

Planungsbericht

Quartierplanung Fürstenrain



Planungsstand

Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Auftrag

5112313

Datum

1. März 2018

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	5
1.1	Einführung	5
1.2	Ziele der Planung	5
2	Beschreibung des Projekts	6
2.1	Städtebauliche Eingliederung	6
2.2	Erschliessung und Parkierung	7
2.3	Aussenraum	8
3	Organisation und Ablauf der Planung	8
3.1	Projektorganisation	8
3.2	Planungsablauf	8
3.3	weitere Planungsschritte	8
4	Inhalte der Planung	9
4.1	Quartierplanunterlagen	9
4.2	Bestandteile der Quartierplanung	9
4.2.1	Perimeter Quartierplan	9
4.2.2	Bebauung und Nutzungsmass	9
4.2.3	Nutzungsart	10
4.2.4	Abstandsvorschriften	10
4.2.5	Aussenraum	10
4.2.6	Parkierung	10
4.2.7	Ver- und Entsorgung, Energie	11
4.2.8	Lärm	11
4.2.9	behindertengerechte Bauweise	11
5	Rahmenbedingungen	11
5.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	11
5.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonomer Ebene	12
5.3	übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	12
5.3.1	kantonomer Richtplan	12

5.3.2	revidierter Richtplan 2016	13
5.3.3	kommunaler Richtplan.....	13
5.4	Zonenvorschriften Siedlung	15
5.5	Erschliessung.....	16
5.5.1	motorisierter Individualverkehr.....	16
5.5.2	öffentlicher Verkehr.....	17
5.5.3	Langsamverkehr	17
5.6	Lärm	17
5.7	Naturgefahren	18
5.8	Störfall.....	19
5.9	Schutzräume	19
5.10	Infrastruktur.....	19
5.10.1	heutige Nutzung des Areals / Gebäudetypologie.....	19
6	Interessenermittlung.....	23
6.1	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ..	23
6.1.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	24
6.2	Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde	25
6.3	Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	25
6.4	Interessen der Bauherrschaft	25
6.5	Interessenabwägung.....	26
7	Quartierplanvertrag	26
8	Planungsverfahren	26
8.1	kantonale Arealbaukommission	26
8.2	öffentliche Mitwirkung	27
8.3	kantonale Vorprüfung.....	27
8.4	Beschlussfassung	27
8.4.1	Gemeinderatsbeschluss.....	27
8.4.2	Gemeindeversammlungsbeschluss	27
8.5	Auflage- und Einspracheverfahren	27
9	Literatur.....	27
10	Beschlussfassung Planungsbericht	29
Anhang		

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
ktV/oeM	she	28.02.2018	Erste Fassung

Bauherrschaft

Aedificura AG
Aeschenvorstadt 55
CH-4051 Basel

Impressum

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
CH-4144 Arlesheim
Telefon +41 61 706 93 93
info@jermann-ag.ch
www.jermann-ag.ch

Bearbeitung

Emanuel Schleiss
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
BSc EPF Sciences et ingénierie de l'environnement

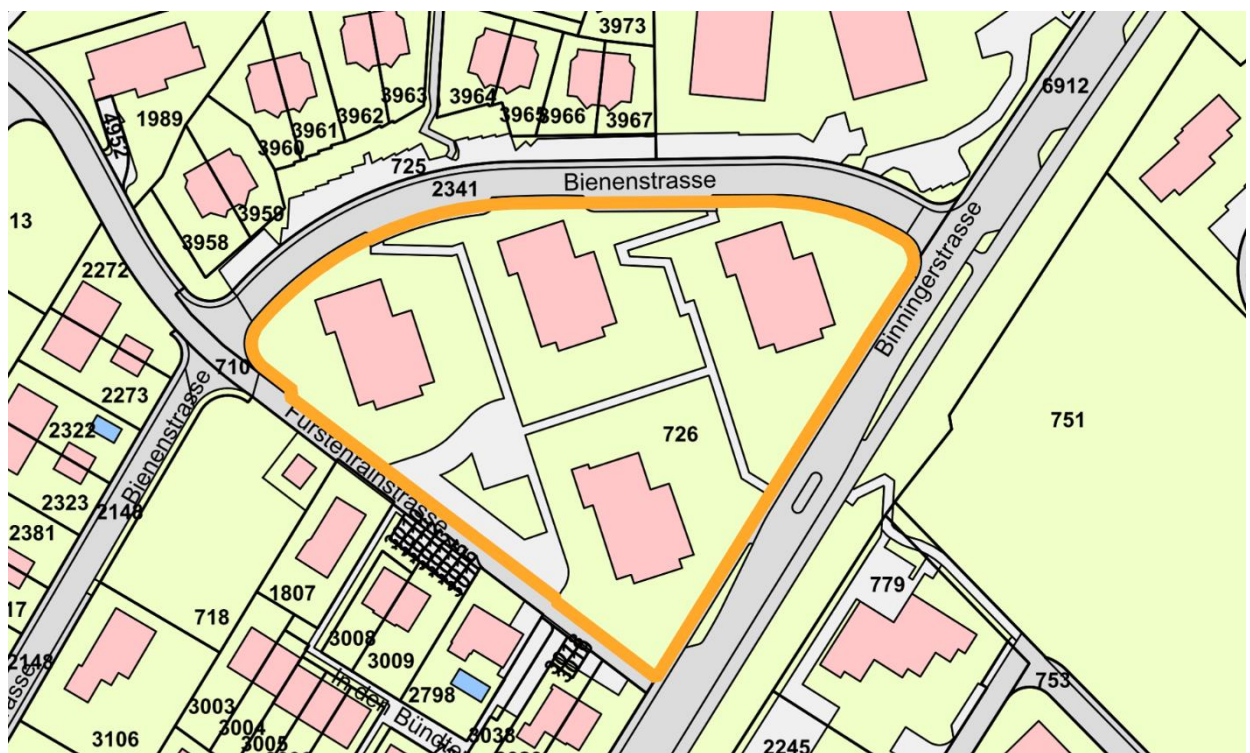
1 Ausgangslage

1.1 Einführung

Das Projekt betrifft die Parzelle Nr. 726, welche im Teilzonenplanperimeter «Fürstenrain» in Oberwil liegt. Der Teilzonenplan soll durch eine Quartierplanung ersetzt werden. Das Gebiet der Quartierplanung liegt nordwestlich der Binnerstrasse, ist von der zweigeschossigen Wohnzone W2b umgeben und steigt in nördlicher Richtung an.

Die Eigentümerin der Parzelle und die Bauherrschaft des Projekts ist die Aedificura AG. Diese ist die Investitionsgesellschaft der Gebäudeversicherung Basel-Stadt.

Abbildung 1: Die Quartierplanung betrifft die Parzelle Nr. 726 in Oberwil



Quelle: geoview.bl.ch

Auf dem A

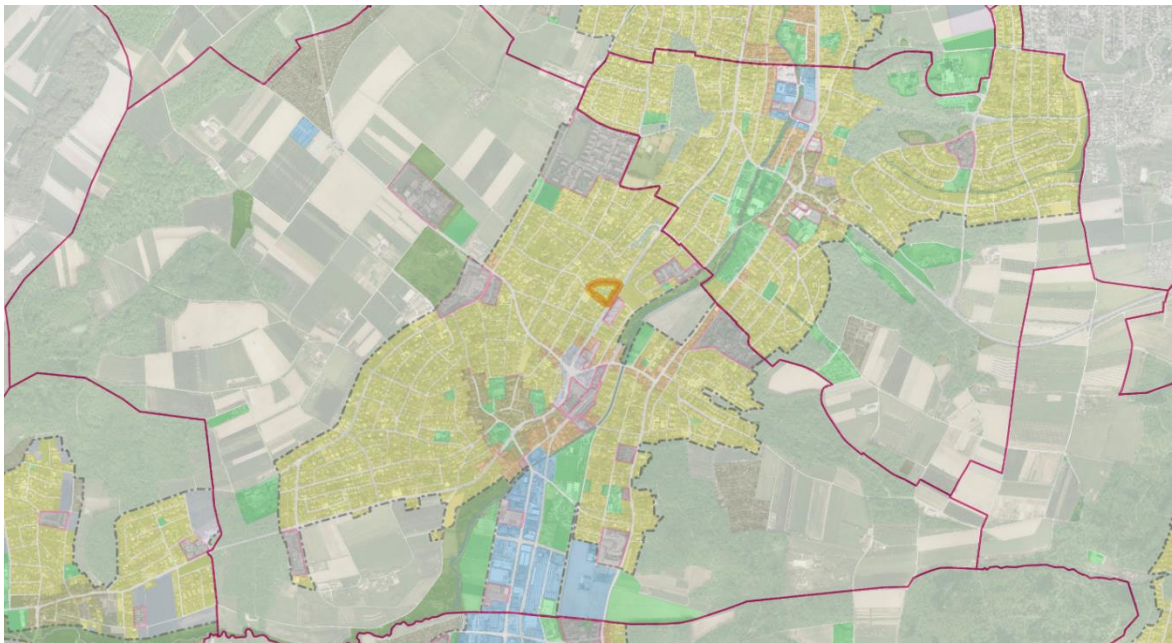
- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Aufstockung der bestehenden Wohnbauten
- Rechtsverbindliche Festsetzung der qualitätsvollen Aussenraumflächen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

