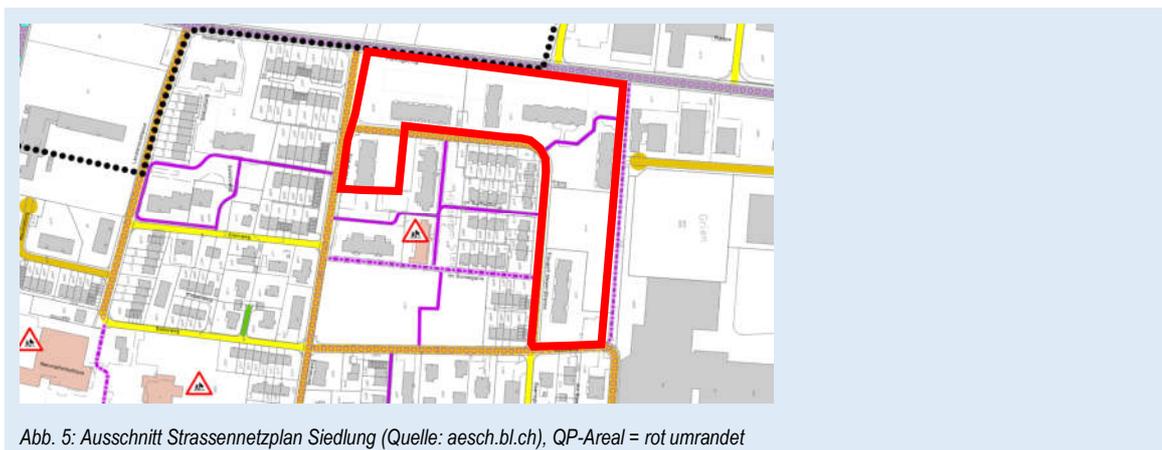
### 5.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr



Die BLT-Tramhaltestelle "Herrenweg" ist in einer Fusswegdistanz von rund 600 m erreichbar. Die Tramlinie 11 fährt in nördlicher Richtung ab der Haltestelle "Herrenweg" über den Bahnhof Basel SBB, weiter durch das Stadtgebiet bis zur Endhaltestelle "St. Louis Grenze". In südlicher Richtung verkehrt das Tram Nr. 11 bis zur Endhaltestelle "Aesch Dorf". Bei den Sportanlagen "Löhrenacker" befindet sich an der Ettingerstrasse eine Haltestelle der Buslinie 68 (Bahnhof Aesch – Flüh). Diese Haltestelle ist in einer Fusswegdistanz von rund 800 m erreichbar. Das Areal befindet sich aufgrund der Distanzen ausserhalb der direkten Einzugsbereiche von diesen beiden öV-Haltestellen in der öV-Güteklasse C.

### 5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Areals an das öffentliche Strassennetz erfolgt direkt über die Traugott Meyer-Strasse sowie über den Baselweg. Das Quartierplan-Areal ist über die Traugott Meyer-Strasse auch direkt an das Fusswegnetz der Gemeinde Aesch angeschlossen. Zudem führt im nordwestlichen Bereich eine Fusswegverbindung durch das Quartierplan-Areal (siehe auch Kapitel 4.2.5). Diese Fusswegverbindung führt von der Traugott Meyer-Strasse zum nördlich des Quartierplan-Areals verlaufenden Fussweg auf der Parzelle Nr. 3197.



### 5.2.3 Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV) und wird im Verkehrsgutachten (Beilage 1) ermittelt. Nach dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts für die Neubauten mit 85 Wohnungen müssen insgesamt 111 Parkplätze (85 Stamm-PP und 26 Besucher-PP) bereitgestellt werden. Die Verteilung der Parkplätze bzw. die entsprechenden Festlegungen im Quartierplan sind im Kapitel 4.2.5 erläutert.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird bei einer Baugesucheingabe ein Parkplatznachweis über den gesamten Quartierplan-Perimeter verlangt.

### 5.2.4 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Im Verkehrsgutachten (Beilage 1) werden die Verkehrszunahme infolge der zusätzlichen Nutzung ermittelt und die Auswirkungen beurteilt. Im Fazit wird festgehalten, dass die Verkehrszunahme problemlos bewältigt werden kann:

- Am Knoten Pfeffingerring/Herrenweg nehmen die mittleren Wartezeiten des massgebenden Verkehrsstromes (Linkseinmünder aus Herrenweg) nur geringfügig zu.
- Die Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz sind nur geringfügig, die Verträglichkeit ist gegeben.
- Auch die Zusatzbelastung der Tramlinie 11 ist mit rund 2% bescheiden.

## 5.3 Kulturgüter und Naturwerte

### 5.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

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

Es befinden sich keine geschützten Kulturobjekte auf dem Areal der Quartierplanung "Stein 2". Im kantonalen Bauinventar (BIB) für die Gemeinde Aesch (Februar 2004) sind ebenfalls keine schützenswerten Gebäude auf den von der Quartierplanung betroffenen Parzellen enthalten.

### 5.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

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

### 5.3.3 Naturwerte

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

Entlang des Pfeffingerrings auf den Parzellen Nrn. 1129 und 2528 ist gewachsener Baumbestand vorhanden. In kommunalen und kantonalen Naturinventaren ist dieser Baumbestand nicht vermerkt. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen entlang des Pfeffingerrings berücksichtigt. Dazu wurde im Quartierplan ein Bereich für "Erhaltung Pflanzbestand auf Erdwall" ausgeschieden. Im Reglement wurde diesbezüglich definiert, dass der Pflanzbestand in diesem Bereich zu erhalten ist (siehe Kapitel 5.4.5).

