Gemeinde Oberwil
Kanton Basel-Landschaft

Planungsbericht

Quartierplanung Fürstenrain

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.1.2313

Datum
23. Oktober 2018

Inhalt

Planungsbericht

1 Ausgangslage 4
1.1 Einführung 4
1.2 Ziele der Planung 5

2 Beschreibung des Projekts 5
2.1 Städtebauliche Eingliederung 5
2.2 Erschliessung und Parkierung 9
2.3 Aussenraum 9

3 Organisation und Ablauf der Planung 10
3.1 Projektorganisation 10
3.2 Planungsablauf 10
3.3 Weitere Planungsschritte 10

4 Inhalte der Planung 10
4.1 Quartierplanunterlagen 10
4.2 Bestandteile der Quartierplanung 11

5 Rahmenbedingungen 15
5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 15
5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene 16
5.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen 16
5.4 Zonenvorschriften Siedlung 20
5.5 Erschliessung 20
5.6 Lärm 22
5.7 Naturgefahren 23
5.8 Störfall 24
5.9 Schutzräume 24
5.10 Infrastruktur 24

6 Interessenermittlung 29
6.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung .. 29

6.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde 30
6.3 Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 31
6.4 Interessen der Bauherrschaft 31
6.5 Interessen der Nachbarn 31
6.6 Interessenabwägung 31

7 Quartierplanvertrag 32

8 Planungsverfahren 32
8.1 Kantonale Arealbaukommission 32
8.2 Öffentliche Mitwirkung 33
8.3 Kantonale Vorprüfung 33
8.4 Beschlussfassung 34
8.5 Auflage- und Einspracheverfahren 34

9 Literatur 35

10 Beschlussfassung Planungsbericht 36

Impressum

Bauherrschaft	Aedificura AG Aeschenvorstadt 55 CH-4051 Basel
Auftragnehmer	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 Han MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme BSc EPF Sciences et ingénierie de l'environnement

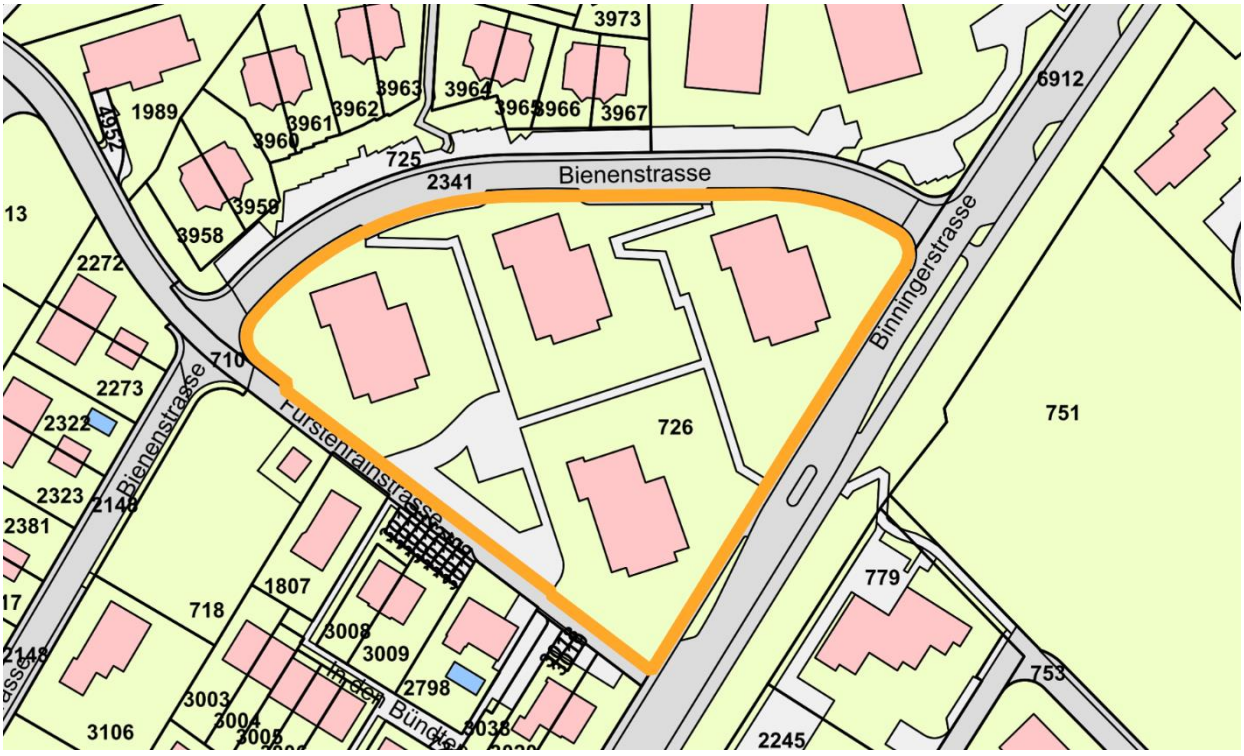
1 Ausgangslage

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 Binningerstrasse, 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 Immobilien-Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Basel-Stadt.

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



Quelle: geoview.bl.ch

Auf dem Areal stehen vier Gebäude mit denselben baulichen Ausmassen. Alle verfügen über eine Geschossigkeit mit integriertem horizontalen Versatz um ein halbes Geschoss. Das Projekt sieht eine Aufstockung der dreigeschossigen Gebäude mit Attikageschoss auf fünfgeschossige Gebäude ohne Attikageschoss vor. Die Gebäudegrundrisse bleiben gegenüber dem Ist-Zustand unverändert. Die Nutzung soll dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die Wohnnutzung ist in der bestehenden Infrastruktur schon etabliert. Diese spezifische Ausrichtung der Infrastruktur auf die Wohnnutzung dient dem Projekt und kann weitergeführt werden. Durch die Aufstockung wird eine Erhöhung der Wohnungszahl von insgesamt 44 auf 60 erzielt.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung «Fürstenrain» werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

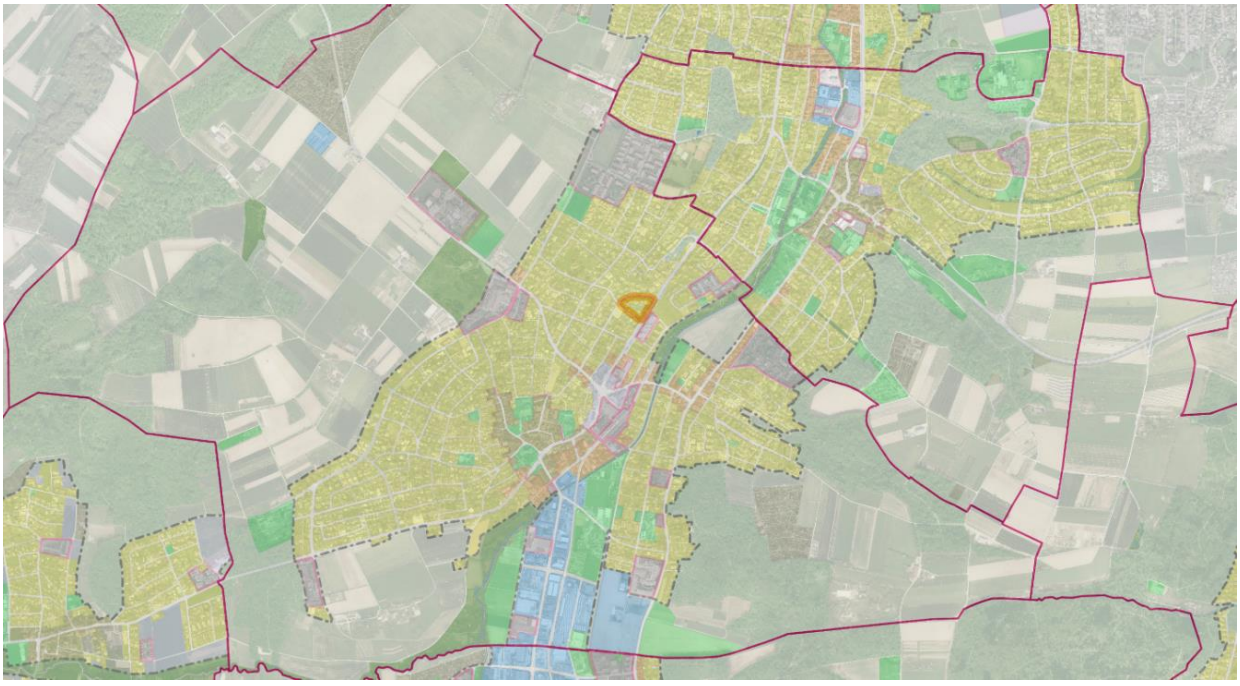
→ Realisierung einer quartierverträglichen Aufstockung der bestehenden Wohnbauten
→ Rechtsverbindliche Festsetzung der qualitätsvollen Aussenraumflächen
→ Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