2 Beschreibung des Projekts

2.1 Städtebauliche Eingliederung

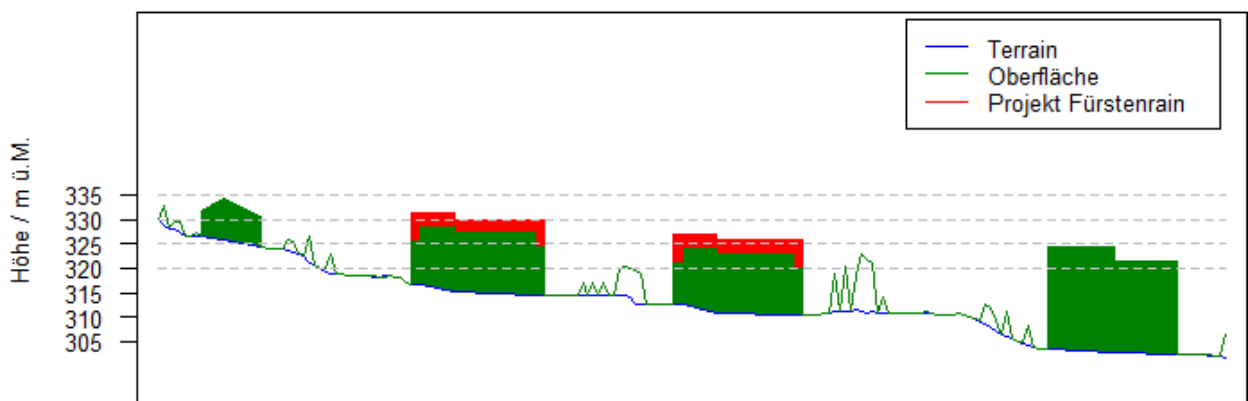
Das Gebiet steigt nach Norden an. Die angrenzenden Bauzonen nördlich, westlich und östlich sind zweigeschossig (W2b). Südöstlich der Binningerstrasse besteht der Quartierplan «Unterm Stallen», welcher eine Neuüberbauung mit sieben Vollgeschossen enthält. Eine sanfte Eingliederung des vorliegenden Projekts in diese bebaute Struktur am Hang findet statt.

Abbildung 2: Das Gebiet der Quartierplanung (orange markiert) ist von der zweigeschossigen Wohnzone W2b umgeben



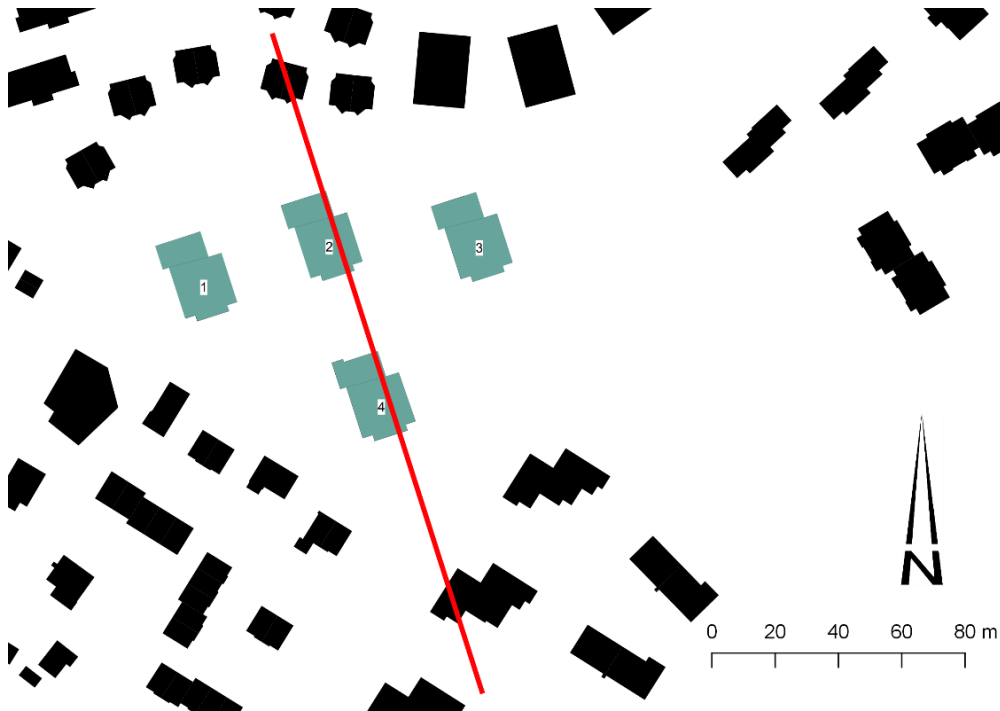
Quelle: Eigene Darstellung und geoview.bl.ch

Abbildung 3: Visualisierung der Aufstockung im Nord-Süd-Schnitt



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 4: Schwarzplan mit Schnittlinie



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 5: Visualisierung der Aufstockung in 3D



Quelle: eigene Darstellung

Fünf Geschosse im Quartierplanperimeter bedeuten eine Zunahme der Geschosszahl um eins respektive der Gebäudehöhe um 2.8 Meter. Diese Zunahme ist so projektiert worden, dass keine bestehenden Aussichtsverhältnisse der am Hang oberhalb liegenden Gebäude geschmälert werden und keine relevanten Einbussen der Besonnung entstehen.

2.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals bleibt unverändert.

Die bestehende Einstellhalle bleibt unverändert. Bis zu 22 zusätzliche Autoabstellplätze werden oberirdisch realisiert.

Die Dienstbarkeit zugunsten der Quartierplanüberbauung Fürstenrain für die Nutzung der Autoabstellplätze entlang der Bienenstrasse auf öffentlichem Grund wird fortgeführt.

2.3 Aussenraum

Ein Teil des bestehenden Bewuchses entlang der Fürstenrainstrasse wird den Autoabstellplätzen weichen und mit neuen Bäumen ersetzt. Ansonsten wird die aktuelle Umgebungsgestaltung beibehalten und rechtsverbindlich festgesetzt.

3 Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Fürstenrain Oberwil wurde von der Gemeinde Oberwil in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Aedificura AG (Bauherrschaft)
- Ritter Giger Schmid Architekten (Architektur)
- Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (Quartierplanung, Lärmbeurteilung)

3.2 Planungsablauf

September – November 2017	Entwicklungsabsicht und Raumanalyse, Lärmbeurteilung
07.12.2017	Arealbaukommissionssitzung
Dezember 2017 – Februar 2018	Entwurf Quartierplanvorschriften

3.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

März 2018	Freigabe Gemeinderat
April – Juni 2018	kantonale Vorprüfung
April – Juni 2018	öffentliche Mitwirkung
Juli - August 2018	Bereinigung
Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat
November 2018	Gemeindeversammlung
Dezember 2018 – Januar 2019	öffentliche Planauflage
Februar – April 2019	Genehmigung

4 Inhalte der Planung

4.1 Quartierplanunterlagen

Die Quartierplanung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Quartierplan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht mit den Anhängen
 - Lärmbeurteilung
 - Bericht zur Störfallrisikoanalyse (folgt)
 - Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (folgt)
 - Mitwirkungsbericht (folgt)

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 RPV, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

4.2 Bestandteile der Quartierplanung

4.2.1 Perimeter Quartierplan

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzelle Nr. 726 und hat eine Fläche von 8'740.5 m².