#### 5.3.4 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV BL) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19). Das Quartierplan-Areal befindet sich am Rande der Archäologischen Schutzzone "Frühmittelalterliches Gräberfeld Steinacker".<sup>3</sup>

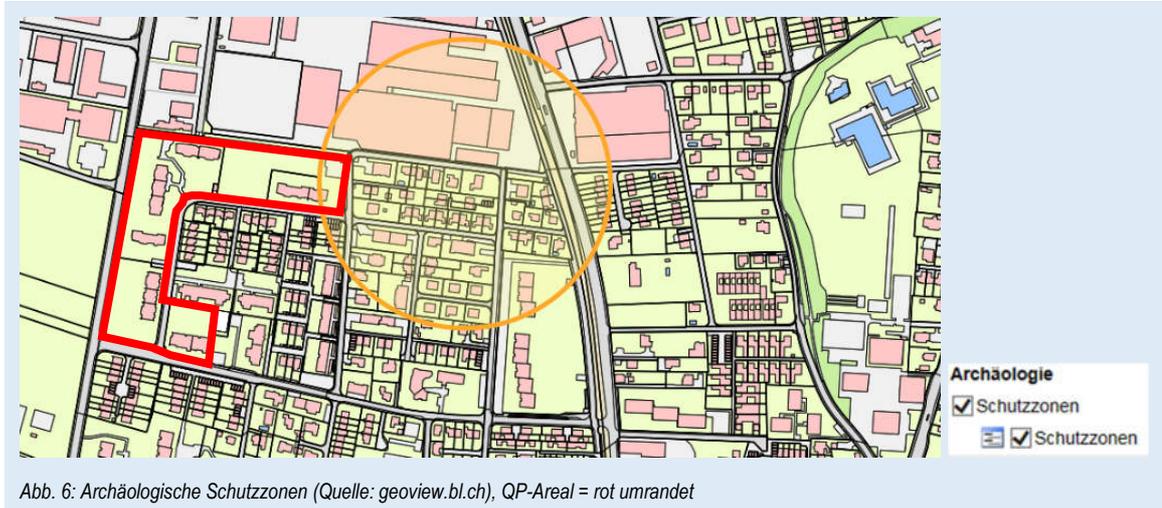


Abb. 6: Archäologische Schutzzone (Quelle: geoview.bl.ch), QP-Areal = rot umrandet

Auf eine zonenrechtliche Schutzzoneauscheidung wird verzichtet. Dies aufgrund der kleinen davon tangierten Quartierplanfläche sowie dessen, dass dieses archäologische Objekt nicht im kantonalen Inventar enthalten ist.

### 5.4 Umweltschutz

#### 5.4.1 Lärmschutz

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

Das Areal der Quartierplanung wird der Nutzungsart Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG-BL zugewiesen. Somit gilt, gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

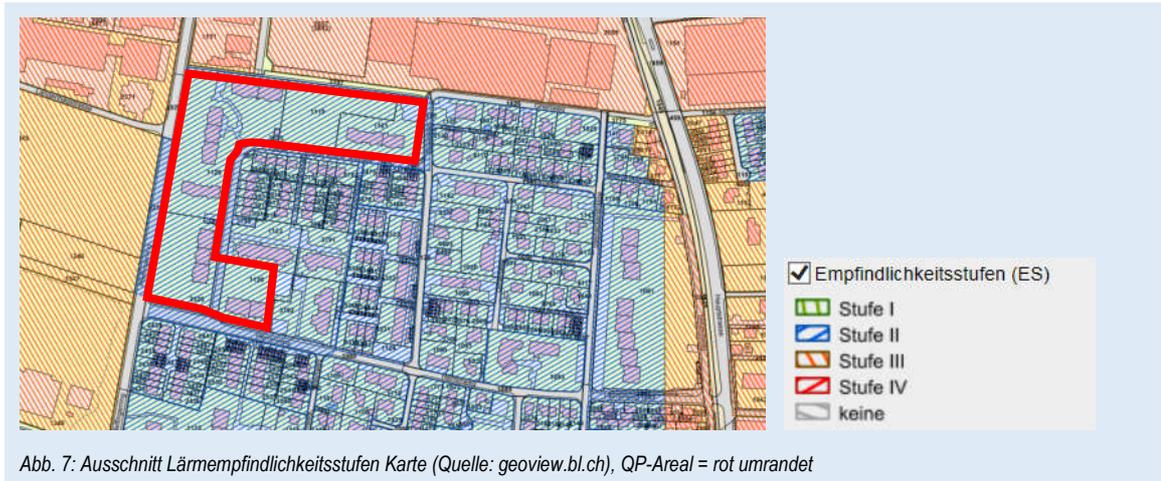
Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3<sup>4</sup> und Anhang 4<sup>5</sup> der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

<sup>3</sup> www.geoview.bl.ch; 22.09.2017

<sup>4</sup> LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

<sup>5</sup> LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm



#### Beurteilung der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr (Pfeffingerring)

Die Strassenlärmbelastung geht von dem westlich des Quartierplan-Areals verlaufenden Pfeffingerring aus. Dabei handelt es sich um eine stark befahrene Kantonsstrasse. Der Pfeffingerring wurde gemäss dem Lärm-sanierungsprojekt saniert. Massgebliche Änderungen sind das erhöhte Verkehrsaufkommen, die reduzierte Fahrgeschwindigkeit und der geänderte Fahrbahnbelag im Vergleich zur ursprünglichen Situation. Die Sanierung gilt seit Ende August 2016 als fertiggestellt.

#### Einhaltung der Grenzwerte

Gemäss Lärmschutznachweis (Beilage 2) können beim Baubereich B sämtliche lärmempfindlichen Räume, unter Beachtung der vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen, bei offenem Fenster belüftet werden, sodass die Belastungsgrenzwerte eingehalten werden.

Beim Baubereich D ist eine Belüftung der zur Strasse angeordneten Wohnräume nicht möglich. Auf den seitlichen Fassaden ergibt sich noch eine Grenzwertüberschreitung in der Nacht von 1 dB. Bei dieser Grenzwertüberschreitung sind, sofern mit der Grundrissorganisation nicht ausreichend darauf reagiert werden kann, Massnahmen am Gebäude anzuwenden, welche im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu definieren sind.

Beim Baubereich H ist lediglich einer Grenzwertüberschreitung bei der zum Pfeffingerring zugewandten Seitenfassade von 2 dB am Tag und 3 dB in der Nacht vorhanden. Auch bei diesen Grenzwertüberschreitung sind, sofern mit der Grundrissorganisation nicht ausreichend darauf reagiert werden kann, Massnahmen am Gebäude anzuwenden, welche im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu definieren sind.

