



Quartierplanung GLEIS SÜD

Stellungnahme zur kant. Vorprüfung gemäss § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Beilage 06 zum Planungsbericht: Zusammenfassung Berücksichtigung der Resultate der kant. Vorprüfung

Vom Gemeinderat verabschiedet am **25. Juni 2024**

5. Juni 2024

Einreichung der Unterlagen

Die Unterlagen zur Quartierplanung GLEIS SÜD wurden am 27. Oktober 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsberichte

Die Vorprüfungsberichte liegen mit Schreiben vom 9. Februar 2023 sowie 21. November 2023 (Datum des ergänzenden Vorprüfungsberichts, Thema Verkehr) vor.

Abkürzungen

QP = Quartierplan

QR = Quartierplanreglement

PB = Planungsbericht

VK = Verkehrs- und Mobilitätskonzept

VP = Vorprüfungsbericht

In der nachfolgenden Tabelle sind die (zwingenden) Vorgaben / Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung wiedergegeben und der Beschluss des Gemeinderats mit Erwägungen begründet.

Quartierplan (QP)

Legende: Vorgabe/Empfehlung/Hinweis... ✓ =berücksichtigt; (✓) = teilweise berücksichtigt; --- = nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|---|------------------------------|---|--|
| 1. | 1 | ✓ | QP Plangrafik/ Legende | Zwingende Vorgabe Lage schematisch: Zu diversen verbindlichen Inhalten im Plan und Reglement ist Folgendes festzuhalten: Mit der verwendeten Symbolik wird bestimmt, wie weit im Baubewilligungsverfahren eine Flexibilität bei der Platzierung gewährleistet ist. Insofern ist es nicht notwendig, die Symbole im Plan bzw. die Festlegungen im Reglement jeweils mit dem Begriff «schematisch» zu ergänzen, zumal nicht klar ist, was dies in diesem Zusammenhang genau bedeuten soll (Bedeutung gemäss Duden: einem [vereinfachenden] Schema entsprechend/folgend; es ist aber wohl eher «Lage variabel» bzw. «verschiebbar» gemeint). Der Begriff ist bei Inhalten, welche bereits aufgrund der Symbolik eine entsprechende Flexibilität gewährleisten, sowohl in der Legende wie auch im Reglement – da nicht notwendig – wegzulassen. Bei Inhalten, welche mittels Flächen oder Linien (-abgrenzung) festgelegt sind, ist der Begriff hingegen nicht zulässig, da diese Festlegungen fix sind. Im Baubewilligungsverfahren kann allenfalls davon abgewichen werden – wie es § 19 Abs. 2 Quartierplanreglement (QR) bzw. § 42 Abs. 1 QR bereits vorsehen. Plan und Reglement sind entsprechend zu überarbeiten. | Anpassung des QP |
| 2. | 1 | ✓ | QP Legende | Zwingende Vorgabe: Gestrichene/neue Strichlinie: Im Plan ist nord- und westseitig eine aufgehobene und neue Strichlinie in orange zu finden, welche in der Legende nicht enthalten ist. Handelt es sich dabei um eine angestrebte Parzellierung (= orientierender Inhalt)? Die Legende | Ergänzung des QP |