4.2.2 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Projekt vorgesehene Aufstockung der Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Für jeden Baukörper innerhalb der Baubereiche gelten eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF in m²) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.). Technisch bedingte Dachaufbauten sind von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen. Es sind lediglich Flachdächer zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'910 m². Auf das gesamte Quartierplanareal gerechnet ergibt dies abzüglich der 300 m² Reduitsflächen eine maximale Ausnützungsziffer von 98.5 %. Die aktuelle Ausnützungsziffer beträgt 71 %. Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert werden. Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten.

Klein- und Anbauten

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan bewusst nicht festgelegt. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und nachzuweisen. Im Quartierplanreglement wird jedoch festgelegt, dass Klein- und Anbauten lediglich eine Gesamtfläche von 5 % des Quartierplanperimeters umfassen dürfen.

4.2.3 Nutzungsart

Im Quartierplanareal sind wie bis anhin Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig. Die Nutzungsart richtet somit nach wie vor nach dem heute gültigen Teilzonenplan.

4.2.4 Abstandsvorschriften

Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten.

Strassenabstände / Baulinien

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Entlang der Binnerstrasse besteht bereits eine kantonale und entlang der Bienen- und der Fürstenrainstrasse eine kommunale Strassenbaulinie. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass diese nicht über die gesetzlichen Strassenabstände oder über die bestehende kantonale Strassenbaulinie hinausragen.

4.2.5 Aussenraum

Um die Fortführung der bestehenden hohen Qualität des Aussenraums in der Quartierplanung festzulegen, wird die bestehende Umgebungsgestaltung, basierend auf dem Umgebungsplan der Firma Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, ergänzt um Anpassungen im Bereich der neuen oberirdischen Autoabstellplätze, rechtsverbindlich in der Quartierplanung festgelegt. Der Umgebungsplan, datiert auf 6. Februar 2018, weist den aktuellen Zustand nach der Umgestaltung von 2011 aus.

Die hohe Qualität der aktuellen Aussenraumgestaltung zeichnet sich folgendermassen aus: Der Aussenraum lädt mit einer üppigen Bestockung und mit einem Spielplatz zum Verweilen ein. Die bestehende Bestockung verdeckt die Sicht von den Strassen her auf die Gebäude. Dies schafft in den Wohnungen wie auch im Aussenraum eine qualitativ wertvolle Privatheit sowie eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit.

Damit das Projekt diese Qualität erhalten kann, werden zwischen den neuen Autoabstellplätzen entlang der Fürstenrainstrasse neue Bäume gepflanzt, die die Gebäude zur Fürstenrainstrasse hin abschirmen.

4.2.6 Parkierung

Die Auslastung der bestehenden Einstellhalle (sie fasst 41 Abstellplätze) wurde untersucht. Aktuell sind zwei Einstellhallenplätze unvermietet. Phasen mit Vollvermietung und Phasen mit unvermieteten Parkplätzen wechseln sich gemäss Liegenschaftsverwaltung ab. Meist ist nur ein kleiner Prozentsatz der Parkplätze nicht an Hausbewohner, sondern an externe Bewohner aus dem Quartier vermietet.

Die bestehende Einstellhalle bleibt gemäss den Wünschen der Bauherrschaft unverändert. Mit der Zunahme der Einwohner respektive der Anzahl Wohnungen wird der Grundbedarf an Abstellplätzen zunehmen. Gemäss Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» (Amt für Raumplanung, 2004) erfordert eine Wohnung einen Stammparkplatz und 0.3 Besucherparkplätze. Dies bedeutet für das Projekt, dass zusätzliche 22 Autoabstellplätze zu realisieren sind, davon 20 auf der aktuell bestehenden Grünfläche. Von den im Quartierplan dargestellten oberirdischen rechtsverbindlichen 29 Autoabstellplätzen sind sieben schon bestehend.

Im Quartierplanreglement wird festgesetzt, dass neu zu erstellende oberirdische Abstellplätze für Autos möglichst mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind. Die Gemeinde äusserte Bedenken betreffend Akzeptanz der zusätzlichen oberirdischen Autoabstellplätze bei der Anwohnerschaft und formulierte die Möglichkeit, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die maximale Anzahl Autoabstellplätze mithilfe eines Mobilitätsgutachtens reduziert werden kann. Diese Formulierung wurde in das Quartierplanreglement übernommen. Ebenso ist vorgesehen, in einem Quartierplanvertrag eine eventuelle Reduktion der oberirdischen Autoabstellplätze auszuhandeln und vertraglich festzusetzen.

Die zusätzlichen Abstellplätze werden so realisiert, dass die Strassenverkehrssicherheit auf der Fürstenrainstrasse gewährleistet bleibt. Hierfür werden die erforderlichen Abstände und Sichtverhältnisse eingehalten.

Für acht Abstellplätze entlang der Bienenstrasse auf öffentlichem Grund besteht eine Dienstbarkeit. Diese Dienstbarkeit zugunsten der Quartierplanüberbauung Fürstenrain wird im neuen Quartierplanvertrag mit der Gemeinde übernommen.

4.2.7 Ver- und Entsorgung, Energie

Eine energetische Sanierung der bestehenden Stockwerke wurde im Jahr 2003 vorgenommen. Eine neuerliche Nachdämmung ist für diese nicht vorgesehen. Die zwei neuen Geschosse werden den aktuell gültigen Energievorschriften für Neubauteile entsprechen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Das Quartierplanreglement setzt fest, dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Lage der Container für Kehr- und Grünabfälle vorzusehen ist.

Für die Heizenergie ist eine Ablösung der Erdöl- mit einer Erdgasheizung vorgesehen. Die Erdwärmenutzung ist nicht vorgesehen. Der Anschluss an den Wärmeverbund wurde geprüft. Er ist wegen zu grosser Distanz nicht möglich.

Der kantonal geforderte fünfzigprozentige Anteil erneuerbarer Energie an der Warmwasseraufbereitung wird mit Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzielt.

4.2.8 Lärm

Folgende Lärmschutz-Massnahme am Gebäude ist im Quartierplanreglement festgehalten: In speziell dafür ausgewiesenen Bereichen (diese sind im Quartierplan eingezeichnet) sind lärmreduzierende Fenster zu realisieren.

4.2.9 behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die

Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Auch im Kanton Basel-Landschaft besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss dem Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft (KORE) soll die Siedlungsentwicklung weitgehend in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Das KORE dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan (KRIP), in welchem die Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert und in Planungsgrundsätzen festgehalten wird. Insbesondere zu berücksichtigen ist der revidierte kantonale Richtplan aus dem Jahr 2016. Weitere Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

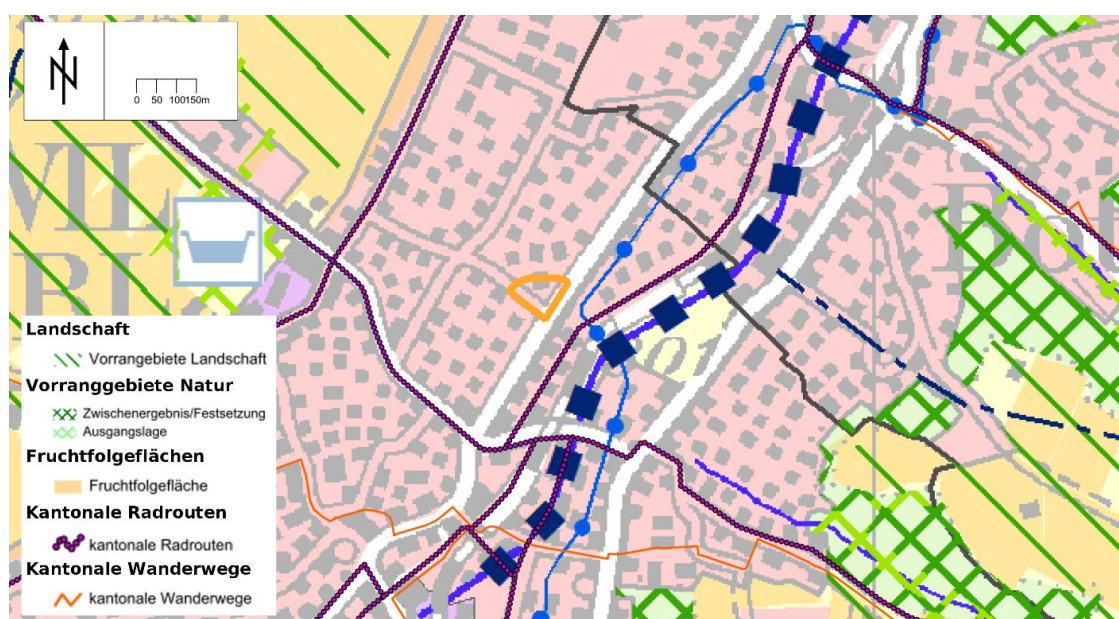
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