#### 5.4.2 Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor.<sup>6</sup> Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass für die Parzellen, welche nicht aufgenommen wurden, eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

#### 5.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters und das betroffene Gebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone überlagert.<sup>7</sup> Allerdings befindet sich der Perimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au (Gewässerschutzverordnung, GSchV Art. 29 Abs. 1a). Gemäss dem Bundesamt

<sup>6</sup> www.geoview.bl.ch; 22.09.2017

<sup>7</sup> www.geoview.bl.ch; 22.09.2017

für Umwelt (BAFU) soll mit dem Gewässerschutzbereich Au erreicht werden, "dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben und ihre wichtige Rolle im gesamten Ökosystem und als Trinkwasserressource der Schweiz auch in Zukunft erfüllen können." Er umfasst "die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete."<sup>8</sup> Es sind somit die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen und im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.<sup>9</sup>

#### 5.4.4 Entwässerung

Die Entwässerung richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Aesch. Da es sich mit der Quartierplanung um keine Baugebietserweiterung und damit verbundener Neuerschliessung handelt, besteht kein Anpassungsbedarf am GEP.

#### 5.4.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Die Fläche des Grün- und Freiraumbereichs (ohne Parkierungsflächen) im Quartierplan beläuft sich auf insgesamt rund 18'000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht, auch mit der baulichen Nachverdichtung, immer noch 73 % des Quartierplan-Areals. Die Bebauung ist verteilt angeordnet und weist grosszügige Gebäudeabstände zwischen den Bauten auf. Damit verbunden ergeben sich durch die wechselnde Gebäudeausrichtung verschiedene Aussenräume. Mit dieser Bebauungskonzeption ist somit eine gut vernetzte Durchgrünung für das gesamte Quartierplan-Areal gewährleistet.

Im Weiteren sollen die bestehende Geländemodellierung mit Erdwall sowie die darauf bestehende Bepflanzung entlang des Pfeffingerrings erhalten bleiben. Davon ausgenommen ist der nördlichste Abschnitt mit dem geplanten Hochhaus und vorgelagertem Pavillon. Im Reglement wurden verschiedene Grundsätze zu Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums festgelegt, mit welchen eine Vernetzung und ein ökologischer Ausgleich sichergestellt werden kann.

Mit der Grün- und Freiraumsicherung im Quartierplan und den Grundsätzen zur Bepflanzung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

#### 5.4.6 Schattenwurf

Mit der per 1. Juni 2023 in Kraft getretenen Anpassung der RBV BL wird unter § 20a (Schattenwurf) für Hochhäuser ein Nachweis des Schattenwurfs bei Hochhäusern verlangt. Nach § 52c RBG BL gelten als Hochhäuser Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.

Die beiden Baubereiche mit den höchsten Gebäudehöhen (Baubereich B und D) liegen unterhalb der gesetzlich relevanten 30 m. Somit muss für die Quartierplanung kein Nachweis zum Schattenwurf erbracht werden.

<sup>8</sup> <http://www.bafu.admin.ch/grundwasser/07483/07485/10011/index.html?lang=de>; 23.02.2015

<sup>9</sup> Siehe hierzu insbesondere Anhang 4 Ziff. 2 GSchV "Massnahmen zum Schutz der Gewässer"

#### 5.4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Quartierplanung sind keine Anlagen mitenthalten, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind.

Der ausgewiesene Parkplatzbedarf von insgesamt rund 300 PP liegt unterhalb des Schwellenwertes für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 PP. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

### 5.5 Sicherheit

#### 5.5.1 Naturgefahren

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

Gemäss Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Aesch ist das Areal keinen gravitativen Gefährdungen (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) ausgesetzt. Somit müssen in der Quartierplanung keine Gefahrenzonen ausgeschieden werden.

#### 5.5.2 Störfall

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

Gemäss kantonaler Vorprüfung ist ein Screening der Transportrisiken für den Pfeffingerring vorzunehmen. Dies infolge der Aufklassierung des Pfeffingerrings als Durchgangsstrasse im Zusammenhang mit der Realisierung des Zubringers Pfeffingerring, die dann nach Bundesrecht der Störfallverordnung unterliegt.

Die dementsprechend vorgenommene Störfallbeurteilung (Beilage 3) kommt zum Schluss, dass keine Schutzmassnahmen definiert werden müssen.

### 5.6 Abstandsvorschriften

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

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

In der Quartierplanung "Stein" von 1975 wurden für die Bebauung bzw. Sicherstellung des Strassenraumes durchgehend Baulinien festgelegt. Mit der Aufhebung des Quartierplans "Stein" durch die neue Quartierplanung "Stein – 2" werden auch diese bisherigen Baulinien vollumfänglich aufgehoben. Gegenüber den angrenzenden Strassen ergeben sich keine Unterschreitungen der gesetzlichen Mindestabstände. Somit ist die Fortführung oder die Neufestlegung von Baulinien nicht erforderlich. Eine Sicherung eines allfälligen Ausbaus von Strassen müsste dann mit entsprechenden Bau- und Strassenlinienplänen vorgenommen werden.

Bei der nördlich verlaufenden Parzelle Nr. 3197 handelt es sich mit der Festlegung im kommunalen Strassennetzplan um eine Fusswegparzelle, welche sich im Eigentum der Gemeinde Aesch befindet. Nach § 95 RBG-

BL sind gegenüber Fusswegen ohne Baulinien die gesetzlichen Grenzabstände nach § 90 RBG-BL einzuhalten. Aufgrund des Grenzpolygons werden für die Baubereiche B, C und D die Grenzabstände zu dieser Fusswegparzelle nicht eingehalten. Für sämtliche Bauten entlang der Fusswegparzelle Nr. 3197 wird daher eine auf den jeweiligen Baubereich beschränkte Baulinie festgelegt. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der per 1. Juni 2023 erfolgten Anpassung der RBV-BL von § 61 (Konkurrenzierenden Abständen und Verzicht auf Näherbaurecht).

#### 5.6.2 Grenzabstände

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

Das Quartierplan-Areal ist bis auf die Parzelle Nr. 1120 auf der nördlichen und östlichen Seite allseitig von Strassen- und Fusswegareal umgeben (siehe Kap. 5.6.1).