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|-----|--------------------------------|---|---|
| | | | | ist zu ergänzen. | |
| 3. | 1 | ✓ | QP Störfallvorsorge | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Der «Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung (Eisenbahn)» – derzeit als «Grenze Konsultationsbereich Störfall» im orientierenden Inhalt enthalten – ist im Plan als verbindlicher Bereich auszuscheiden, da sich die verbindlichen Bestimmungen gemäss § 35 QR auf verbindliche Planinhalte beziehen müssen. Der Plan ist entsprechend anzupassen. Wir empfehlen die Benennung des Bereichs als «Gefahrenbereich Störfall (Bahn)».</p> | Anpassung des QP |
| 4. | 1 | --- | QP Tramhaltestelle | <p>Zwingende Vorgabe</p> <p>Die Bahnanlage der Tramlinie 14 untersteht dem Eisenbahngesetz (EBG), somit werden deren Bauten und Anlagen mittels Plangenehmigungsverfahren durch das Bundesamt für Verkehr festgelegt bzw. bewilligt (Art. 18 EBG). Auch die Tramwarte Halle im Baubereich 8 dient dem Bahnbetrieb und ist somit gemäss Art. 18 EBG dem Plangenehmigungsverfahren unterstellt. Das hat zur Folge, dass die Gemeinde Pratteln dort keine Festlegungen vornehmen kann und die Quartierplanung die Verkehrsfläche der Bahnanlage nicht umfassen darf. Der Quartierplanperimeter ist entsprechend anzupassen. Wir empfehlen, dabei nicht nur die Bahnanlage (orientierende kommunale Grundnutzung «Bahn» gemäss GeoView), sondern die gesamte Parzelle der BLT aus dem Perimeter zu entlassen, da deren effektive Nutzung (Betriebsparkplatz) der Bahnanlage dient und somit als deren Teil zu werten ist.</p> | <p>Keine Anpassung des QP-Perimeters</p> <p>Der Verbleib der Tramhaltestelle im QP-Perimeter war Gegenstand von ergänzenden Abklärungen mit dem ARP und dem AÖV sowie der BLT als Grundeigentümerin. Das Ziel einer parzellenübergreifenden Koordination im Rahmen des QP und damit der Verbleib der Tramhaltestelle im Perimeter wird als zweckmässig erachtet.</p> <p>Mit der Quartierplanung werden keine übergeordneten Bestimmungen und Verfahren übersteuert.</p> |
| 5. | 1 | (✓) | Gewässerschutz/ Grundwasser | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Gewässerschutzbereich Au/Grundwasserspiegel: Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Weder im Quartierplan noch im Planungs- und Begleitbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angegeben. Im Quartierplan (Schnitte) fehlen die unterirdischen Bauten gänzlich. Es werden auch keine Aussagen</p> | <p>Ergänzung des QR mit Bestimmung zum Grundwasserschutz</p> <p>Aufgrund des noch nicht abschliessend festgelegten Umgangs mit Altlasten ist die Festlegung der unterirdischen Bauten beim aktuellen Planungsstand nicht abschliessend möglich.</p> |

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|-----|---------------|---|--|
| | | | | <p>über die Art der Foundation getroffen, die das Grundwasser tangieren könnte. Das Dossier ist diesbezüglich unvollständig, der Sachverhalt der Einbauten ins Grundwasser kann nicht beurteilt werden. Das Dossier ist mit allen Angaben betreffend unterirdische Bauten und Anlageteilen zu ergänzen und zur Prüfung einzureichen. Eine Beurteilung kann erfolgen, sobald die notwendigen Angaben zur Verfügung gestellt werden.</p> | |
| 6. | 1 | --- | Naturgefahren | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Naturgefahren: Im Quartierplanperimeter wird im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 1025 eine mittlere Gefährdung («blau») des Gefahrenprozesses «Wasser» ausgewiesen. Die ausgewiesene Gefährdung tangiert teilweise den Baubereich Nr. 5 (sowie den Baubereich Nr. 8, der aber gemäss vorhergehenden Ausführungen aus dem Quartierplan zu entlassen ist). Die rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten eine entsprechende Gefahrenzone «Überschwemmung mittlerer Gefährdung» mit Bestimmungen dazu. Mit den Quartierplanvorschriften GLEIS SÜD werden diese Zonenvorschriften jedoch vollständig aufgehoben. Insofern ist dieser Bereich im Quartierplan mit einer Gefahrenzone zu überlagern und die massgebenden Bestimmungen sind in das Quartierplanreglement aufzunehmen. Wir empfehlen, die bisherigen Vorschriften und Abgrenzung unverändert in die Quartierplanvorschriften zu übernehmen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir diesbezüglich auf die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011). Grundlage der Forderung bildet der kantonale Richtplan, nach welchem die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt L 1.3 Planungsanweisung a).</p> | <p>Keine Anpassung des QP</p> <p>Es gelten die Bestimmungen des kommunalen Zonenreglements (§ 33.2, vgl. auch PB Anhang II).</p> |