5.3 übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

5.3.1 kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan aus dem Jahr 2010 beinhaltet keine spezifischen Planfestlegungen zum Quartierplanareal, mit Ausnahme, dass sich dieses innerhalb des Siedlungsgebiets befindet. Das Gebiet liegt unmittelbar an einer Kantonsstrasse (Binnerstrasse), welche von Binningen ins Zentrum Oberwils führt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan



5.3.2 revidierter Richtplan 2016

Im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans aus dem Jahr 2016 liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Entwicklungsgebiet, in welchem eine verdichtete Bauweise angestrebt wird. Zudem liegt die Gemeinde Oberwil im Raumtyp „Verdichtungsräume der inneren Korridore“. Das Raumkonzept, welches als Basis für die Überarbeitung des Richtplans diente, zielt darauf ab, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Ein Ziel in diesen Räumen ist, unter anderen, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten. In den inneren Korridoren soll eine Dichte von 95 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare erzielt werden. In den Entwicklungsgebieten des inneren Korridors wird gar eine Dichte von 120 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare angestrebt.

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, Anpassung 2016



Quelle: Kanton Basel-Landschaft

-  Siedlungsgebiet
 Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung
 Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen
 Arbeitsgebiet
 Erweiterung Baugebiet
 Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung

In dieses Entwicklungsziel fügt sich die Quartierplanung Fürstenrain Oberwil passend ein: Das Areal verzeichnete im Jahr 2015 schon 113 Einwohner pro Hektare (im Jahr 2010 133 Einwohner pro Hektare). Mit der Aufstockung dient das Projekt der Siedlungsentwicklung nach innen.

5.3.3 kommunaler Richtplan

Folgende im kommunalen Richtplan definierten Ziele sind für das Projekt relevant:

- «Kurz- bis mittelfristig sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Primär soll innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes eine Verdichtung erfolgen.»
- «Das bestehende Potential (Bauzonenreserven) innerhalb der Bauzonen soll möglichst gut genutzt werden.»

- «Verdichtetes Bauen soll hauptsächlich in der Nähe von Haltestellen des ÖV angestrebt werden; zugleich müssen in dicht überbauten Gebieten Freiräume als Ausgleich erhalten bzw. geschaffen werden. Wohnen in anspruchsvollem Rahmen soll gewährleistet werden.»
- «Wichtige siedlungsinterne Freiräume sollen erhalten werden. Hauptsächlich bei Um- und Neuzonungen sowie im Falle von Ersatzneubauten sollen qualitativ hochwertige öffentliche, halböffentliche und private Freiräume miteingeplant werden (z.B. mittels Quartierplanpflicht).»

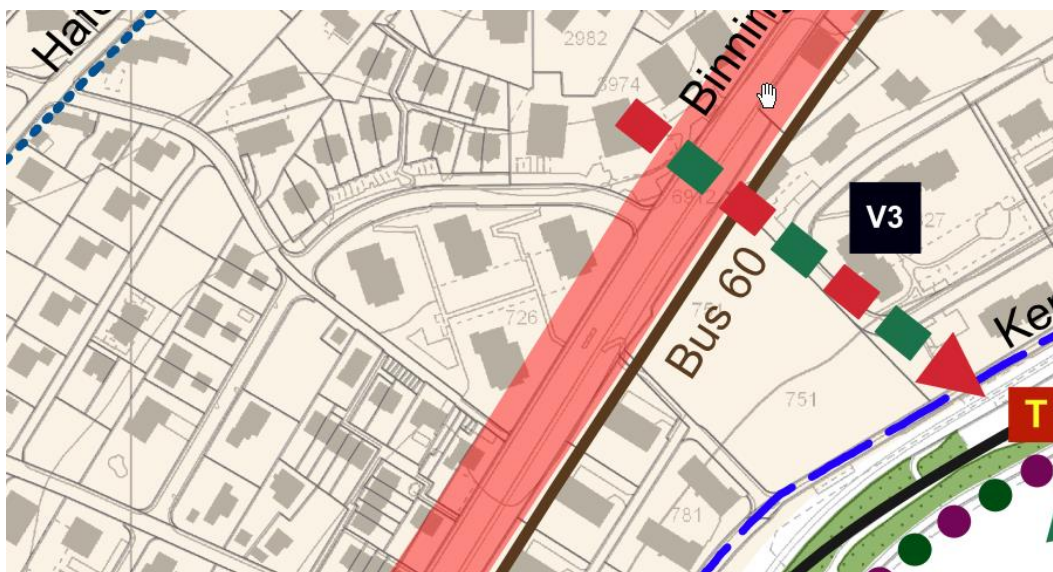
All diesen Punkten wird mit dem Projekt gefolgt. Das Areal selbst ist nicht von konkreten kommunalen Richtplaneinträgen betroffen, wie die folgenden Abbildungen zeigen.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlung / Landschaft



Quelle: Gemeinde Oberwil

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr

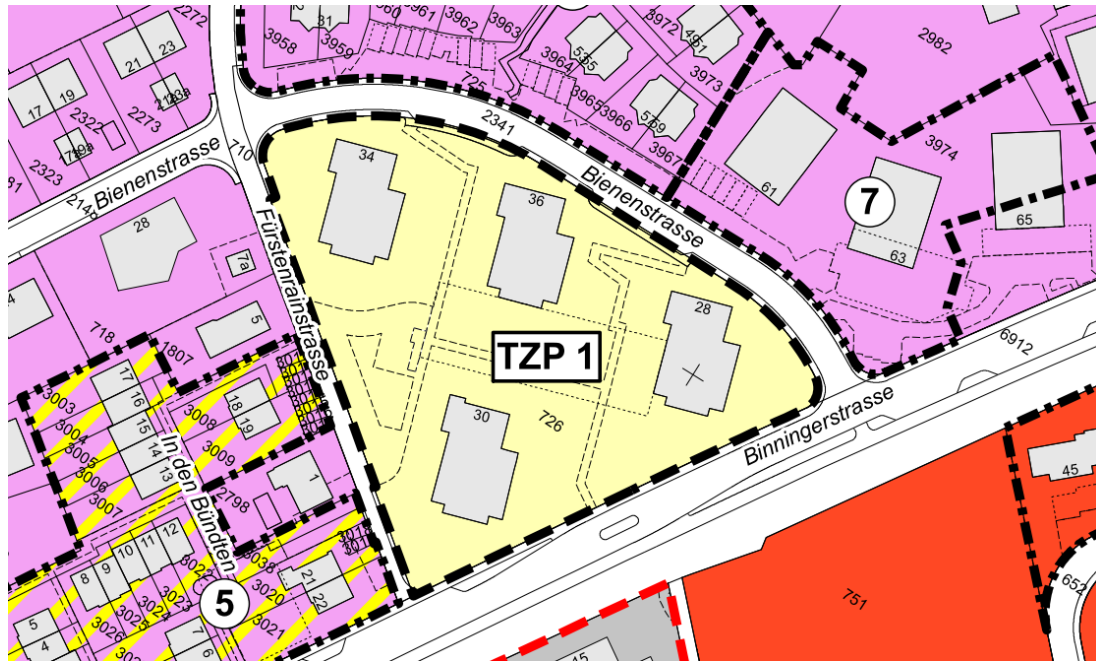


Quelle: Gemeinde Oberwil

5.4 Zonenvorschriften Siedlung

Das Areal liegt im Perimeter des durch vorliegende Quartierplanung zu ersetzenden Teilzonenplans 1 (Fürstenrain) Oberwil.