Bei der Parzelle Nr. 1120 handelt es sich um eine Stockwerkseigentumsparzelle mit 20 Eigentumsparteien. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist nicht von einer Ersatzneubaute beim Baubereich I auszugehen und daher wurde auf die Sicherstellung von Näherbaurechten von den beiden angrenzenden Parzellen Nr. 1123 und 3792 verzichtet. Die betreffend Näherbaurecht legitimierte Situation mit dem Bestandesbau basiert auf dem Quartierplan-Vertrag vom 26. April 1974 bzw. 15. Mai 1974 zur Quartierplanung Stein.

## 6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

#### 6.1.1 Zonenvorschriften

Da es sich um eine bestehende Quartierplanung handelt (Quartierplanung "Stein"), welche mit der neuen Quartierplanung "Stein 2" abgelöst wird, sind die Zonenvorschriften davon nicht betroffen. Von den Abweichungen des Geltungsbereiches zwischen den beiden Quartierplanungen betreffend Strassenflächen ist die Bauzonenfestlegung im Zonenplan Siedlung nicht betroffen, da es sich eben um öffentliche Strassenflächen handelt.

#### 6.1.2 Quartierplanung "Stein" und Quartierplanung "Stein (2. Etappe)"

Mit der Quartierplanung "Stein 2" wird die bisherige Quartierplanung "Stein" von 1975 vollständig abgelöst. Hingegen wird der Geltungsbereich der Quartierplanung "Stein – 2. Etappe" von 1985 durch die neue Quartierplanung nicht tangiert. Somit bleibt die Quartierplanung "Stein – 2. Etappe" unverändert in Rechtskraft.

Gemäss Abklärungen mit dem Amt für Raumplanung handelt es sich bei den bisherigen Quartierplanungen "Stein" von 1975 und "Stein – 2. Etappe" von 1985 um materiell und formell jeweils eigenständige Planungsrechtserlasse.



### 6.1.3 Baulinien

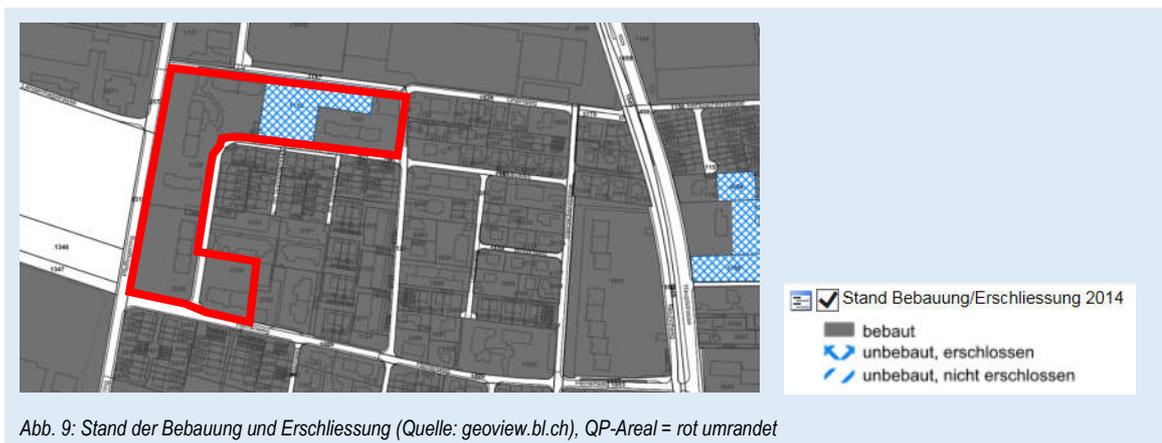
Siehe Kapitel 5.6.1

### 6.1.4 Erschliessungsplanung

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

## 6.2 Folgekosten Strassen- und Werkleitungsererschliessung

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



Somit entstehen durch die Quartierplanung "Stein 2" betreffend Strassenerschliessung und Werkleitungsinfrastruktur keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Aesch.