| | | | | | |
|----|-----|---|----------|---|--|
| 7. | 1 | K | | <p>Hinweis:</p> <p>Kataster der belasteten Standorte: Der Quartierplan GLEIS SÜD betrifft die Parzelle Nr. 1025 in Pratteln, welche im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft als Betriebsstandort mit dem Status «belastet, sanierungsbedürftig» aufgeführt ist. Die Detailuntersuchung gemäss Art. 14 AltIV-Verordnung (AltIV) für den Betriebsstandort wird zurzeit durchgeführt.</p> <p>Eine allfällige spätere Sanierung darf durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden oder der belastete Standort muss gleichzeitig saniert werden (Art. 3 lit. b. AltIV). Im südwestlichen Bereich der Parzellen Nr. 1025 ist zudem ein Unfallstandort mit dem Status «belastet, untersuchungsbedürftig» ausgewiesen. Die Voruntersuchung gemäss Art. 7 Abs. 4 AltIV wird derzeit durchgeführt. Gemäss heutigem Kenntnisstand kann die Bebaubarkeit des Unfallstandorts bezüglich Einhaltung von Art. 3 AltIV nicht beurteilt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festlegung des Umgangs mit Altlasten verläuft parallel und abgestimmt mit der Quartierplanung.</p> |
| 8. | 1.1 | ✓ | Bebauung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Baubereiche 1-9: Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Berichts. Überschreibungsbereich Erdgeschoss (in den Schnitten festgelegt): Diese Festlegung ist gemäss Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Berichts zu streichen.</p> <p>Maximal zulässige Gebäudehöhe: Die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Meter über Meer ohne jegliche Angabe der bestehenden oder neu gestalteten Terrainhöhe (oder der maximalen relativen Baubereichshöhe) ist sinnfrei (insbesondere da die Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt nicht das mögliche Maximum aufzeigen und nur Teil des orientierenden Inhalts sind). In den Schnitten sind die Terrainhöhen an zweckmässigen Stellen verbindlich anzugeben bzw. festzulegen, alternativ auch die maximalen relativen Baubereichshöhen.</p> <p>Maximal zulässige Gebäudehöhe: Für den Baubereich 9 ist keine Gebäudehöhe festgelegt. Der Plan ist zu ergänzen.</p> | <p>Anpassung des QP, vgl. auch Antwort zu Punkt 14</p> |

| | | | | | |
|-----|-----|---|---------------|---|--|
| 9. | 1.1 | ✓ | Bebauung | <p>Hinweis:</p> <p>Abstand an Schienenwegen: Zu den Gleisen der Tramlinie 14 haben Bauten einen minimalen Abstand von 10 m einzuhalten (§ 95 Abs. 1 lit. c. Raumplanungs- und Baugesetz [RBG]). Mit den Baubereichen 5, 7 und 9 wird dieser Abstand nicht eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauten innerhalb dieser Baubereiche trotzdem den notwendigen Abstand einhalten müssen.</p> | Anpassung des QP (betroffene Baubereiche) |
| 10. | 1.2 | ✓ | Aussenraum | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Anordnungsbereich Park/Freiraumbereich Park: Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer 2.16 dieses Berichts.</p> | Anpassung des QP, vgl. auch Antwort zu Punkt 37 |
| 11. | 1.2 | ✓ | Aussenraum | <p>Hinweis:</p> <p>Aussenraumperimeter: Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer 2.13 dieses Berichts.</p> | Anpassung des QP, vgl. auch Antwort zu Punkt 34 |
| 12. | 1.3 | ✓ | Erschliessung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Aufgehobene Strassenbaulinie: Mit der Quartierplanung sollen die Baulinien des Baulinienplans 1925 (52/gBS/0/0) sowie des Plans «Abänderung der generellen Bau- und Strassenlinien Güterstrasse, von der Unterführung Salinenstrasse bis zur Werkstrasse» (52/gBS/16/0) aufgehoben werden. Wir weisen darauf hin, dass die im gBS/16 festgelegten Strassenlinien jedoch weiterhin Gültigkeit haben, sofern sie nicht ebenfalls explizit aufgehoben werden. In diesem Zusammenhang stellen wir ausserdem fest:</p> <p>– An der Gempenstrasse können die bisher gültigen Strassenlinien bestehen bleiben, da die Quartierplaninhalte diese respektieren. In diesem Fall ist es jedoch nicht zulässig, das Quartierplanareal über die Strassenlinie hinaus zu legen (so wie es im Moment vorgesehen ist). Alternativ kann die Strassenlinie aufgehoben werden, dann ist im Quartierplan auf dem vorliegend weiss gehaltenen Streifen aber eine verbindliche Festlegung (z. B. «Strassenareal», vgl. z. B. Quartierplan «Bahnhofplatz» oder «Bredella-Areal West») notwendig und das Quartierplanareal ist bis zur gegenüberliegenden Strassenlinie zu erweitern. Strassen- bzw. Verkehrsflächen werden immer mittels zweier Strassenlinien definiert. Das hat zur</p> | <p>Anpassung des QP-Perimeters (vollständige Entlassung der Gempenstrasse)</p> <p>Die Baubereiche des QP tangieren die Strassenlinien nicht.</p> |