2 Beschreibung des Projekts

2.1 Städtebauliche Eingliederung

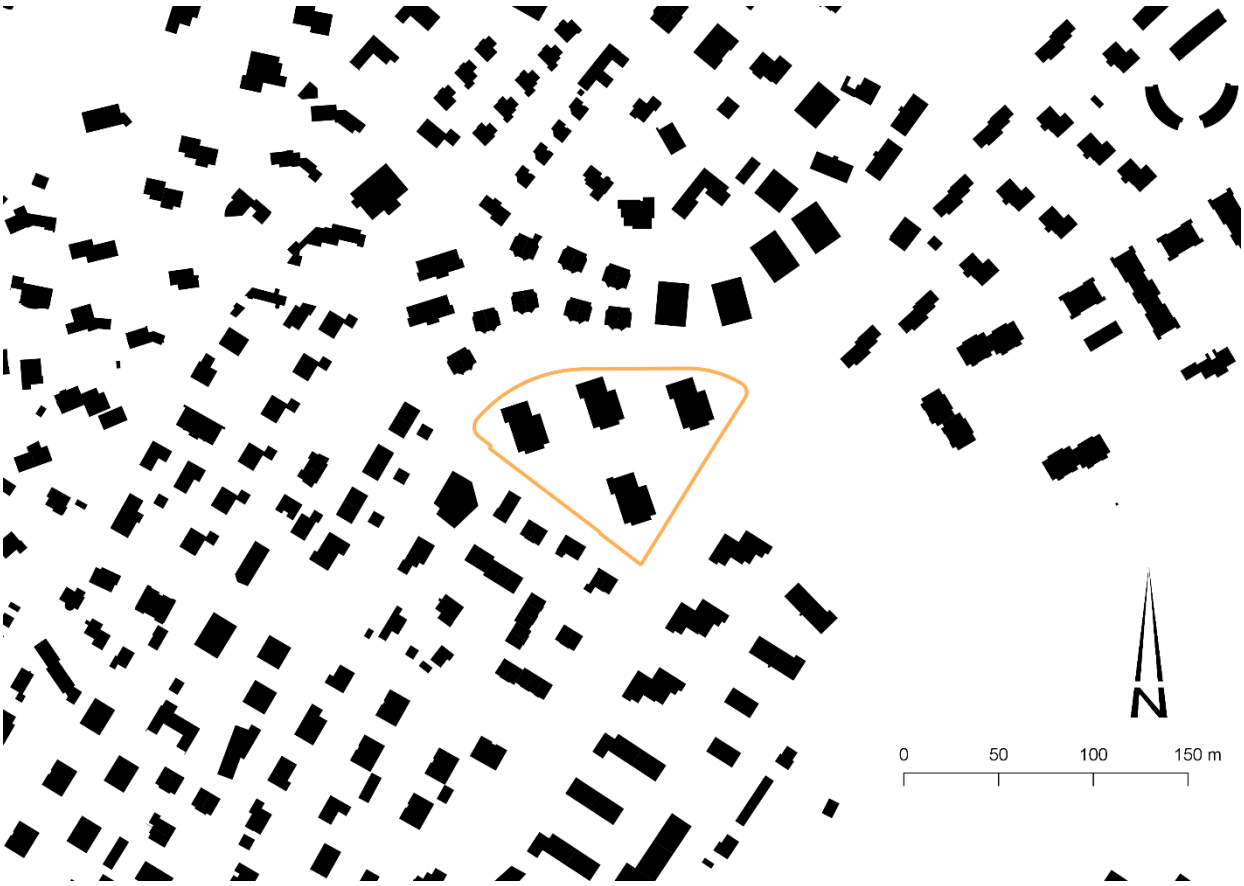
Das Gebiet steigt nach Norden an. Die angrenzenden Bauzonen nördlich, westlich und östlich sind zweigeschossig (W2b, siehe Abbildung 2) und bilden eine diversifizierte städtebauliche Struktur (siehe Abbildung 3): kleinere Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser befinden sich nördlich des Areals (Bienenstrasse 12 bis 59, Im Fuchshag 1 bis 7 sowie Hafenrainstrasse 22 bis 31) und südwestlich (Fürstenrainstrasse 1 und 5 sowie In den Bündten 6, 7 und 18 bis 22). Einen städtebaulichen Gegensatz zu diesen bilden die grösseren Gebäude. Diese befinden sich nordöstlich (Terrassenhäuser Binningerstrasse 61 bis 67), nordwestlich (Mehrfamilienhäuser Hafenrainstrasse 20 und Fürstenrainstrasse 14 und 14a), westlich (Fürstenrainstrasse 28a) und südlich (neue Wohnüberbauung der Quartierplanung «Unterm Stallen» mit sieben Vollgeschossen). In diese Struktur eingebettet befindet sich das Areal Fürstenrain, welches Wohnblöcke aufweist, deren Grundfläche der Grössenordnung der erwähnten grösseren Gebäude der Umgebung folgt.

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



Quelle: geoview.bl.ch

Abbildung 3: Städtebauliche Struktur der Umgebung



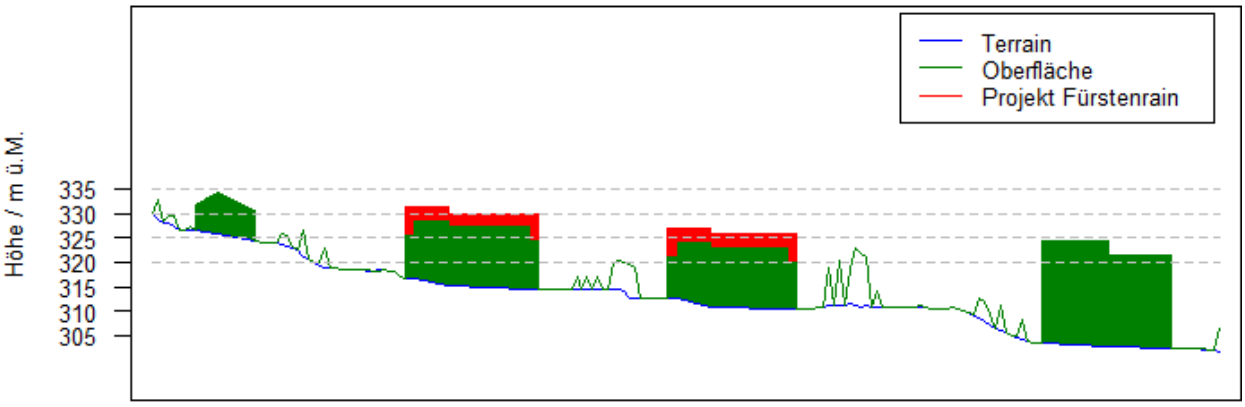
Quelle: Eigene Darstellung

Das Areal Fürstenrain liegt signifikant tiefer als die Parzellen nördlich der Bienenstrasse. Aus diesem Grund bedeuten die aktuell viergeschossigen Gebäude des Areals eine harmonische Weiterführung der Höhenentwicklung, welche von den zweigeschossigen Gebäuden nördlich der Bienenstrasse vorgegeben wird. Eine noch ausgeprägtere Terrainstufe befindet sich südlich der Binningerstrasse. Die sich unterhalb davon befindenden siebengeschossigen Gebäude ragen spürbar über die vom Norden vorgegebene Höhenentwicklung hinaus. Die geplante Aufstockung im Fürstenrain gleicht die Höhenentwicklung wieder harmonisch aus, wie die Abbildung 5 und Abbildung 6 zeigen.