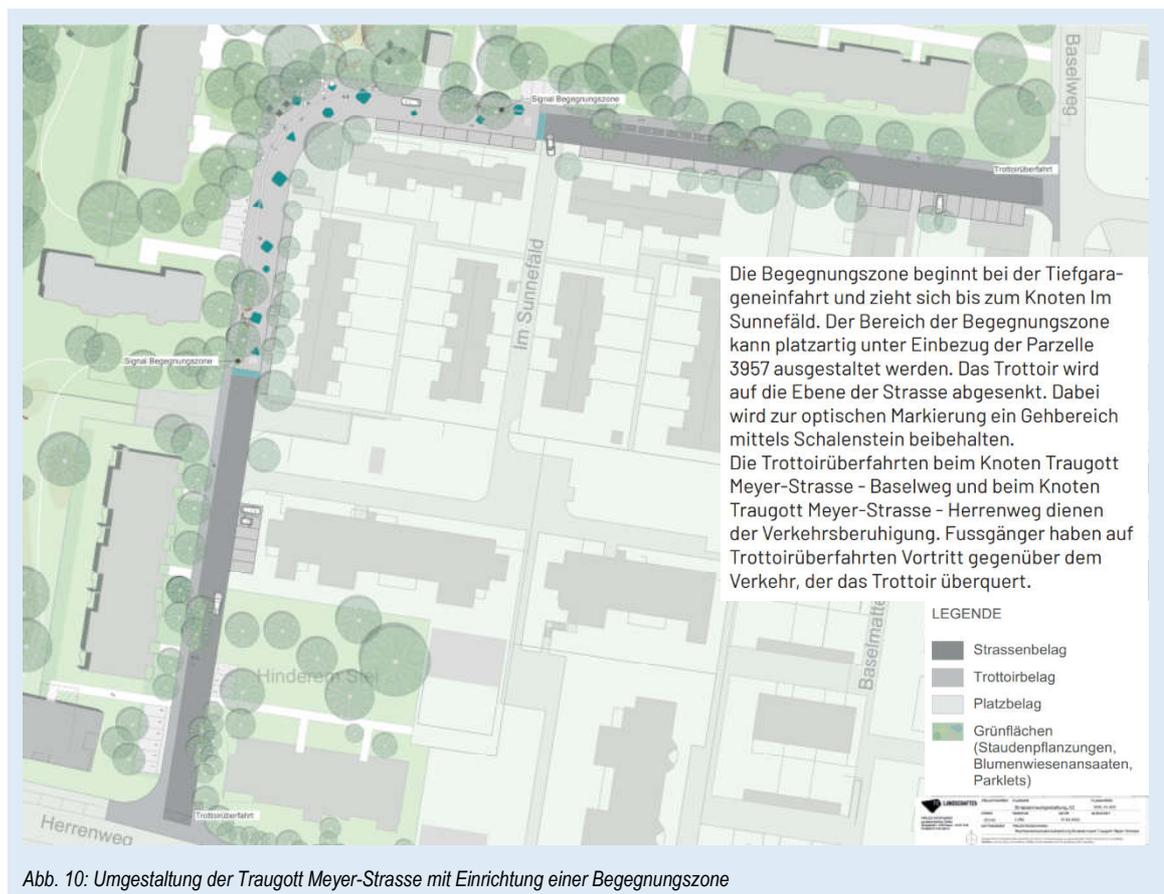
### 6.3 Erhebung Infrastrukturbeitrag

Gestützt § 2 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird für die Quartierplanung "Stein – 2" für die Nutzung der Ergänzungsbauten ein Infrastrukturbeitrag erhoben. Der Infrastrukturbeitrag wird vollumfänglich für die Einrichtung (Planung/Realisierung) einer Begegnungszone auf der Traugott Meyer-Strasse verwendet.

Die Erhebung sowie die Verwendung werden im Quartierplan-Vertrag sichergestellt (siehe Kap. 6.5)

### 6.4 Errichtung einer Begegnungszone auf Traugott Meyer-Strasse

In Absprache mit der Gemeinde wird, im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung durch die Quartierplanung "Stein – 2" und der damit verbundenen Aufwertung des Wohnumfelds über das Areal der Quartierplanung hinaus, die Traugott Meyer-Strasse umgestaltet und eine Begegnungszone eingerichtet.



Zur Finanzierung (Planung/Realisierung) der Begegnungszone ist der für die Quartierplanung zu erhebende Infrastrukturbeitrag vollumfänglich zu verwenden (siehe Kap. 6.3). Die Sicherstellung der Verwendung des Infrastrukturbeitrags erfolgt durch den Quartierplan-Vertrag (siehe Kap. 6.5).

## 6.5 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Stein 2"

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG-BL, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Mit dem Quartierplan-Vertrag werden u.a. folgende Themen behandelt:

- Generalklausel für Dienstbarkeiten zwecks Realisierung und Funktion innerhalb der Quartierplanung
- Auslagerung Parkierungsbedarf innerhalb der Quartierplanung
- Infrastrukturabgabe
- Aufwertung Traugott Meyer-Strasse bzw. Einrichtung einer Begegnungszone
- Neuerstellung und Erweiterung oberirdische Parkierung auf Parzelle Nr. 1120

## 7. Planungsverfahren

### 7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 22. Januar 2018 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Aesch mitgeteilt. Die Vorprüfungseinwände sind im Anhang 5 zusammenfassend aufgelistet und mit der Stellungnahme des Gemeinderates zur Umsetzung kommentiert.

### 7.2 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat Aesch für die Quartierplanung "Stein - 2" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Daten und Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 23:	6. Juni 2018
	Wochenblatt Birseck, Ausgabe Nr. 23:	7. Juni 2018
	Homepage der Gemeinde Aesch (Rubrik "Aktuelles"):	8. Juni 2018
Informationsveranstaltung	13. Juni 2018	
Mitwirkungsfrist	14. Juni – 16. Juli 2018	
Mitwirkungseingaben	5 Mitwirkungseingaben	
Publikation Mitwirkungsbericht	Wochenblatt Birseck, Ausgabe Nr. 7:	14. Februar 2019
	Homepage der Gemeinde Aesch (Rubrik "Aktuelles"):	14. Februar 2019
Orientierung überarbeitete Quartierplanung		25. Februar 2019
		11. Januar 2024

Die Anliegen der Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt. Der Mitwirkungsbericht war nach erfolgtem Publikationshinweis ab dem 14. Februar 2019 zur Einsichtnahme bei der Bauabteilung einsehbar und kann online eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Anlässlich der Veranstaltung vom 25. Februar 2019 wurde seitens Gemeinde über die Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens orientiert. Zudem wurde damit verbunden darauf hingewiesen, dass das angepasste Bebauungskonzept die Grundlage für die Quartierplan bildet, welcher der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