| | | | | | |
|-----|-----|---|---------------|---|---|
| | | | | <p>Folge, dass die Strassen-/Verkehrsfläche entweder ganz innerhalb oder ganz ausserhalb des Quartierplanareals zu liegen hat (analog Güterstrasse). Eine Grenze innerhalb der Strassen-/Verkehrsfläche bzw. zwischen den beiden Strassenlinien, wie es derzeit vorgesehen ist, ist nicht zulässig.</p> <p>– An der Güterstrasse (weisse Fläche) ist im vorgenannten Sinne ebenfalls eine verbindliche Festlegung der Strassen-/Verkehrsfläche erforderlich (sinnvollerweise mit entsprechenden Strassenlinien).</p> <p>Der Plan ist entsprechend zu überarbeiten und ergänzen.</p> | |
| 13. | 1.3 | K | Erschliessung | <p>Hinweis:</p> <p>Fuss-/Veloverkehr: Es ist nicht klar, wie sich diese Festlegung von der Festlegung «Öffentliche Wegverbindung» unterscheidet. Die mit «Fuss-/Veloverkehr» bezeichneten Linie könnten ebenso gut als «Öffentliche Wegverbindung» bezeichnet werden. Mit den Pfeilen soll wohl – in Analogie zur «Optionalen Anbindung Fuss-/Veloverkehr» – zur Hauptsache die Anbindung an das öffentliche Strassennetz bezeichnet werden. Wir bitten um eine entsprechende Klärung.</p> | Ausführungen im PB, Kap. 4.6 (zu § 27 QR) |

Quartierplanreglement (QR)

Legende: Vorgabe/Empfehlung/Hinweis... ✓ =berücksichtigt; (✓) = teilweise berücksichtigt; --- = nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|---|-------------------|---|--|
| 14. | 2 | ✓ | QR Baubereiche | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Grundsätze Baubereiche: Die kubische Definition von Bauten (Länge, Breite, Höhe) in Quartierplanvorschriften wird in der Regel mittels Baubereichen mit Angabe der entsprechenden Maximalhöhen, der Geschosszahl und der Bezeichnung in den Schnittplänen erreicht. Baubereiche legen somit den Bereich fest, der maximal bebaut werden darf – sowohl hinsichtlich der Lage als auch der zulässigen Höhe. In vorliegendem Quartierplan werden Baubereiche festgelegt, die einerseits sehr grosszügig bemessen sind und</p> | <p>Anpassung von QP und QR</p> <p>Die Festlegungen zu den Baubereichen wurden neu konzipiert.</p> <p>Wichtigste Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximale Gebäudeflächen innerhalb der Baubereiche – Spezifische Baubereiche für vorspringende Erd- |

| | | | | | |
|-----|---|---|-----------------|--|--|
| | | | | <p>die andererseits – neben den üblichen Bauteilen wie Balkone und Vordächer – trotzdem und zusätzlich von weiteren (Haupt-)Bauten und Bauteilen mehrere Meter bzw. Geschosshöhen überschritten werden dürfen. Dadurch entsteht ein grundsätzlicher Widerspruch zur eingangs erwähnten Funktion von Baubereichen. Zudem wird die Planung dadurch für die Bevölkerung intransparent.</p> <p>Es ist Folgendes festzuhalten: Für (Haupt-)Bauten inkl. Sockel-, Erd- und Dachgeschossen sowie eingeschobenen Gebäudeteilen etc., die den definierten Nutzungen (§ 4 QR) dienen, sind zwingend Baubereiche vorzusehen, welche durch diese nicht überschritten werden dürfen. Die Quartierplanung ist in diesem Sinne grundsätzlich zu überarbeiten. Es sind zweckmässige und auf ein sinnvolles Mass beschränkte Baubereiche festzulegen (vgl. auch Ausführungen zu § 8 Abs. 6 QR). Wo notwendig sind spezifische Baubereiche für Sockel-, Erd- und Dachgeschosse sowie eingeschobene Gebäudeteile festzulegen. Baubereiche dürfen grundsätzlich nur durch übliche Bauteile wie Balkone, Vordächer etc. überschritten werden.</p> | <p>geschosse und z. T. Dachaufbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss der Gebäudeunterkante an das bestehende Terrain (an der Perimetergrenze gemessen) |
| 15. | 2 | ✓ | QR Baukörper | <p>Baukörper: In den §§ 9ff. QR wird auf die im Plan orientierend dargestellten «Baukörper» Bezug genommen. Die Bestimmungen im Quartierplanreglement müssen jedoch auf die verbindlich festgelegten Baubereiche Bezug nehmen, ansonsten sind diese nicht anwendbar. (Plan und Reglement müssen ohne orientierende Inhalte, welche jederzeit verändert werden können, anwendbar sein.) Wir bitten darum, für jeden vorgesehenen Baukörper – und wo notwendig auch für die spezifischen Bauteile (siehe vorhergehende Ausführungen) – separate Baubereiche festzulegen (insbesondere bei den Baubereichen 1 und 5) und diese sinnvoll zu nummerieren, so dass – wie vorgesehen – die spezifischen Vorgaben pro Baubereich umsetzbar sind. Insofern ergibt sich dann der Bezug zwischen den verbindlichen Bestimmungen in §§ 9ff. QR und den Baubereichen gemäss verbindlichem Inhalt des Quartierplans. Plan und Reglement sind zu überarbeiten.</p> | Anpassung von QP und QR |