Abbildung 4: Aussichtsverhältnisse und Schnittlinien

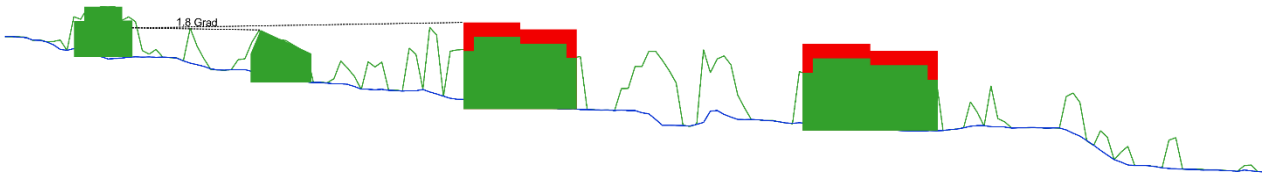
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 5: Schnitt A



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 6: Schnitt B



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Visualisierung der Aussichtsverminderung für die Bienenstrasse 59

Quelle: Markus und Renee-Beatrice Wurmser, eigene Nachbearbeitung

Fünf Geschosse im Quartierplanperimeter bedeuten eine Zunahme der Geschosszahl um ein Vollgeschoss. Dank den grosszügigen Abständen nach Norden hin entstehen für die Nachbarn keine relevanten Einbussen bezüglich der Besonnung. Folgende Schmälerung der Aussichtsverhältnisse der am Hang oberhalb liegenden Gebäude ist durch das Projekt zu erwarten: Schmale Abschnitte der Horizontlinie der Hügelzüge Bruderholz, Gempen und Blauen werden durch die Oberkante der aufgestockten Gebäude verdeckt sein (siehe Abbildung 7). Von mehreren Sichtpunkten aus ist dies jedoch schon heute der Fall, insbesondere durch die Bäume entlang der Bienenstrasse, die höher sind als die geplanten Aufstockungen.

Sich am Hang befindende Gebäude verdecken in der Regel die Aussicht der oberhalb liegenden Gebäude. Je näher die Gebäude zueinanderstehen, desto grösser ist die Schmälerung der Aussicht, welche die dahinterliegenden Gebäude erfahren. Dies wird am Gebäude Fürstenrainstrasse 14 aufgezeigt: Es verdeckt selbst mit einer signifikanten Höhe die Aussicht des Gebäudes Fürstenrain 14a in einem Winkel von rund 71 Grad (in Abbildung 4 rot dargestellt). Das Gebäude Fürstenrainstrasse 14 erfährt durch das Gebäude Fürstenrainstrasse 12 eine Sichteinschränkung in einem Winkel von 35 Grad (gelb dargestellt) und durch das Gebäude Bienenstrasse 36 (grün dargestellt) eine Sichteinschränkung in einem

Winkel von 16 Grad. Gesamthaft erfährt die Fürstenrainstrasse 14 eine Einschränkung der Sicht in einem Winkel von 51 Grad. Somit erzeugt die Fürstenrainstrasse 14 selber eine grössere Sichteinschränkung als sie selber erfährt. Die Sichteinschränkung, welche durch die Aufstockung der Bienenstrasse 34 (blau dargestellt) erzeugt wird, liegt für die Fürstenrainstrasse 14 innerhalb der Sichteinschränkung, welche bereits durch das Gebäude Fürstenrainstrasse 12 (gelb dargestellt, siehe auch Abbildung 6) erzeugt wird. Somit wird durch diese Aufstockung keine weitere horizontale Sichteinschränkung erzeugt. Das aufgestockte Gebäude der Bienenstrasse 36 wird mehrheitlich von den Bäumen verdeckt sein. Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Beeinträchtigung der Aussichtsverhältnisse der nördlichen Nachbarn als akzeptabel einzustufen und keine Wertverminderung derer Grundstücke zu erwarten ist.

Abbildung 8: Visualisierung der Aufstockung in 3D

Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals bleibt unverändert. Eine alternative Erschliessung von der Binningerstrasse her ist verkehrstechnisch nicht möglich. Von der Bienenstrasse her kann wegen der Hangneigung nicht erschlossen werden.

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. Das Kapitel 4.2.6 geht genauer auf die Parkierung ein.

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
7. Dezember 2017	Arealbaukommissionssitzung
Dezember 2017 – Februar 2018	Entwurf Quartierplanvorschriften
März 2018	Freigabe Gemeinderat
April – Juni 2018	kantonale Vorprüfung
April – Juni 2018	öffentliche Mitwirkung
Juli - Oktober 2018	Bereinigung
15. Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat

3.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

13. Dezember 2018	Gemeindeversammlung
Januar – Februar 2019	öffentliche Planauflage
März – Mai 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
→ Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen, Aufstockung Areal Fürstenrain
→ Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht
→ Mitwirkungsbericht

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 m^2) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.). Es sind lediglich Flachdächer zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich. Soweit technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind keine technisch bedingten Dachaufbauten (Oberlichter, Lifttüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) zulässig, die den Dachkranz überragen. Andernfalls dürfen sie die maximale Gebäudehöhe überragen, wobei sich ihre Erscheinung dem Gebäude unterordnen muss und auf eine gute Einpassung besonders zu achten ist. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8‘910 m². Auf das gesamte Quartierplanareal gerechnet ergibt dies eine maximale Ausnützungsziffer von 102 %. Die aktuelle Ausnützungsziffer beträgt 71 %. 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 250 m^2 umfassen dürfen. Sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m^2 Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.5 m ab bestehendem Terrain aufweist, erteilt gemäss § 92 Abs. 1 Litt. a RBV der Gemeinderat die Baubewilligung.

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 Binningerstrasse 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. Dieser Umgebungsplan lag bei der Präsentation des Projekts bei der kantonalen Arealbaukommission noch nicht vor. Er wurde erst danach bei der Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH in Auftrag gegeben. Die Umgestaltung wurde vor sieben Jahren vorgenommen und ist für raumplanerische Zeiträume verhältnismässig jung. Eine erneute Variantenstudie wie von der kantonalen Arealbaukommission vorgeschlagen ist ein unnötiger Aufwand, zumal der im Umgebungsplan abgebildete Ist-Zustand eine hohe Qualität aufweist.

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.

Eine hohe ökologische Qualität der Dachbegrünung wird im Quartierplanreglement festgelegt, ebenso die Schaffung von mindestens vier Trittsteinbiotopen in den Flächen für extensiven Rasen.

Die Anwohnerschaft an der Bienenstrasse äussert sich geschlossen positiv zum Erhalt der hohen Bäume entlang der Bienenstrasse. Sie bieten Sichtschutz sowie vermindern spürbar die Echowirkung der Hauswände auf den Strassenlärm.