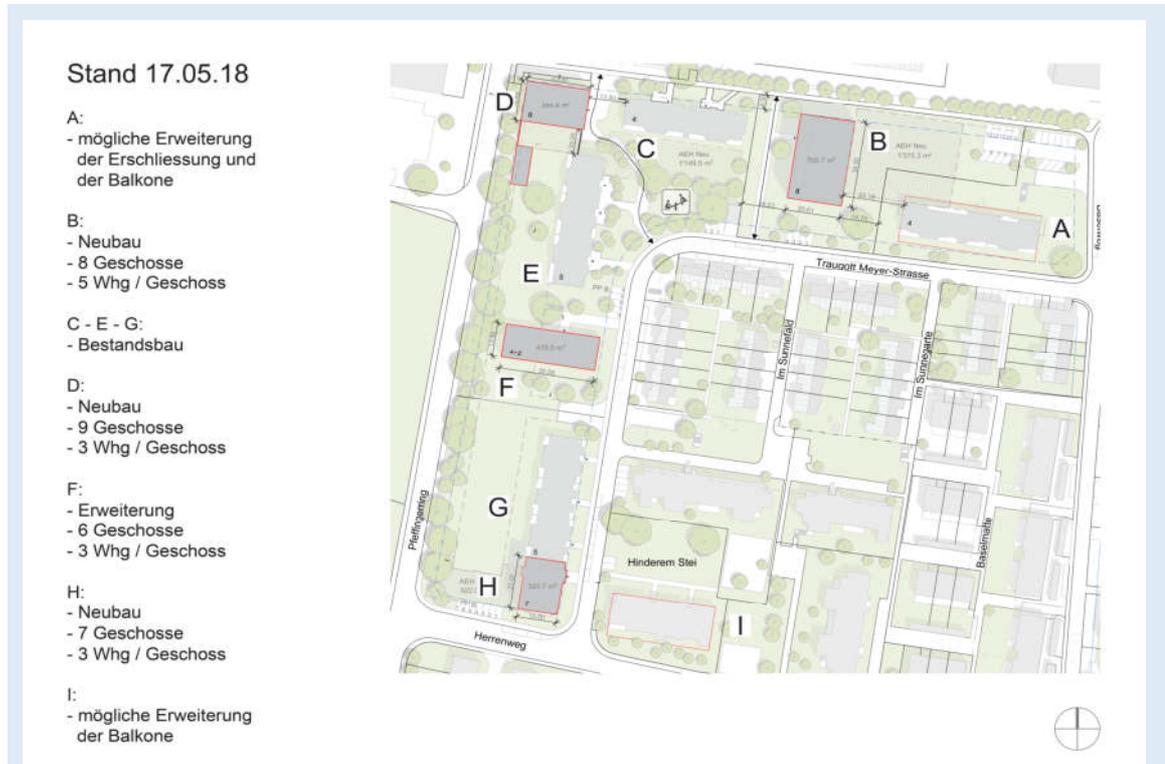


Abb. 11: Stand Bebauungskonzept im Mitwirkungsverfahren

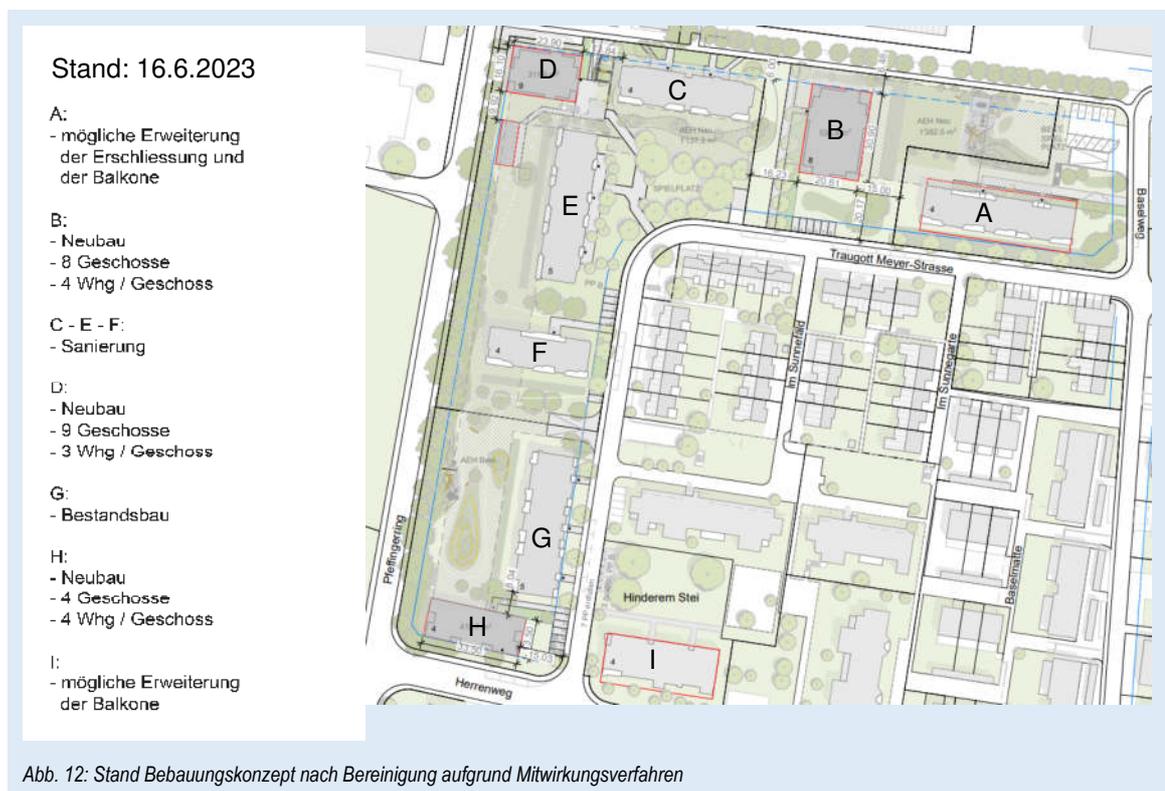


Abb. 12: Stand Bebauungskonzept nach Bereinigung aufgrund Mitwirkungsverfahren

Im Wesentlichen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion Gebäudelänge und damit Reduktion Grundfläche bzw. Fussabdruck beim Bau B
- Verzicht auf Aufstockung beim Bau F (nur Sanierung der bestehenden 4-geschossigen Bestandbaute
- Verzicht auf 7-geschossiger Anbau H direkt anschliessend an Bestandbaute G, stattdessen 4-geschossiger Neubau H parallel zum Herrenweg angeordnet
- Vorsehen einer Option eines Anschlusses der Einstellhalle an den Pfeffingerring (Hinweis: Anschluss an Pfeffingerring wird gemäss Abklärungen vom kantonalen Tiefbauamt nicht zugestanden) bzw. über die nördliche angrenzende Parzelle mit Anschluss an den Andlauring
- Ausbildung eines Aufenthaltsbereichs in zentraler Lage (siehe Kapitel 4.2.4)

Mit den Anpassungen an dem Bebauungskonzept aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde auch das bauliche Nutzungsmass der Quartierplanung um rund 10 % (entspricht rund 2'750 m<sup>2</sup>) reduziert.

### **7.3 Beschlussfassung**

*... ausstehend*

### **7.4 Auflageverfahren**

*... ausstehend*

## **8. Genehmigungsantrag**

*... ausstehend*

Anhang 1 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 29.05.2017

Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen  
Rheinstrasse 29  
Postfach  
4410 Liestal  
T 061 552 59 33  
raumplanung@bl.ch

EINGEGANGEN  
30. MAI 2017

**BASEL  
LANDSCHAFT**  
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Aesch  
4147 Aesch

KOPIE

Liestal, 29. Mai 2017

**Quartierplanung „Stein – Traugott Meyer-Strasse“, Aesch**

**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 04.05.2017 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Die ABK begrüsst das vorgestellte Projekt, welches einen bestehenden QP nachverdichten soll.
- Für die Gestaltung des Aussenraums sind stadtsoziologische Überlegungen miteinzubeziehen und eine Verbesserung der Ökologie anzustreben. Der Beizug eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen.
- Die Nutzung des Erdgeschosses für andere als Wohnzwecke kann die Nutzung des Aussenraums beeinflussen und ist zu prüfen.
- Die Erarbeitung eines Richtprojektes für die Beziehung zwischen Bauten, Nutzung und Aussenraum wird empfohlen.