| | | | | | |
|-----|---|-----|-----------------------------|---|--|
| 16. | 2 | --- | QR Naturgefahren | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Naturgefahren: Die massgebenden Reglementbestimmungen zu der im Quartierplan zu überlagernden Gefahrenzone mittlere Gefährdung («blau») des Gefahrenprozesses «Wasser» sind gemäss Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Berichts in das Quartierplanreglement aufzunehmen.</p> | vgl. Antwort zu Punkt 6 |
| 17. | 2 | (✓) | QR Siedlungsentwässerung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Siedlungsentwässerung: Gewässerschutzgesetze und GEP Pratteln erfordern für die gewässerschutzkonforme und starkregensichere Entwässerung des Quartierplanareals, dass mindestens bis zum IDH-Niederschlag z1 (ggf. z5) nach Trockenperioden anfallendes Meteorabwasser weitestgehend vollständig versickert oder zurückgehalten wird. Demnach darf aus dem Quartierplanareal in diesem Szenario kein Regenwasserabfluss in Mischkanalisationen erfolgen. Hinsichtlich der möglicherweise eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten aufgrund einer am ehemaligen Betriebsstandort verbleibenden Untergrundbelastung kann diese Anforderung zum Regenwasserrückhalt zusätzliches Gewicht bekommen. Die Retention durch Dachbegrünung und durch eine seitliche Begrünung der Verkehrsflächen ist hierfür ein geeigneter Ansatz. Die vorgesehene Beschränkung der Dachbegrünung auf nur 40 % würde jedoch erheblichen privaten und ggf. auch öffentliche Regenwasserrückhalt an anderer Stelle erfordern. Um das Retentionsziel zu erreichen, sollte in der Quartierplanung eine weitergehende Begrünung auf Dächern und primär oberirdische Retention vorgesehen werden (beispielsweise Geländemulden, Rigolen, Bäume).</p> <p>Die Anforderungen für den Umgang mit dem Regenwasser sind in Quartierplan und -reglement für Dach- und Verkehrsflächen so festzulegen, dass bis zum IDH-Niederschlag z1 ein vollständiger Rückhalt möglich ist. Demnach ist die Abflussbegrenzung durch Retention und Versickerung von Niederschlagsabwasser im Reglement festzulegen.</p> | <p>Anpassung des QR (Erhöhung des Anteils begrünter Dachflächen)</p> <p>Ausserdem liess die Vorhabenträgerschaft eine Vorstudie zur Entwässerung erarbeiten (vgl. PB, Kap. 3.4, und Fachbericht)</p> |