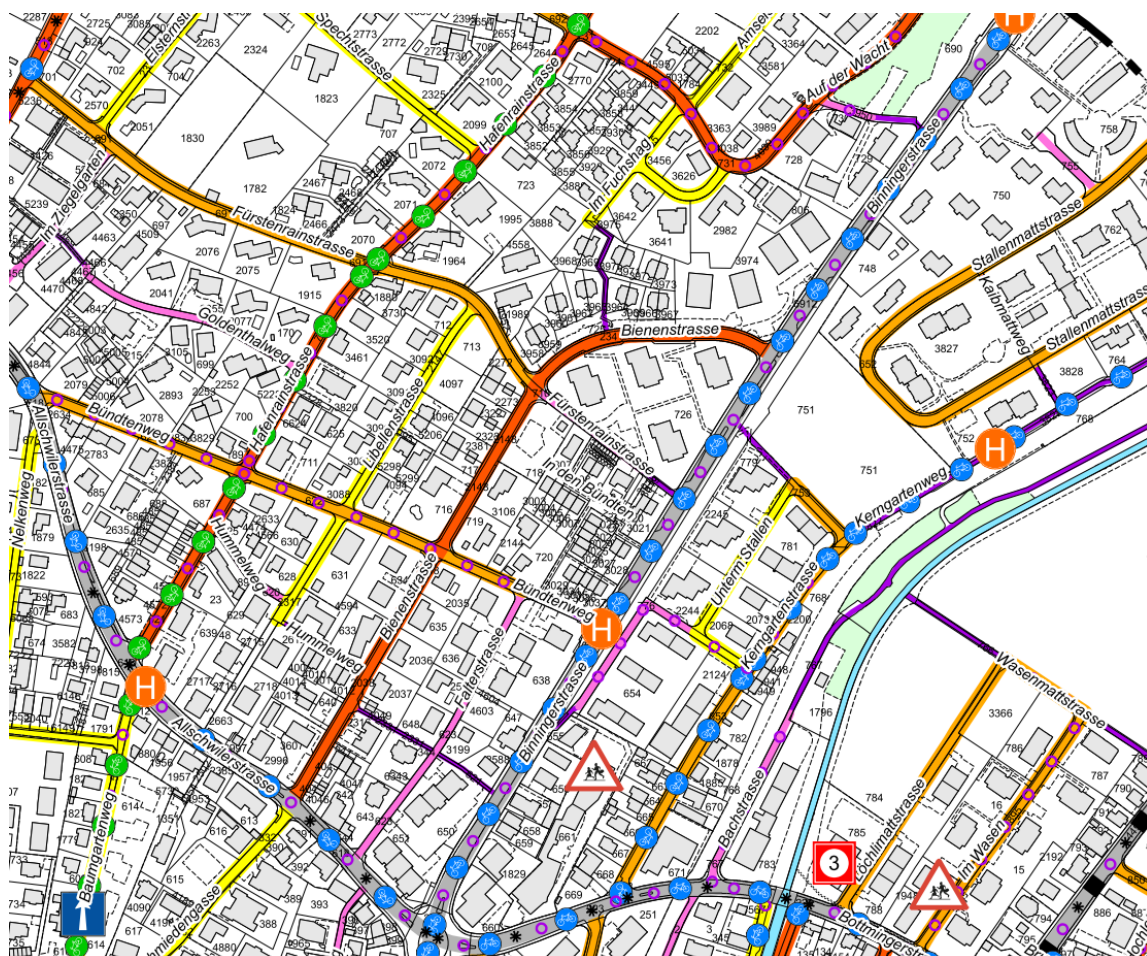
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan



Quelle: Gemeinde Oberwil

5.5 Erschliessung

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil



Orientierender Inhalt

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Sammelstrasse SS
- Erschliessungsstrasse ES I (mit beschränkter Sammelfunktion)
- Erschliessungsstrasse ES II
- Erschliessungsweg EW (teilweise mit beschränktem Fahrverkehr)
- Haupterschliessung HE (ausserhalb der Bauzone)
- Fussweg FW
- - - - - Fussgänger Verbindung FW (auf Kantonsstrasse zur Orientierung)
- - - - - Wanderweg / Wanderwegverbindung WW
- - - - - Wanderweg mit Hartbelag (ausserhalb Bauzone)
- P Öffentlicher Parkplatz

- Kantonsstrasse KS
- - - - - Versorgungsroute über Kantonsstrasse
Typ II, lichte Breite 5.00 m, lichte Höhe 4.80 m
- - - - - Historischer Verkehrsweg (gemäss IVS)
- ● ● ● Radroute (gemäss Regionalplan Radrouten)
- ● ● ● Radweg kommunal
- H Haltestellen öffentlicher Verkehr
- A Schule, Kindergarten
- S Sport-, Erholungsanlagen
- X Durchgangssperren
- ↑ Strassen mit Einbahnverkehr
- P Privater Parkplatz (Intensiv-/Mehrfachnutzung)
- 3 Weitere öffentliche Einrichtungen

Quelle: Gemeinde Oberwil

5.5.1 motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kantonsstrasse Binnigerstrasse, von welcher aus in die Bienenstrasse und danach in die Fürstenrainstrasse eingebogen wird. Durch die direkte Nähe zur Kantonsstrasse kann die Erschliessung als sehr gut betrachtet werden.

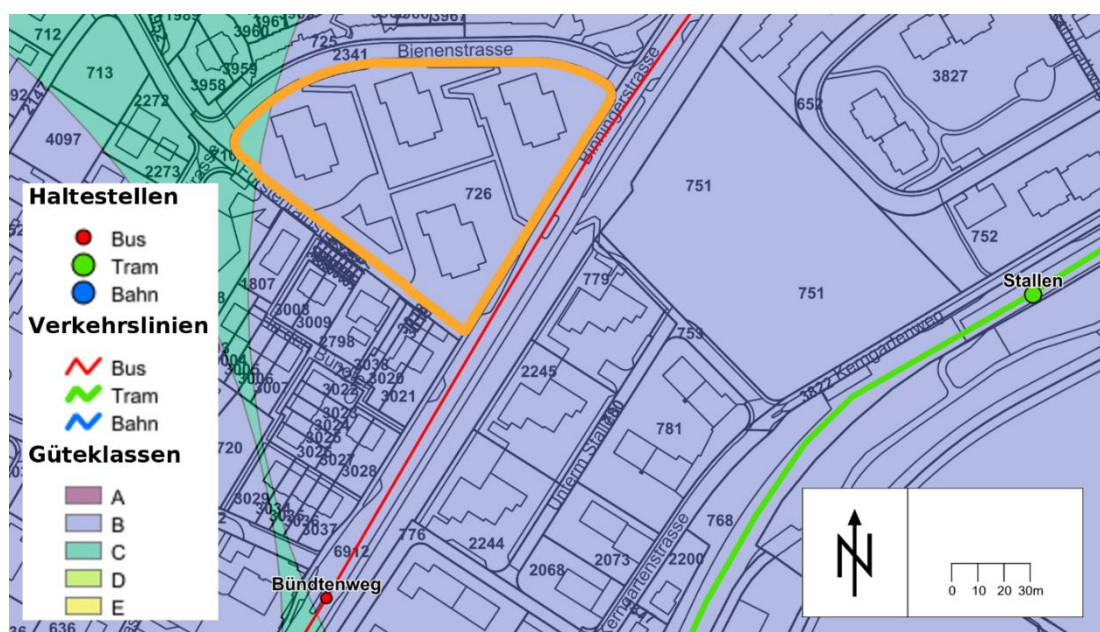
Das Zentrum von Basel kann vom Areal aus in rund dreizehn Minuten erreicht werden und liegt in ca. fünf Kilometer Entfernung. In zehn Minuten Fahrzeit kann die nächste Auffahrt auf die A18 in Muttens in Richtung Zürich genommen werden.

Gemäss Emissionskataster 2010 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Binningerstrasse 12'300 Fahrzeuge. Der vom vorliegenden Projekt generierte zusätzliche Verkehr kann grob abgeschätzt werden: Die zusätzlichen Fahrten des DTV entsprechen rund den zusätzlichen Autoabstellplätzen, also 22. Diese Zahlenverhältnisse sprechen dafür, dass von einem unbedeutenden Einfluss des Projekts auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse Binningerstrasse ausgegangen werden kann.