Damit das Projekt diese Qualität erhalten kann, werden bei den neuen Autoabstellplätzen entlang der Fürstenrainstrasse neue Bäume gepflanzt, die die Gebäude zur Fürstenrainstrasse hin abschirmen. Diese werden einen vergleichbaren positiven Einfluss auf das Ortsbild haben wie die zehn im selben Bereich zu fällenden. Zur ökologisch verträglichen Umsetzung der Auto-Abstellplätze auf den bisherigen Grünflächen mittels wasserdurchlässigem Belag wird auf das nachfolgende Unterkapitel verwiesen.

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 unverändert, weil deren Ausbau aus baustatischen Gründen nicht wirtschaftlich ist. 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 14 Autoabstellplätze oberirdisch zu realisieren sind.

Folgende Berechnung ist als Annäherung zu verstehen. Sie kann sich je nach Anzahl Wohneinheiten im Rahmen des Baugesuchs ändern.

Anzahl projektierte Wohneinheiten (zu erhaltene + Aufstockung)	60
Grundbedarf Abstellplätze Stammplatz	60
Grundbedarf Abstellplätze Besucherplatz	18
Grundbedarf Abstellplätze total	78
Bestehende Abstellplätze Einstellhalle	41
Bestehende Abstellplätze oberirdisch (8 Bienenstrasse; 15 Fürstenrainstrasse)	23
Zusätzlich erforderliche Abstellplätze oberirdisch	14

Im Quartierplanreglement wird festgesetzt, dass die folgenden oberirdischen Abstellplätze für Autos mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind:

→ die sieben im Westen zu liegenden Abstellplätze mit einem Kiesbelag, mit Festkies oder mit Rasengittersteinen
→ die sieben im Osten zu liegenden Abstellplätze (Reserve-Besucherparkplätze) mit einem Kiesbelag

Diese Massnahme trägt dazu bei, dass die neuen Abstellplätze einen ökologischen Wert vorweisen. Folgendes Referenzbeispiel veranschaulicht dies.

Abbildung 9: Referenzbeispiel eines Auto-Abstellplatzes mit Kiesbelag

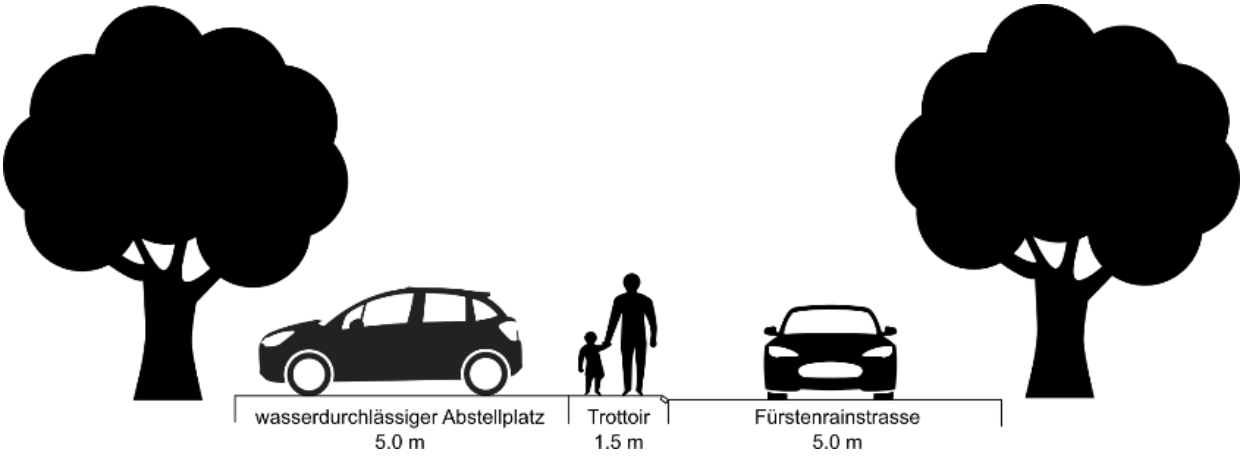
Quelle: Eigene Aufnahme

Die zusätzlichen Abstellplätze werden so realisiert, dass gleichzeitig die Strassenverkehrssicherheit auf der Fürstenrainstrasse erhöht wird. Dies wird möglich dank des neuen 1.5 Meter breiten Trottoirs, das auf 75 Metern entlang der Fürstenrainstrasse realisiert wird. Diese Neuerung stellt eine Steigerung des Nutzens für das Entlanggehen und der Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit dar. Zusätzlich wird auf rund 19 Metern entlang der Fürstenrainstrasse im Südosten des Quartierplans ein drei Meter breiter Streifen Kiesbelag realisiert. Dieser ermöglicht einerseits die Befahrbarkeit der bestehenden Auto-Abstellplätze auf den Parzellen 3018, 3019, 3020, 3021 und 3038 sowie der neu zu schaffenden Reserve-Besucherparkplätze. Andererseits stellt er zusammen mit den Reserve-Besucherparkplätzen, die ebenfalls auf Kiesbelag realisiert werden, einen grossflächigen Lebensraum für Insekten und Reptilien und somit einen Kontrast zur Wildhecke und zum extensiven Rasen dar und trägt somit, insbesondere dank der abwechslungsreichen Strukturierung des Raums, zur Erhöhung der Biodiversität bei.

Abbildung 10: Beispiel einer grossen Kiesfläche

Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 11: Neue Situation an der Fürstenrainstrasse mit Trottoir



Quelle: Eigene Darstellung

Für acht Abstellplätze entlang der Bienenstrasse auf öffentlichem Grund besteht eine Vereinbarung. Diese Vereinbarung soll mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Quartierplanüberbauung Fürstenrain übernommen werden.

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 Kehricht und Grünabfälle vorzusehen ist.

Für die Heizenergie ist eine Ablösung der Erdöl- mit einer Erdgasheizung und eventuell in Kombination mit Erdwärmenutzung 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. Diese werden so ausgerichtet, dass das gespiegelte Sonnenlicht nicht die Erdoberfläche erreicht.

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 heutigen Wohnungen sind aufgrund des Split-Levels der Geschosse und den dadurch bedingten Treppenstufen zwischen dem Lift und den Wohnungseingängen nicht vollständig hindernisfrei erschlossen. Dies darf bei der Aufstockung in gleicher Form für die neuen Geschosse übernommen werden. Dies ist gemäss § 108 Abs. 4 RBG möglich, weil es sich um einen Umbau handelt und der Aufwand und die Mehrkosten für eine vollständige rollstuhlgängige Erschliessung unverhältnismässig wären.