| | | | | | |
|-----|---|-----|---------------------|--|-------------------------|
| 18. | 2 | --- | QR Naturgefahren | <p>Hinweis:</p> <p>Naturgefahren: Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1025 wird eine Restgefährdung infolge Überschwemmung ausgewiesen. Eine Restgefährdung bedeutet, dass eine Gefährdung durch den Naturgefahrenprozess möglich ist, jedoch mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren). Die vorhandenen Intensitäten solcher Ereignisse sind nicht bestimmt. Sie können jedoch alle Intensitätsstufen («schwach» bis «stark») erreichen. Zudem weist die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Pratteln für den gesamten Planungssperimeter der vorliegenden Quartierplanung GLEIS SÜD einen Gefahrenhinweis Erdfall aus. Die Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) sieht in Gebieten mit Restgefährdung als auch in Wirkungsräumen von (Gefahren-)Hinweisprozessen grundsätzlich keine Einschränkungen in der Nutzungsplanung vor. Sehr sensible Nutzungen oder Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, sind jedoch zu vermeiden.</p> <p>Im Abschnitt Nutzung des Planungsberichts (S. 5) wird festgehalten, dass rund 70 % der Nutzung für Wohnen (inkl. altersgerechte Wohnungen), 20 % für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und ergänzend publikumsorientierte und quartierbezogene Nutzungen (Kinderkrippe) vorgesehen sind. Das vorliegende Zonenreglement für die Quartierplanung GLEIS SÜD lässt in § 4 QR öffentliche Nutzungen wie Kindertagesstätten und Aus- und Bildungsstätten zu. Entsprechend sind allenfalls auch Nutzungen möglich, welche als sehr sensibel zu beurteilen sind. Ebenfalls werden gemäss § 4 QR auch mässig störende gewerbliche Betriebe als zulässige Nutzungen aufgeführt.</p> <p>Auch bei mässig störenden Gewerbenutzungen können Nutzungen, welche als sehr sensibel zu beurteilen sind, nicht ausgeschlossen werden. Wie bereits erwähnt, sind gemäss der Wegleitung sehr sensible Nutzungen in Gebieten mit Restgefährdung als auch in Wirkungsräumen von (Gefahren-) Hinweisprozessen zu vermeiden. Der Gemeinde Pratteln wird empfohlen, bei der Standortevaluation und Platzierung einer allfällig als sehr sensibel zu</p> | vgl. Antwort zu Punkt 6 |
|-----|---|-----|---------------------|--|-------------------------|

| | | | | | |
|-----|-----|---|---|--|---|
| | | | | beurteilenden Nutzung, die vorhandene Restgefährdung und den ausgewiesenen Gefahrenhinweis in die Abklärungen mit einzubeziehen. Weiter wird empfohlen, das Quartierplanreglement mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen, dass bei der Platzierung einer sehr sensiblen Nutzung die ausgewiesene Restgefährdung infolge Überschwemmung und der Gefahrenhinweis Erdfall gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» zu berücksichtigen sind. | |
| 19. | 2.1 | K | QR Gesamtkonzept | Hinweis: In erster Linie dienen die Quartierplanvorschriften als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens im Baubewilligungsverfahren. Insofern müssen die Quartierplanvorschriften alle wesentlichen Inhalte des Richtprojekts als verbindliche Vorschriften enthalten. | Die QP-Vorschriften wurden erneut auf die Vollständigkeit der Festlegungen überprüft. |
| 20. | 2.2 | ✓ | QR §3 Geltungsbereich und Inhalt des Quartierplans | Zwingende Vorgabe: Absätze 2 und 3: Das Quartierplanreglement stellt einen Rechtsatz dar. Erläuternde Angaben gehören nicht in den verbindlichen Beschlussinhalt. Die beiden Absätze sind zu streichen. | Anpassung des QR |
| 21. | 2.2 | ✓ | QR §3 Geltungsbereich und Inhalt des Quartierplans | Hinweis: Absatz 1: Redaktionell korrigieren: «... aus dem Plandarstellung ...» | Anpassung des QR |
| 22. | 2.3 | ✓ | QR §5 Anteile der Nutzung | Zwingende Vorgabe: Absatz 1: Im zweiten Satz geht es nicht um die Zuordnung einer Hotelnutzung zur Gewerbenutzung (im Sinne der Systematik des RBG wäre ein Hotel der Nutzung «Wohnen» gleichzusetzen), sondern darum, ob ein Hotel dem Gewerbeanteil angerechnet werden kann (vgl. Marginalie). Insofern bitten wir um entsprechende Korrektur des Satzes: «... dem Gewerbenutzunganteil ...». | Anpassung des QR |
| 23. | 2.4 | ✓ | QR § 7 Mass der baulichen Nutzung | Zwingende Vorgabe: Absatz 3: Die Bestimmung, dass die Baubereiche im Quartierplan festgelegt seien, ist auch in § 8 Abs. 1 QR enthalten. Da eine Mehrfachnennung von Bestimmungen in einem Reglement nicht | Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|-----|---|---|---|--|
| | | | | zweckmässig, § 8 Abs. 1 QR u. E. der geeignetere Ort für die Bestimmung und der erste Satz nicht zwingend notwendig ist, ist § 7 Abs. 3 QR ersatzlos zu streichen. | |
| 24. | 2.5 | ✓ | QR § 8 Baubereichs- übergreifende Bestimmungen | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 4: Aufgrund dieser Bestimmung ist nur eine relativ kleine Fläche des Quartierplanareals nicht unterbaubar. Insofern ist zur Wahrung der Qualität der Aussen- und Grünräume eine Mindestüberdeckung der unterirdischen Bauten festzulegen (z. B. mind. 1 m).</p> <p>Absatz 6: Gemäss den Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Berichts sind «Sockeln» und «eingeschobene Gebäudeteile» als Elemente, welche die Baubereiche überschreiten dürfen, zu streichen. Angesichts der äusserst grosszügig ausgeschiedenen Baubereiche ist es zudem unverständlich, warum weitere Elemente (Buchstaben a., b., c., e. und f.) ausserhalb der Baubereiche möglich sein sollten. Die Baubereiche sind gesamthaft zu überarbeiten und auf ein sinnvolles Mass zu beschränken (vgl. Kapitel 4.2 unserer Planungshilfe Quartierplanung).</p> <p>Absatz 7: Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, um Inhalte, welche in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Bestimmung ist entweder wegzulassen oder anders zu formulieren. Zumindest zur Beleuchtung ergibt sich aus der Bestimmung in § 19 Abs. 7 QR die notwendige Grundlage, um die Umsetzung der verbindlichen Vorschrift im Baubewilligungsverfahren mittels Umgebungsplan nachweisen zu müssen.</p> | <p>Abs. 4: Eine entsprechende Bestimmung gilt neu für den Freiraumbereich Vernetzung (QR § 25). Für die übrigen Bereiche vgl. Antwort zu Punkt 5</p> <p>Abs. 6: vgl. Antwort zu Punkt 14</p> <p>Abs. 7: Anpassung des QP. Die Bestimmung wird weggelassen.</p> |
| 25. | 2.5 | ✓ | QR § 8 Baubereichs- übergreifende Bestimmungen | <p>Hinweis/Empfehlung:</p> <p>Absatz 2: Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der bebaubaren Flächen, soweit keine weiteren Bestimmungen massgebend sind (wie z. B. der «Mindest-Fassadenabstand»).</p> <p>Insofern kann auf § 8 Abs. 2 QR verzichtet werden, zumal die Aussage im Prinzip nicht ganz stimmt, da in Zusammenhang mit der Festlegung «Mindest-Fassadenabstand» eigentlich trotzdem eine</p> | <p>Abs 2: Anpassung des QR (Verzicht auf Bestimmung)</p> <p>Abs 5: Die Bestimmungen zum Vogelschutz werden im Rahmen der Qualitätssicherung festgelegt und sind u. a. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags (Bestimmungen zu qualitätssichernden Verfahren).</p> |