5.5.2 öffentlicher Verkehr

Dank der Tramhaltestelle Stallen ist die Erschliessungsgüte B gewährleistet (Abbildung 12). Dies bedeutet, dass die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gut ist: In einer Gehdistanz von 300 bis 500 Metern fährt das Tram im 6- bis 9-Minuten-Takt. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2013)

Abbildung 12: Dank der Tramhaltestelle Stallen ist die Erschliessungsgüte B gewährleistet



Quelle: Geoview.bl.ch / Eigene Darstellung

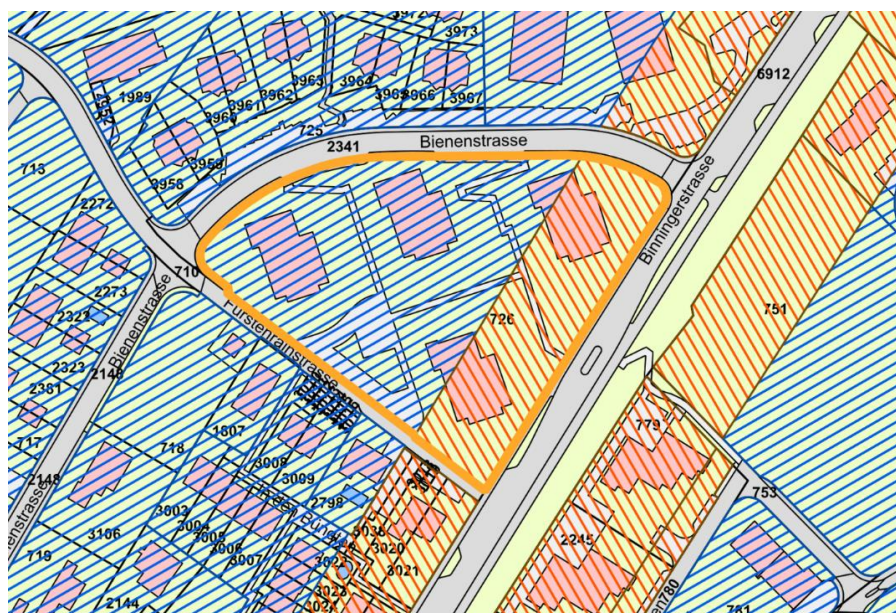
5.5.3 Langsamverkehr

Die Radroute gemäss Regionalplan Radrouten verläuft über die Binningerstrasse und ist somit in unmittelbarer Nähe des Areals. Über die Erschliessungsstrassen und Fusswege (zum Teil mit Treppen) sind die umliegenden Quartiere und der Naherholungsraum beim Birsig sehr schnell erreichbar (Abbildung 11).

5.6 Lärm

Der Quartierplanperimeter ist im Einflussbereich der Kantonsstrasse Binningerstrasse und somit Lärmemissionen ausgesetzt. Aktuell gelten für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III. (Abbildung 13)

Abbildung 13: Aktuell geltende Lärm-Empfindlichkeitsstufen



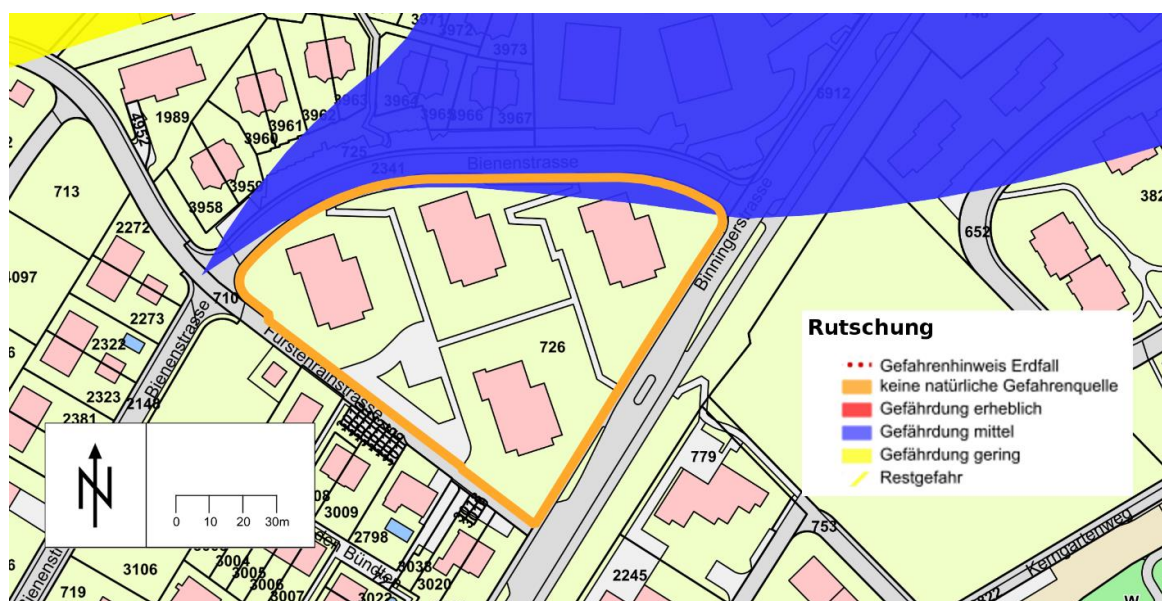
Quelle: geoview.bl.ch

Die aktuell geltenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen berücksichtigen die Vorbelastung durch die Binnigerstrasse und entsprechen deshalb nicht der Wohnnutzung. Sie können aber gemäss Amt für Raumentwicklung des Kantons Basel-Landschaft auf den Quartierplan unverändert übertragen werden. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde durchgeführt (Bericht Lärmbeurteilung Quartierplanung «Fürstentrain» vom 26. Oktober 2017). Der Bericht empfiehlt folgende Massnahme am Gebäude: In speziell dafür ausgewiesenen Bereichen sind lärmreduzierende Fenster zu realisieren.

5.7 Naturgefahren

Für den nördlichen Arealrand besteht eine mittlere Gefährdung Rutschung. Dies hat aber keinen Einfluss auf das Projekt.

Abbildung 14: Gefährdung Rutschung

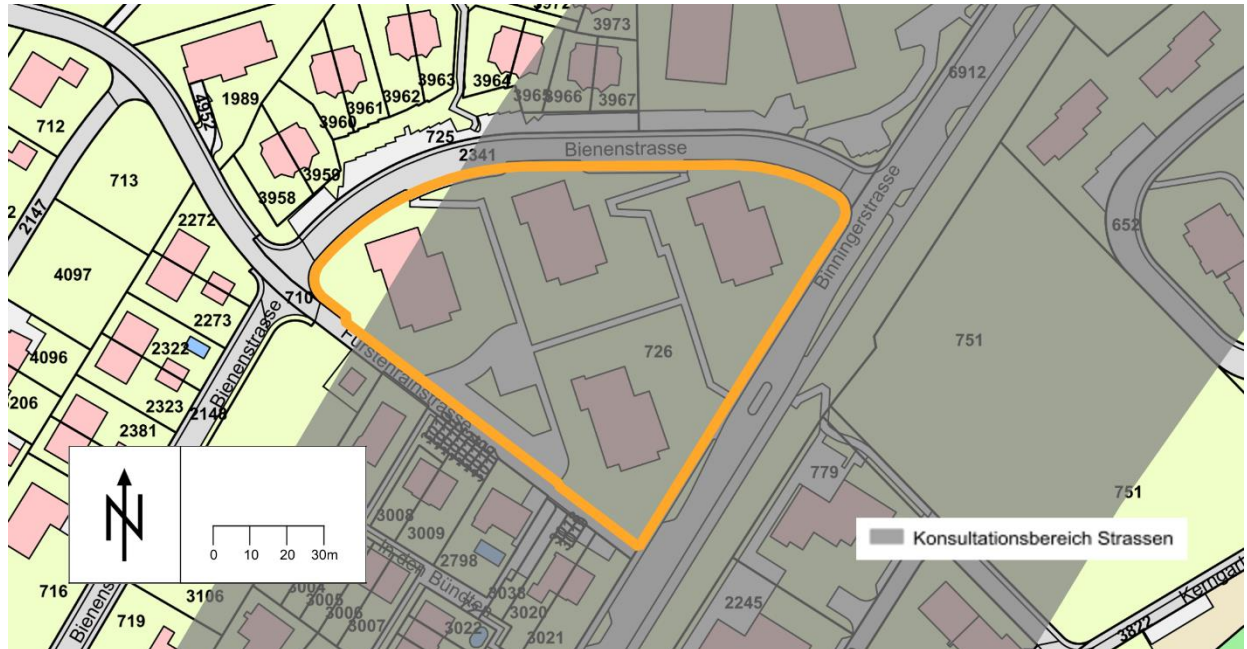


Quelle: geoview.bl.ch

5.8 Störfall

Das Areal liegt innerhalb des Konsultationsbereiches für Störfälle auf der Binnerstrasse. Der Sicherheitsnachweis wird gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung erarbeitet und danach den Quartierplanunterlagen beiliegen.