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:

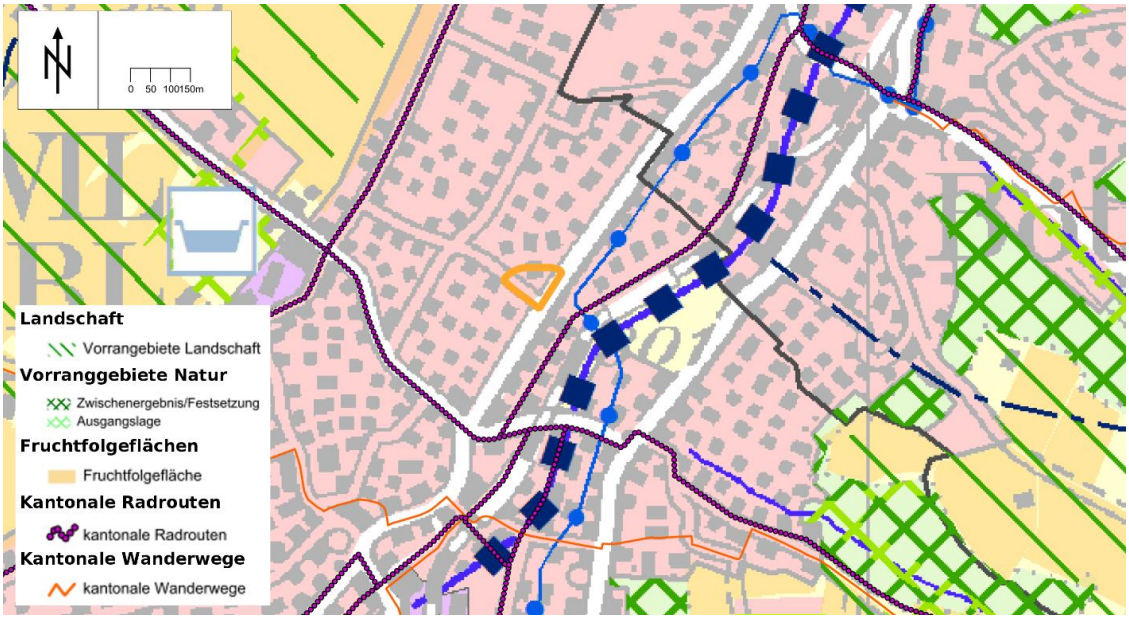
→ Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
→ Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

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 (Binningerstrasse), welche von Binningen ins Zentrum Oberwils führt.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

5.3.2 Revidierter Richtplan 2016

Die Gemeinde Oberwil liegt 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 diesem Raumtyp strebt der Kanton eine Dichte von mindestens 95 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare an. Dieses Ziel ist auf den gesamten Siedlungsraum bezogen. Das an das Quartierplanareal direkt angrenzende Gebiet hingegen, welches zwischen Binningerstrasse und Tramlinie liegt, ist ein Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung

der kantonalen Richtplanung, für welches der Kanton eine minimale Dichte von 120 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare anstrebt. Das Dichteziel von mindestens 95 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare betrifft im vorliegenden Fall also den Raum zwischen der Binningerstrasse und dem nordwestlich liegenden Siedlungsrand.

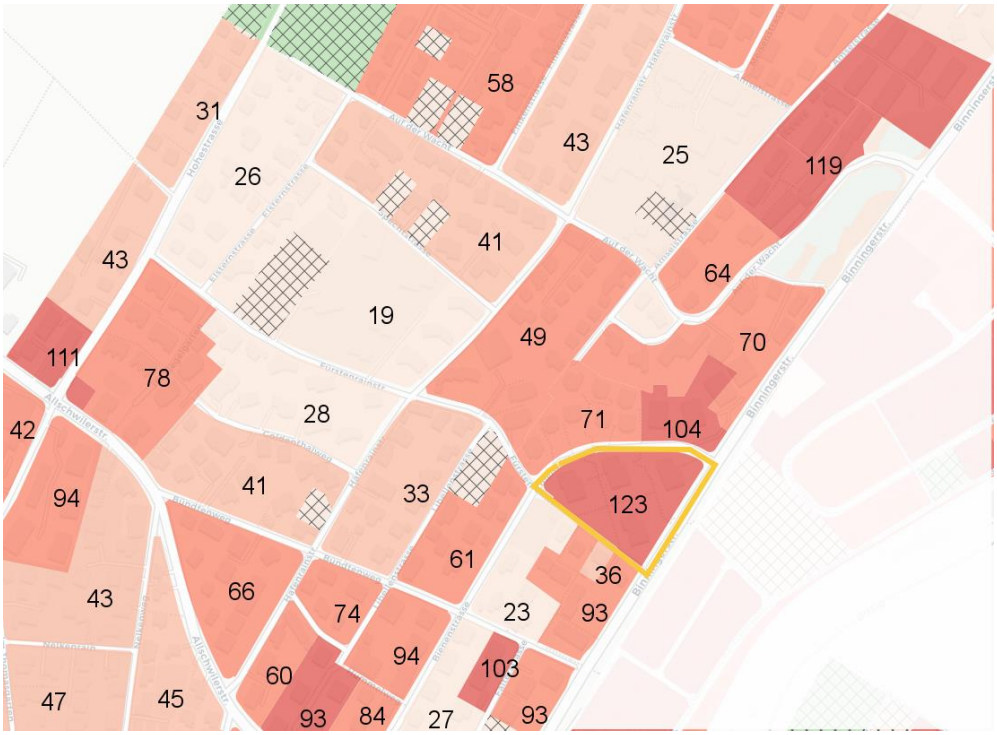
Abbildung 13: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, Anpassung 2016

Quelle: Kanton Basel-Landschaft

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

Die Geviertanalyse aus dem Jahr 2016 des Kantons zeigt für dieses Gebiet, dass die Dichte gesamthaft signifikant unter dem Ziel liegt. Eine Erhöhung der Dichte im Quartierplanareal hilft, die Dichte des gesamten Raums zwischen der Binningerstrasse und dem nordwestlich liegenden Siedlungsrand im Sinne der kantonalen Zielvorgaben zu erhöhen. Mit der Aufstockung dient das Projekt der Siedlungsentwicklung nach innen.

Abbildung 14: Geviertanalyse aus dem Jahr 2016 des Kantons Basel-Landschaft. Das Entwicklungsgebiet ist ausgeblendet. Die Zahlen stellen Einwohnerdichten pro Hektare dar



Quelle: raumbeobachtung.bl.ch, eigene Bearbeitung

5.3.3 Kommunaler Richtplan

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

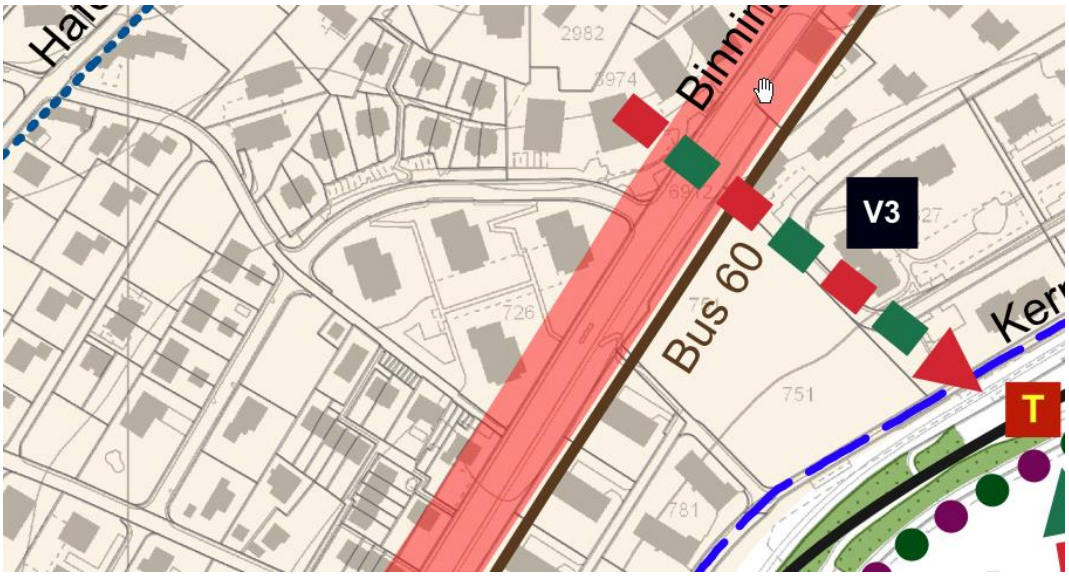
→ «Kurz- bis mittelfristig sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Primär soll innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes eine Verdichtung erfolgen.»
→ «Das bestehende Potential (Bauzonenreserven) innerhalb der Bauzonen soll möglichst gut genutzt werden.»
→ «Verdichtetes Bauen soll hauptsächlich 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 Neueinzonungen 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 15: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlung / Landschaft