**Beschluss**

://: Das vorliegende Projekt wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Freundliche Grüsse

I.A. der Protokollführung

  
Donna Lancellotti

---

## Anhang 2    Behandlung der Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission

---

– Begrüssung Projekt, welches einen bestehenden QP nachverdichten soll.	– Kenntnisnahme
– Einbezug von stadtsoziologischen Überlegungen für die Gestaltung des Aussenraumes. Verbesserung der Ökologie ist anzustreben.	– Diese aufgeführten Aspekte werden im Rahmen der Projektierung für die Baugesuchseingabe behandelt. Mit dem Umgebungsplan ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.
– Empfehlung: Erarbeitung Richtprojekt für die Beziehung zwischen Bauten, Nutzung und Aussenraum	– Für die Aussenraumgestaltung wurde eine Landschaftsarchitekt beigezogen.
– Empfehlung: Bezug Landschaftsarchitekt	
– Es ist zu prüfen, wie die verschiedenen Erdgeschossnutzungen den Aussenraum beeinflussen.	– Die Erdgeschossnutzungen des Bebauungskonzeptes von Flubacher-Nyfelner+Partner Architekten AG sind plausibel und schlüssig. Weiter ist anzumerken, dass seitens der Gemeinde keine Interessen und Wünsche für spezielle EG-Nutzungen bestehen

---

---

## Anhang 3 Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung

---

### **S2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen**

---

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung). S2.1-PG-c</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Mit der Quartierplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung einer bestehenden Wohnüberbauung hergestellt und damit die Innenentwicklung gefördert.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen. S2.1-PG-b</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Das Areal liegt nicht im direkten Umfeld zu einer öV-Haltestelle und befindet sich daher der öV-Güteklasse C (siehe Kapitel 5.2.1). Die Nachverdichtung ist aufgrund der Beurteilungen durch die Gemeinde und die kantonale Arealbaukommission als zweckmässig einzustufen. Zudem befindet sich das Areal im Nahbereich zur Schulanlage Neumatt sowie in Nachbarschaft zu den Naherholungsanlagen Löhrenacker.</li><li>– Eine Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Schwellenwerte nicht erforderlich.</li></ul> |
- 

### **L1.3 Naturgefahren**

---

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest. L1.3-PG-b</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– In den Gefahrenhinweiskarten werden für das Quartierplan-Areal keine Naturgefahren ausgewiesen (siehe Kapitel 5.5.1).</li></ul> |
|---|---|
- 

### **VE2.1 Energie**

---

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Effizienter Einsatz von Energie. VE2.1-PG-a</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>– Festlegung MINERGIE-Standard (siehe Kapitel 4.2.6).</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzung ortsgebundener Abwärme. VE2.1-PG-b/c</li></ul>         | <ul style="list-style-type: none"><li>– Bezüglich der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes bzw. energieeffizientes Konzept vorzusehen.</li></ul>                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme. VE2.1-PG-e</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Zudem wurde in den Bestimmungen definiert, dass der kommunale Energiesachplan der Gemeinde Aesch zu berücksichtigen ist (siehe Kapitel 4.2.6).</li></ul> |
-

---

## Anhang 4 Berücksichtigung der Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung der Gemeinde Aesch

---

### **S5 Erhöhung der Einwohnerzahl auf 10'500**

---

- b) Aesch mobilisiert zur Deckung der absehbaren Wohn- und Arbeitsraumnachfrage die inneren Reserven des heutigen Baugebietes. Dies erfolgt mit Umnutzungen, Nachverdichtungen und mit dem Überbauen von freien Baufeldern. [...]
- Mit der Quartierplanung wird mit einer Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum von rund 70 Wohnungen geschaffen.
  - Mit der Quartierplanung wird vorhandenes Baupotential aktiviert
- 

### **S 6 Entwicklung auf Infrastruktur abgestimmt**

---

- Bei Neueinzonungen, Umnutzungen und Nutzungsverdichtungen ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorhandene und geplante Infrastruktur (Strassenverkehr und Öffentlicher Verkehr; Werkleitungen, Energie etc.) die Mehrbelastung bewältigen kann
- Die mit dieser auf das QP-Areal beschränkte Nutzungsverdichtung kann mit der vorhandenen Infrastruktur problemlos aufgenommen werden
- 

### **S11 Schwerpunkte der Wohnentwicklung**

---

- a) Alle Raumplanungs- und Baumassnahmen der Gemeinde zielen darauf hin, die Wohnqualität von Aesch zu halten und gezielt weiter zu fördern. [...]
- Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.
- c) Bei der Beurteilung resp. der Realisierung von Gesamtüberbauungen (Quartierpläne) steht die Realisierung von qualitativ hoch stehendem Wohnraum über der kurzfristigen Gewinnmaximierung (hohe Wohnqualität, Ausstattung mit Infrastrukturen wie Spielplätzen, Frei- und Grünflächen für Begegnungen, gute Erschliessung zu Fuss, mit dem öV und mit dem Velo usw.).
- Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.
-