Abbildung 15: Konsultationsbereich Störfallrisiko



Quelle: geoview.bl.ch

5.9 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörigen Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012. Beim vorliegenden Projekt ist vorgesehen, keine eigenen Schutzräume zu erstellen und demnach in Anlehnung an das BZG einen Ersatzbeitrag zu entrichten.

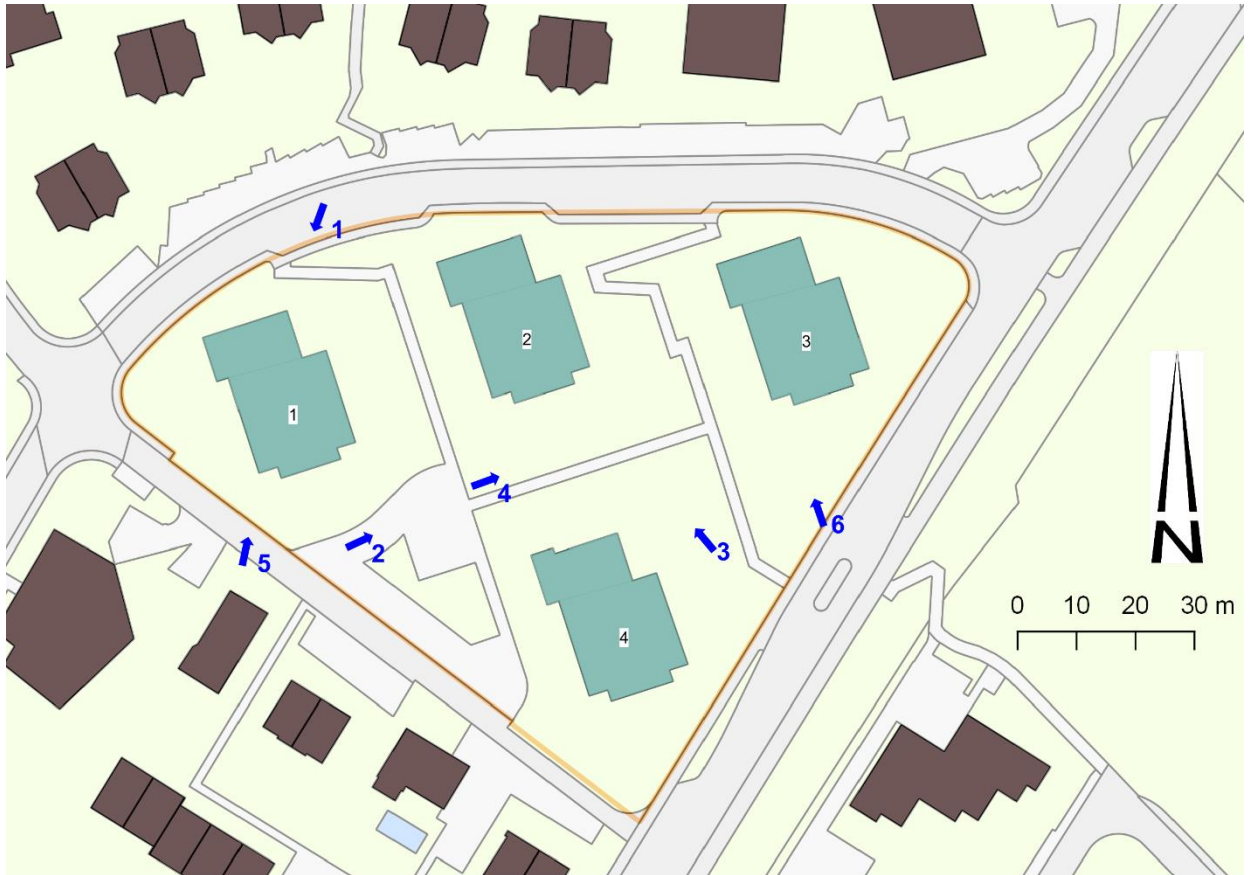
5.10 Infrastruktur

Die Primarschulen Thomasgarten und Wehrlin liegen beide in 700 m Gehdistanz zum Areal Fürstenrain. Die Kindergärten Bottmingerstrasse 74 und im Wasen sind 500 m entfernt. 3 Sportplätze in drei Himmelsrichtungen liegen in ungefähr 1 km Gehdistanz. In östlicher Richtung, an der Gemeindegrenze zu Bottmingen, liegt das Schwimmbad. Die Sekundarschule ist 1.5 km entfernt. Die Gemeindeverwaltung ist 700 m vom Areal Fürstenrain entfernt.

5.10.1 heutige Nutzung des Areals / Gebäudetypologie

Das Areal ist überbaut und wird zum Wohnen genutzt. Die vier dreigeschossigen Gebäude mit Attikageschoss verfügen insgesamt über vierundvierzig Wohnungen. Die Gebäude haben alle ein Flachdach und quasi die gleichen Grundrisse sowie die gleichen Ausführungen der Geschossigkeit. Die heutige Nutzung schöpft das durch die gültigen Bebauungsvorschriften zulässige Nutzungspotential vollumfänglich aus. Die Überbauung verfügt über eine Einstellhalle, die bis auf zwei Abstellplätze ausgelastet ist.

Abbildung 16: Übersicht über die Fotostandorte



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 17: Fotostandort 1: Nordansicht Gebäude im Baubereich A



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 18: Fotostandort 2: Einfahrt Einstellhalle



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 19: Fotostandort 3: Dach der Einstellhalle



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 20: Fotostandort 4: Aussenraum mit Spielplatz



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 21: Fotostandort 5: Südwestansicht Gebäude im Baubereich A



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 22: Fotoansicht 6: Südansicht Gebäude im Baubereich C



Quelle: Eigene Darstellung

6 Interessenermittlung

6.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung

Das Quartierplanareal liegt an zentraler Lage und ist auch bestens für den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dadurch eignet sich das Gebiet optimal für eine verdichtete Bauweise. Zudem ist die Gemeinde Oberwil im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans aus dem Jahr 2016 dem Raumtyp „innerer Korridor“ zugewiesen, in welchem in erster Linie die Entwicklung nach innen vorangetrieben werden soll. Die vorgesehene Aufstockung leistet einen massgeblichen Beitrag dafür. Gemäss dem überarbeiteten Richtplan ist im inneren Korridor eine Dichte von 95 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare anzustreben. Dank der Aufstockung werden zusätzliche 2'287 m² Wohnfläche in zusätzlichen 16 Wohnungen realisiert. Somit kann von ca. 38 zusätzlichen Bewohnern ausgegangen werden. Auf die Fläche des Quartierplanareals von 8'740.5 m² ergibt das eine Dichte von ca. 169 Einwohnern pro Hektare. Damit entspricht die Dichte den Vorgaben des kantonalen Richtplans, wo das entsprechende Areal unmittelbar an ein Entwicklungsgebiet angrenzt. Durch diese Dichte ist auch der Grundsatz nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet. Aufgrund der bereits bestehenden, direkt an das Areal angrenzenden siebengeschossigen Mehrfamilienhausüberbauung «Unterm Stallen» fügt sich die Aufstockung auch in ihrer Körnigkeit und Massstäblichkeit optimal in die gebaute Umgebung ein. Die grosszügigen Distanzen zu den Nachbargebäuden lassen die Anhebung der Gebäudehöhen zu: Da die Gebäude nur um 2.8 Meter erhöht werden, werden die Sichtverhältnisse der höher liegenden nördlichen Nachbarn nicht bis nur marginal geschmälert. Auch entstehen keine zusätzlichen Beschattungen der Nachbarparzellen.

Das Bauvorhaben unterstützt die im kommunalen Richtplan als Ziel formulierte Siedlungsentwicklung nach innen bei gleichzeitigem Erhalt der qualitativ hochwertigen Freiräume.

Das Areal liegt in guter Erreichbarkeit dank der Tramhaltestelle Stallen und der Veloroute und ist somit für eine Siedlungsentwicklung nach innen ohne übermässige Belastung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der Strassen, geeignet.

Die Nähe zur Binningerstrasse bedeutet, dass der durch das Areal generierte motorisierte Individualverkehr die siedlungsorientierten Strassen minimal belastet.