Quelle: Gemeinde Oberwil

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr

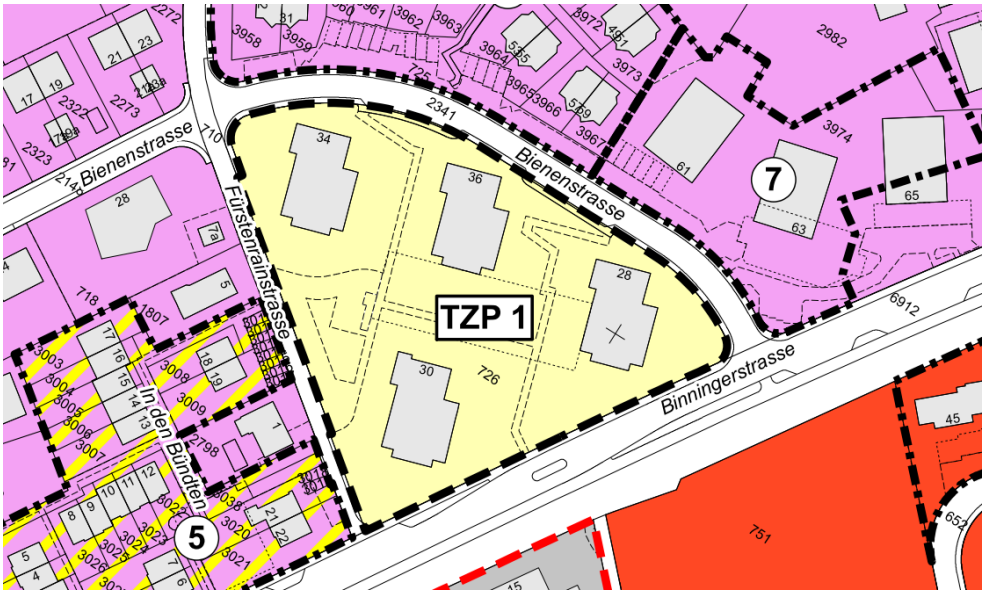


Quelle: Gemeinde Oberwil

5.4 Zonenvorschriften Siedlung

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

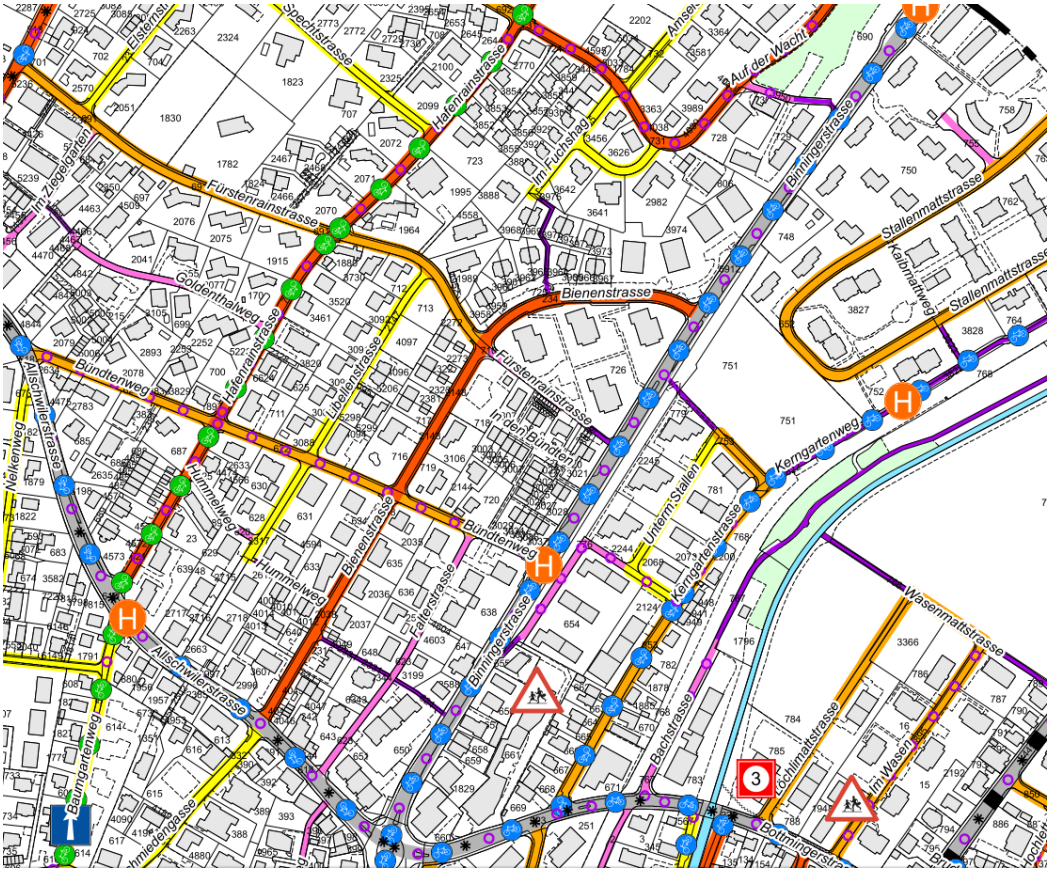
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan



Quelle: Gemeinde Oberwil

5.5 Erschliessung

Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Gemeinde Oberwil



Quelle: Gemeinde Oberwil

5.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kantonsstrasse Binningerstrasse, 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 Muttenz in Richtung Zürich genommen werden.

Gemäss Emissionskataster 2010 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Binningerstrasse 12'300 Fahrzeuge. Im Jahr 2013 und 2014 liess die Gemeinde Oberwil im Gebiet «Auf der Wacht» Verkehrserhebungen durchführen. Dabei wurden unter anderem im nördlichen Teil der Bienenstrasse in der Spitzenstunde am Abend 70 bis 100 Fahrzeuge gezählt