Anhang 5 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung

Zusammenstellung der Vorprüfungsergebnisse Thema/Zone/Paragraf	Anliegen Vorprüfung zusammengefasst	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
<b>1 Allgemeines</b>			
Zwingende Vorgabe	– Screening der Transportrisiken Durch Projektrealisierung Zubringer Pefferring wird Pfefferring als Kantonsstrasse aufklassiert.	Wurde erstellt.	✓
Zwingende Vorgabe	– Eintrag der Nutzungsrechte im Grundbuch Für Parkplätze auf Fremdparzellen sind Nutzungsrechte, Geh. und Fahrrechte im Grundbuch einzutragen.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	<b>Kenntnisn.</b>
Zwingende Vorgabe	– Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände Bauprojekt muss gesetzliche Grenzabstände gemäss 90 RGB einhalten.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	<b>Kenntnisn.</b>
Empfehlung	– Namensänderung Da die vorhergehende Planung Stein 2. Etappe bezeichnet wurde, wird empfohlen - um Verwirrung zu vermeiden - den Namen zu ändern.	Name wird beibehalten.	✗
<b>2 Quartierplan</b>			
Zwingende Vorgabe	– Baulinienfestlegung Alle notwendigen Baulinien müssen im QP-Plan festgelegt werden, da es keine separaten Baulinienplan gibt.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	✓
Zwingende Vorgabe	– Gesetzlicher Abstand zu Kantonsstrassen Baubereich D bzw. die sich darin befindende Baute muss mindestens 5.00 Abstand zum Pefferring einhalten.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	<b>Kenntnisn.</b>
Zwingende Vorgabe	– Festlegung Baumstandorte Im Quartierplan sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume Vorgaben zu Lage und Anzahl neuer Baumstandorte zu machen. Bäume sind wichtige Gestaltungselemente und leisten einen wichtigen Beitrag u.a. für ein vorteilhaftes Mikroklima innerhalb des Siedlungsraumes.	Wird nicht umgesetzt, im Reglement sind verschiedene Grundsätze für die Bepflanzung und dabei auch für Bäume enthalten.	✗
Zwingende Vorgabe	– Berücksichtigung Grundwasser bei Geschosshöhen Das Projekt muss die Vorgaben vom GSchG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff. 211 zu berücksichtigen. Demnach kann die geplante Geschosshöhe nur dann realisiert werden, wenn die Fundationsweise oder Einbautiefe das Grundwasser nicht tangiert. Ist die nicht möglich muss das Projekt so angepasst werden, dass der Gewässerschutz gewahrt bleibt.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	<b>Kenntnisn.</b>
Empfehlung	– Berücksichtigung archäologische Schutzzone Ein Bereich des Quartierplans tangiert eine Archäologische Schutzzone, für Bodeneingriffe in diesem Bereich ist eine Bewilligung der Archäologie Baselland einzuholen.	Sacherhalt bekannt, Kenntnisnahme	<b>Kenntnisn.</b>
Hinweis	– Abstimmung Parkierungsangebot auf Erreichbarkeit Um weiterhin eine gute ÖV-Erschliessung zu gewährleisten, wird im Zeitraum 2022-2025 das ÖV Angebot erweitert. Die Parkplatzkapazität kann daher um den Faktor 0.8 reduziert werden.	Gemäss zwischenzeitlicher Rücksprache mit TBA kann für QP-Areal keine Reduktion für PP-Bedarf für die Wohnnutzung geltend gemacht werden.	✗
<b>3 Quartierplanreglement</b>			
Empfehlung	– §5 Gestaltung der Bauten Abs. 2 private Grünflächen Zum Schutz der Vögel vor Kollisionen sind an den Glasfassaden Vorkehrungen zu treffen.	Wird nicht berücksichtigt (Empfehlung)	✗

Zwingende Vorgabe	– §6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes Werden die Grünflächen einzelnen Wohnungen zur privaten Nutzung zugeteilt sollte diese im Reglement und Plan festgehalten werden. Weiter müssen Bestimmungen zur Gestaltung festgehalten werden.	Wird entsprechend ergänzt.	✓
Zwingende Vorgabe	– § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes: Abs. 5 Bepflanzung Der Reglementstext ist um die Formulierung «einheimische» und standortgerechte Arten... und «fachgerecht» zu pflegen.... zu ergänzen.	Wird mehrheitlich angepasst (ohne "einheimische").	(✓)
Empfehlung	– § Erschliessung und Parkierung: Punkt 4 Mobilitätskonzept In Hinblick auf §70 RBV, welcher zukünftig ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten bereits auf Studie der Quartierplanung fordert, muss entsprechendes Mobilitätskonzept erstellt werden.	Gemäss zwischenzeitlicher Rücksprache mit TBA kann für QP-Areal keine Reduktion für PP-Bedarf für die Wohnnutzung geltend gemacht werden.	✗
Zwingende Vorgabe	– § 8 Energieeffizienz: Absatz 2 Energiestandard Umformulierung der Aussage zum Energiestandard aufgrund einer Neudefinition der Minergie-Kennzahl.	Wird entsprechend angepasst.	✓
	– §9 Lärmschutz Im Lärmschutznachweis wurde eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt, daher muss das Reglement mit Vorgabe betreffend Nachweis im Baugesuchverfahren ergänzt werden.	Wird entsprechend angepasst.	✓
<b>4</b>	<b>Planungs- und Begleitbericht</b>		
Zwingende Vorgabe	– Aussenraum Ergänzung Erläuterungen zum ökologischen Ausgleich	Bereits enthalten (siehe Kap. 5.4.5, der Einwand der Vorprüfung bezieht sich auf Kapitel 4.2.4, hingegen sind im Kapitel 5.4.5 Erläuterungen zum ökologischen Ausgleich enthalten.	(✓)
<b>5</b>	<b>Planerische Randbedingungen</b>		
Zwingende Vorgabe	– Parkierung Bei der Baugesuchseingabe muss ein Parkplatznachweis für den gesamten QP-Perimeter abgegeben werden, zu diesem Zeitpunkt werden die erforderlichen Stellplätze eruiert.	Vorgabe In Planungsbericht aufgenommen.	✓
Zwingende Vorgabe	– Lärmschutz Der Lärmschutznachweis ist zu überarbeiten.	Wird überarbeitet.	✓
Zwingende Vorgabe	– Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten ist um eine Darstellung der durch die Quartierplanung erwarteten Verkehrserzeugung, ihre Auswirkung auf das umliegende Kantonsstrassennetz und einer Beurteilung der Verträglichkeit zu ergänzen.	Wird ergänzt.	✓
Zwingende Vorgabe	– Lärmgutachten Die Emissionsdaten im Lärmgutachten sind anzupassen, der Strassenverkehrslärm vor der Sanierung soll gestrichen werden.	Wird ergänzt.	✓
Zwingende Vorgabe	– Lärmgutachten Streichung der Vorgabe geschlossener Brüstungen als Massnahme, dafür allgemeiner Hinweis auf notwendige Massnahmen zum Lärmschutz am Gebäude.	Wird ergänzt.	✓