Die etablierte Wohnnutzung wird erweitert und modernisiert.

Die Qualität des Aussenraumes mit den markanten Bäumen bleibt erhalten. Bei den neuen Abstellplätzen entlang der Fürstenrainstrasse werden zusätzliche Bäume gepflanzt, die mit dem Bestand harmonisieren und die Gebäude zur Fürstenrainstrasse hin abschirmen.

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

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

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Aufstockung, welche durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentralen und gut erreichbaren Gebietes Fürstenrain als Wohnstandort. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr bereits bestens erschlossen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Das Quartierplanareal liegt direkt an der Binningerstrasse, welche als Hauptverkehrsachse dient. Da direkt an der Strasse die Immissionsgrenzwerte für eine reine Wohnnutzung (Lärmempfindlichkeitsstufe II) überschritten sind, wurde im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung entlang der Binningerstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt. In der Quartierplanung wird diese Festlegung in Absprache mit der Lärmschutzfachstelle des Kantons Basel-Landschaft übernommen. Gemäss Lärmbeurteilung werden die Grenzwerte grösstenteils eingehalten. Den Überschreitungen der Grenzwerte wird mit lärmreduzierenden Fenstern begegnet.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Die Aussenräume innerhalb des Quartierplanareals sind dem Langsamverkehr vorbehalten, mit Ausnahme der schon bestehenden Zufahrt zur Einstellhalle. Über die Binningerstrasse führt ein kantonaler Radweg. Das Areal ist somit bestens an das Langsamverkehrsnetz angeschlossen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Gebiet liegt unmittelbar bei vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie in der Nähe des Zentrums von Oberwil. Die Post und die Coop-Filiale sind nur ca. 600 m vom Quartierplanareal entfernt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Das Quartierplanverfahren gewährleistet einen attraktiven Aussenraum. Die bestehenden gemeinschaftlichen Aussenräume, die Spielbereiche und der Bewuchs werden rechtsverbindlich festgelegt.

6.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde

Für die Gemeinde Oberwil ergeben sich durch die Aufstockung diverse Vorteile. Die Mehrwerte der Gemeinde sind nachfolgend ersichtlich:

- Beitrag zur Verdichtung nach innen
- Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung
- Generieren eines höheren Steuersubstrats
- Wahrung des Images des Quartiers durch eine Fortführung der architektonischen und städtebaulichen Qualität
- Wahrung des Images des Quartiers durch die rechtsverbindliche Festsetzung der hohen Grün- und Freiraumqualitäten

Die Gemeinde unterstützt das Projekt und hat dies bereits in der Bau- Planungs- und Verkehrskommission kundgetan. Durch das Quartierplanverfahren und die damit verbundenen Beschlüsse erzielt das Projekt eine hohe demokratische Legitimation.

6.3 Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Quartierplanung und das Projekt werden von der Bauherrschaft finanziert. Das Quartierplanareal ist voll erschlossen. Somit entstehen diesbezüglich keine Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit.

Die detaillierten Kostenfolgen für die Gemeinde sind noch nicht abschätzbar und werden mit der Gemeinde ausgehandelt.

Der Teilzonenplan «Fürstenrain» wird durch die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Fürstenrain» aufgehoben.

6.4 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist aus folgenden Gründen an einer optimalen Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren kann ein qualitativ hochstehendes Projekt mit einer sinnvollen Nutzung realisiert werden.
- Mittels des Quartierplanverfahrens wird die Akzeptanz für das Projekt erhöht.

6.5 Interessenabwägung

Die Bauherrschaft und die Gemeinde teilen grundsätzlich dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander. Beiden Parteien ist die rasche Umsetzung der Quartierplanung und des Projekts ein Anliegen. Zudem liegt das Vorhaben auch im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer Wohnraum an zentraler Lage ermöglicht wird. Grössere Interessenskonflikte sind keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

7 Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer resp. die Berechtigten sämtliche privatrechtlichen Belange in einem entsprechenden Quartierplanvertrag zu regeln. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrags ist Genehmigungsvoraussetzung.

Das Erstellen eines entsprechenden Quartierplanvertrags steht noch bevor.

8 Planungsverfahren

8.1 kantonale Arealbaukommission

Das Projekt wurde am Donnerstag, 7. Dezember 2017 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Dezember 2017. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung, wie man auf die Anliegen eingegangen ist.

- *Die vorgesehene Aufstockung der bestehenden Gebäude wird hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst.*
Dies wird zur Kenntnis genommen.
- *Die Anordnung der durch die Nutzungserhöhung zusätzlich erforderlichen Parkplätze im Aussenraum ist unbefriedigend und wirkt sich negativ auf das Strassenbild aus. Es wird deshalb empfohlen, mit einem einfachen Verkehrskonzept abzuklären, ob die Mindestanzahl der Parkplätze reduziert werden kann und die zusätzlichen Parkplätze durch den Ausbau der bestehenden Einstellhalle unterirdisch angeordnet werden können.*

Die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die maximale Anzahl Autoabstellplätze mithilfe eines Mobilitätsgutachtens zu reduzieren, wurde im Quartierplanreglement festgehalten. Ebenso ist vorgesehen, in einem Quartierplanvertrag eine eventuelle Reduktion der oberirdischen Autoabstellplätze auszuhandeln und vertraglich festzusetzen.

- *Aus dem Projekt geht nicht hervor, wie die Qualität der Bauten und des Aussenraums zukünftig erhöht und gesichert wird. Es wird deshalb dringend empfohlen, eine Variantenstudie zur Qualitätssicherung der Gebäude und des Aussenraums unter Einbezug eines Landschaftsarchitekten in Auftrag zu geben.*
- *Im Rahmen des anstehenden Quartierplanverfahrens wird empfohlen, die Aussenraumgestaltung miteinflussen zu lassen.*

Auf eine Variantenstudie wurde verzichtet, mit der Begründung, dass die Qualität des Aussenraums schon sehr hoch ist und im Quartierplanverfahren nur gesichert werden muss. Um die Fortführung der bestehenden hohen Qualität des Aussenraums in der Quartierplanung festzulegen, wird die bestehende Umgebungsgestaltung, basierend auf dem Umgebungsplan der Firma Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, ergänzt um Anpassungen im Bereich der neuen oberirdischen Autoabstellplätze, rechtsverbindlich in der Quartierplanung festgelegt. Der Umgebungsplan, datiert auf 6. Februar 2018, weist den aktuellen Zustand nach der Umgestaltung von 2011 aus.

Die Anpassungen im Bereich der neuen oberirdischen Autoabstellplätze kommen bei einer möglichen Reduktion der Autoabstellplätze (siehe Punkt oben) nicht zum Zug, dann bleibt der aktuelle Zustand erhalten. Die Anpassungen beinhalten, zwischen den neuen Autoabstellplätzen entlang der Fürstenrainstrasse neue Bäume zu pflanzen, die die Gebäude zur Fürstenrainstrasse hin abschirmen.

→ *Die Dächer der aufgestockten Gebäude sollen im Sinne der Qualitätssicherung von technischen Bauten möglichst freigehalten werden.*

Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass bei technischen Aufbauten auf eine gute Einpassung besonders zu achten ist.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

8.3 kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

8.4 Beschlussfassung

8.4.1 Gemeinderatsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.4.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage steht noch bevor.

9 Literatur

Amt für Raumplanung, Kanton Basel-Landschaft. Wegleitung - Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, November 2004. <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/downloads/parkplaetze.pdf>.

Bau- und Umweltschutzdirektion, Kanton Basel-Landschaft. Bewilligungsverfahren für Erdwärmesonden im Kanton Basel-Landschaft, Merkblatt für Bauherrschaft. https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/umweltschutz-energie/wasser/grundwasser/erdwarmermenutzung/downloads/bewilligungsverfahren_ews.pdf.

Kanton Basel-Landschaft. Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP), Anpassung 2016, Entwurf, 2017.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Reisezeiten und ÖV-Güteklassen: Aktualisierung der Geodaten und Karten, 2013.

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

- Lärmbeurteilung Quartierplanung «Fürstenrain» der Firma Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 26. Oktober 2017
- Umgebungsplan «Liegenschaften Binningerstrasse 28 & 30 / Bienenstrasse 34 & 36, Oberwil, Zustand nach Umgestaltung» der Firma Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH vom 6.2.2018

10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am _____

verabschiedet.

Oberwil, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter