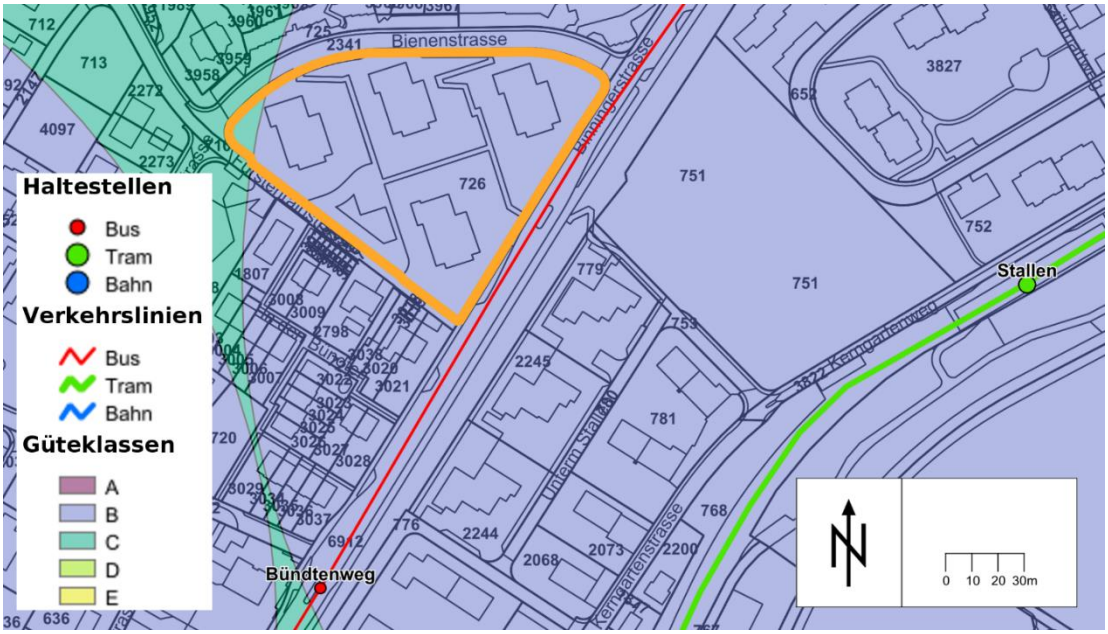
Der vom vorliegenden Projekt generierte zusätzliche Verkehr kann grob mit dem spezifischen Verkehrspotential abgeschätzt werden, für welches der regionale Durchschnitt angenommen wird. Dieser beträgt pro Stammparkplatz rund 2.5 und pro Parkplatz rund 2 Fahrten pro Tag. Für das Projekt werden 14 zusätzliche Parkplätze geschaffen (siehe Kapitel 4.2.6). Dies entspricht rund 30 zusätzlichen Fahrten pro Tag. Rund 20 Prozent der Fahrten konzentrieren sich auf die Spitzenstunde am Abend. In dieser werden auf der Bienenstrasse und der Fürstenrainstrasse somit zusätzliche sechs Fahrten getätigt. Dies entspricht einer zusätzlichen Fahrt alle zehn Minuten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Verkehrszunahme und damit der Einfluss des Projekts auf die Verkehrssituation der Bienenstrasse vernachlässigbar sind. Es werden keine flankierenden Massnahmen in Bezug auf die Verkehrssituation und auf den Strassenlärm als nötig erachtet.

Unter der Annahme, dass sich die zusätzlichen Fahrten gleichmässig auf die beiden Richtungen der Binningerstrasse verteilen, kann auf der Binningerstrasse mit zusätzlichen 26 Fahrten pro Tag gerechnet werden. 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 19). 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 19: Dank der Tramhaltestelle Stallen ist die Erschliessungsgüte B gewährleistet



Quelle: Geoview.bl.ch / Eigene Darstellung

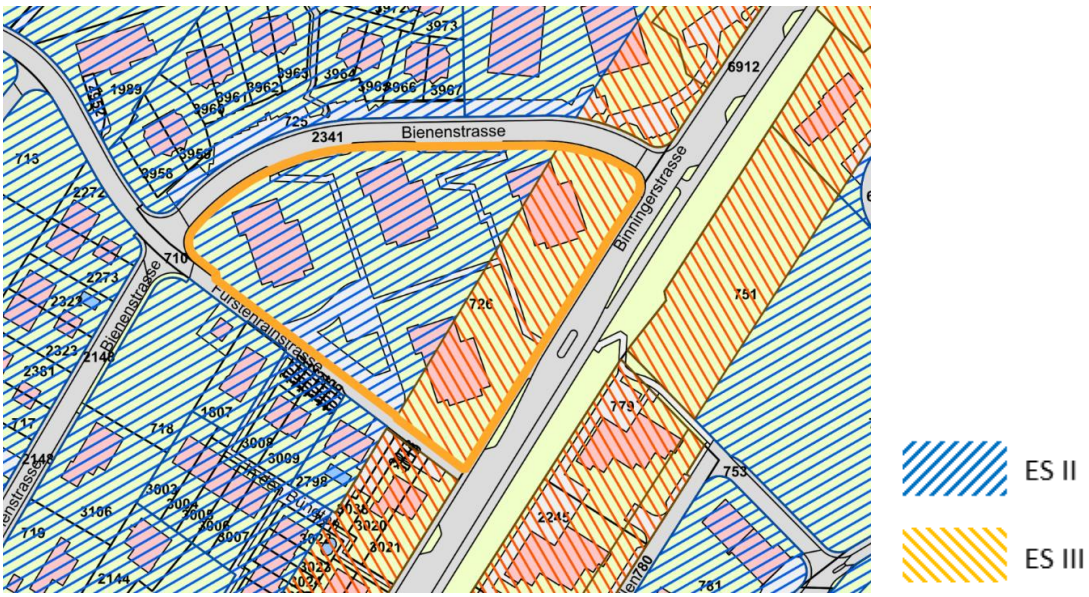
5.5.3 Langsamverkehr

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 18).

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 20).

Abbildung 20: Aktuell geltende Lärm-Empfindlichkeitsstufen



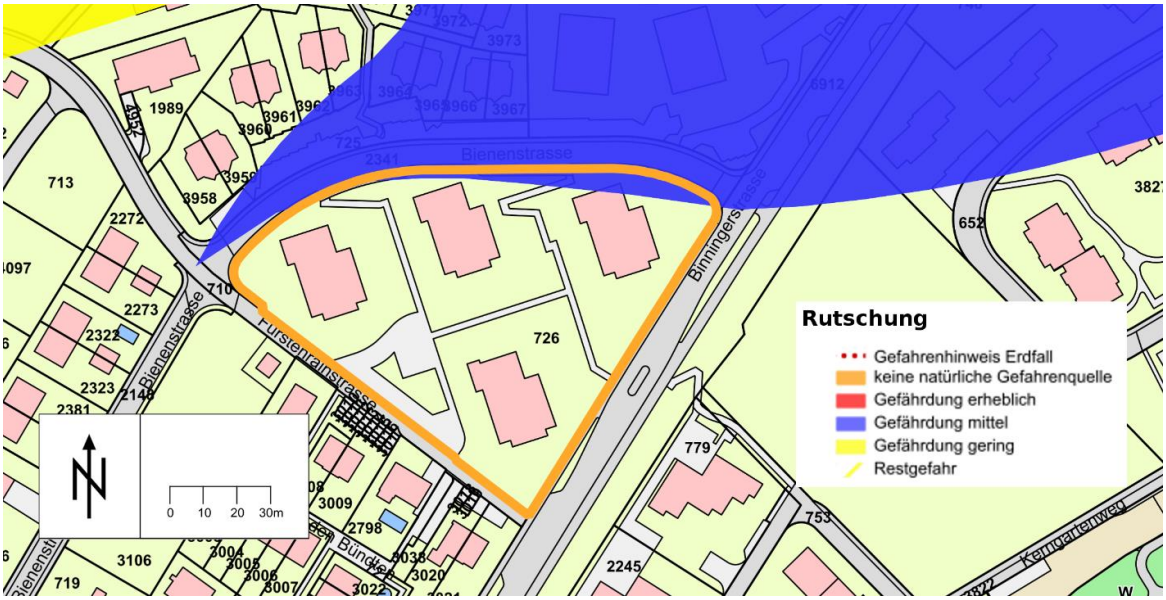
Quelle: geoview.bl.ch

Die aktuell geltenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen berücksichtigen die Vorbelastung durch die Binningerstrasse 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 «Fürstenrain» vom 26. Oktober 2017). Der Bericht empfiehlt folgende Massnahme am Gebäude: In speziell dafür ausgewiesenen Bereichen sind Massnahmen am Gebäude zu realisieren.

5.7 Naturgefahren

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

Abbildung 21: Gefährdung Rutschung



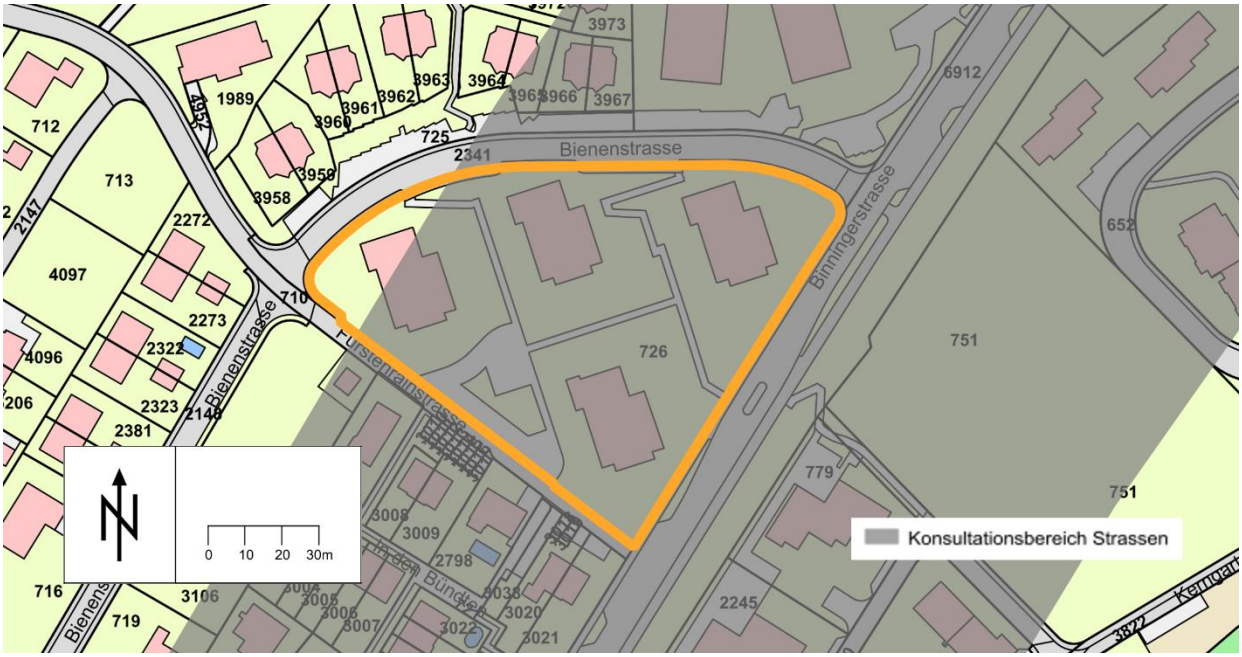
Quelle: geoview.bl.ch

5.8 Störfall

Der von Aegerter & Bosshardt Ingenieure und Partner erstellte Kurzbericht Ermittlung Personenrisiko «Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen» (im Anhang) wurde dem kantonalen Sicherheitsinspektorat (SIT) eingereicht und liegt im Anhang bei. Das SIT nimmt in der kantonalen Vorprüfung folgendermassen Stellung:

«*Das von der beabsichtigten Änderung der Nutzungsplanung betroffene Gebiet «QP Fürstenrain» liegt im Einflussbereich einer Durchgangsstrasse, die der StFV unterstellt ist (Binningerstrasse). Diese Strasse ist für die Raumplanung laut Vollzugshilfe des Bundes nicht risikorelevant (DTV < 20'000). Ausserdem zeigt ein Screening, dass das Vorhaben nicht zu einer übermässigen Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung führt (Unterlagen beim SIT). Somit muss die Planungsbehörde keine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge einleiten und es müssen keine risikosenkenden raumplanerischen Massnahmen abgeklärt werden.*»

Abbildung 22: Konsultationsbereich Störfallrisiko



Quelle: geoview.bl.ch

5.9 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörenden 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 23: Übersicht über die Fotostandorte

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 24: Fotostandort 1: Nordansicht Gebäude im Baubereich A

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 25: Fotostandort 2: Einfahrt Einstellhalle

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 26: Fotostandort 3: Dach der Einstellhalle

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 27: Fotostandort 4: Aussenraum mit Spielplatz

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 28: Fotostandort 5: Südwestansicht Gebäude im Baubereich A

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 29: 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 mindestens 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. Durch diese Dichte ist der Grundsatz nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet, und das Projekt unterstützt dadurch die Erreichung der Dichteziele des kantonalen Richtplans. 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 ein Vollgeschoss 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 harmonieren 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 diekt 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 Bauherrschaft leistet ausserdem den von der Gemeinde Oberwil berechneten Beitrag an die öffentliche Infrastruktur (Infrastrukturbeitrag).

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 Interessen der Nachbarn

Die nördlichen Nachbarn sind daran interessiert, dass Ihre Aussicht nicht durch das Projekt beeinträchtigt wird, was bei einer Realisierung des Projekts nicht komplett abgewendet werden kann. Das Ausmass dieser Beeinträchtigung ist im Kapitel 2.1 beschrieben.

Es haben verschiedene Nachbarn das Anliegen geäussert, den Einfluss des Projekts auf die Strassenverkehrssicherheit sowie negative Folgen einer allfälligen Verkehrszunahme auf der Bienen- und der Fürstenrainstrasse zu minimieren respektive Massnahmen zur Verbesserung ins Projekt zu integrieren. Das Kapitel 5.5.1 zeigt auf, dass der Einfluss des Projekts auf den Verkehr als vernachlässigbar einzustufen ist. Trotzdem konnte auf einige Anpassungsvorschläge im Zusammenhang mit den Autoabstellfächen entlang der Fürstenrainstrasse eingegangen werden.

6.6 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. Die negativen Auswirkungen des Projekts, welche nur die nördlichen Nachbarn betreffen (deren Aussicht wird vermindert), sind geringfügig und akzeptabel, da durch das Projekt zur gesetzlich vorgegebenen Siedlungsentwicklung nach innen beigetragen werden kann (Kapitel 5), welches ein öffentliches Interesse ist. Eine Einigung mit den Nachbarn konnte dank Mitwirkungsgesprächen erfolgen.

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 miteinfliessen 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

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Oberwil das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Fürstenrain durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 22. März 2018 bis Freitag, 4. Mai 2018 auf der Bauabteilung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

→ Plan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“
→ Quartierplanreglement
→ Planungsbericht
→ Lärmbeurteilung

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Birsigtalboten Nr. 12 vom 22. März 2018, im Amtsblatt Nr. 12 vom 22. März 2018 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 4. Mai 2018, die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung wurde die Quartierplanung fachlich und inhaltlich bereinigt.

Es gingen sieben Stellungnahmen ein, auf welche im separaten Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde Oberwil hat die Unterlagen zur Quartierplanung Fürstenrain, bestehend aus

→ Plan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“
→ Quartierplanreglement
→ Planungsbericht
→ Lärmbeurteilung

mit Brief vom 19. März 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der von Aegerter & Bosshardt Ingenieure und Partner erstellte Kurzbericht Ermittlung Personenrisiko «Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen» wurde per E-Mail am 24. April 2018 nachgereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 18. Juni 2018 erhalten. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

8.4 Beschlussfassung

8.4.1 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Quartierplanunterlagen am 15. Oktober 2018 beschlossen.

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/erdwarmenutzung/downloads/bewilligungsverfahren_ews.pdf.

Glaser Saxer Keller, 2. Fassung vom 17. April 2014, Verkehrserhebungen vom 18.06.2013 und 18.02.2014 im Gebiet auf der Wacht

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 3. September 2018
- → Umgebungsplan «Liegenschaften Binningerstrasse 28 & 30 / Bienenstrasse 34 & 36, Oberwil, Zustand nach Umgestaltung» der Firma Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH vom 6. Februar 2018
- → Störfallbericht «Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen, Aufstockung Areal Fürstenrain» von der Firma Aegerter & Bosshardt vom 3. April 2018

10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am 15. Oktober 2018

verabschiedet.

Oberwil, den_____

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeverwalter

_____ _____