| | | | | | |
|-----|-----|---|---|---|--------------------------|
| | | | | <p>Beschränkung der Gebäudelänge vorgenommen wird.</p> <p>Absatz 5: Aus der Bestimmung ergibt sich die Frage, ob nur in den Baubereichen 1, 3 und 5 Fassadenbereiche mit grossen zusammenhängenden Flächen aus Glas erstellt werden dürfen bzw. ob solche Flächen in anderen Baubereichen nicht vogelsicher zu gestalten sind. Wir empfehlen eine entsprechende Präzisierung (vgl. auch Ziffern 2.21 und 3.3 dieses Berichts).</p> | |
| 26. | 2.6 | ✓ | <p>QR § 9 Baubereich 1</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 1: Es stellt sich die Frage, was mit der Bestimmung genau vorgeschrieben werden soll. In derzeitiger Formulierung sind im Baubereich 1 ein, zwei oder drei Bauten zulässig. Gemäss § 9 Abs. 2 QR müssen die Bauten aber durch offene Durchgänge getrennt sein, d. h. es müssen drei Bauten erstellt werden. Insofern müsste die Bestimmung wohl folgendermassen formuliert werden:</p> <p>«Im Baubereich 1 sind drei Bauten zu erstellen.» Die Formulierung ist zu überprüfen. In Zusammenhang mit der erforderlichen Überarbeitung der Baubereiche empfehlen wir aber ohnehin, Baubereich 1 in drei Baubereiche aufzuteilen.</p> <p>Absatz 2: Die Aussage des zweiten Satzes, dass die «Anordnungsbereiche Durchgang» (bitte ergänzen, damit der Begriff mit dem Plan übereinstimmt) schematisch festgelegt seien, erschliesst sich uns nicht. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Anordnungsbereiche im Plan aufgrund der Darstellungsart klar abgegrenzt und somit fix sind (vgl. Ziffer 1 dieses Berichts). Hingegen ist es zulässig, im Baubewilligungsverfahren den Durchgang innerhalb des festgelegten Anordnungsbereichs frei zu platzieren, solange die Durchgangsbreiten eingehalten werden können. Der Begriff «schematisch» ist zu streichen.</p> <p>Absatz 5: Für das Erdgeschoss ist ein Baubereich festzulegen.</p> <p>Absatz 6: Damit diese Bestimmung anwendbar ist, muss sie auf den Baubereich referenziert sein, da die Baukörper und ihre Nummerierung lediglich orientierender Natur sind. Im Übrigen verweisen wir auf Ziffer 2 dieses Berichts.</p> | vgl. Antwort zu Punkt 14 |

| | | | | | |
|-----|------|-----|-------------------------|---|---|
| 27. | 2.7 | ✓ | QR § 10 Baubereich 2 | Zwingende Vorgabe: Absatz 2: Für die zwei zusätzlichen Dachgeschosse ist ein Baubereich festzulegen. Absatz 3: Für den Sockel ist ein Baubereich festzulegen. | vgl. Antwort zu Punkt 14 |
| 28. | 2.8 | ✓ | QR § 11 Baubereich 3 | Zwingende Vorgabe: Absatz 2: Für den Sockel ist ein Baubereich festzulegen. Absatz 3: Der Begriff «schematisch» ist zu streichen (vgl. Ziffer 2.6 dieses Berichts). Absatz 5: Für das Erdgeschoss ist ein Baubereich festzulegen. | vgl. Antworten zu Punkten 1 und 14 |
| 29. | 2.9 | ✓ | QR § 13 Baubereich 5 | Hinweis: Absatz 3: Die erläuternde Klammer ist zu streichen. Die Erläuterung zu «ZT» gehört in die Legende. | Anpassung des QR |
| 30. | 2.10 | ✓ | QR § 14 Baubereich 6 | Hinweis: Absatz 1: Für die Baubereiche 6 und 7 werden gemäss § 7 Abs. 4 QR 150 bzw. 100 m2 BGF definiert. In beiden Baubereichen sind eingeschossige Bauten zulässig, in § 14 Abs. 1 QR wird eine Grundfläche von 150 m2 definiert, in § 15 Abs. 1 eine BGF von 100 m2 (= Wiederholung von § 7 Abs. 4 QR). Warum werden die beiden Baubereiche unterschiedlich gehandhabt? | Anpassung des QR (gleiche Handhabung) |
| 31. | 2.11 | --- | QR § 15 Baubereich 7 | Empfehlung: Wenn sich der Baubereich 7 «Multifunktionsplatz» mit dem Freiraumbereich «Multifunktionsplatz» deckt, ist nicht nachvollziehbar, warum die Bestimmung von § 15 QR – soweit notwendig – nicht gleich in § 24 QR integriert wird. Wir empfehlen eine Überprüfung der Bestimmungen. | Keine Anpassung der Bestimmungen. Die Lage der Baute kann aktuell nicht abschliessend festgelegt werden. |
| 32. | 2.12 | ✓ | QR § 18 Dachflächen | Zwingende Vorgabe: Absätze 1 und 2: Flachdachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung schliessen sich gegenseitig nicht aus. Demzufolge können auch die prozentualen Anteile sowohl für eine Begrünung | Abs. 1 und 2: Anpassung des QR Abs 4-8: vgl. Antwort zu Punkt 14 |

| | | | | | |
|-----|------|--------|---|--|--------------------------------|
| | | | | <p>als auch für die Energiegewinnung erhöht werden. Die Bestimmungen sind zu überprüfen. Zudem empfehlen wir folgende Ergänzung: «Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.»</p> <p>Absatz 2: Die intensive Begrünung ist zu streichen: «... Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.»</p> <p>Absätze 4 (lit. a.), 6, 7 und 8: Die Bestimmungen sehen vor, dass zur Wohnnutzung und gemeinschaftlichen Nutzung die definierten Baubereiche (Höhenkote) um mehr als ein Geschoss (4 m bzw. ohne Definition) überschritten werden dürfen. Grundsätzlich gilt in der Höhe dasselbe wie bei der horizontalen Überschreitung der Baubereich. Für technisch bedingte Anlagen und Aufbauten auf dem Dach ist ein Überschreiten der Baubereiche in der Höhe denkbar, nicht aber für die hier vorgesehenen Nutzungen. Es sind wiederum entsprechende Baubereiche festzulegen.</p> <p>Absatz 7: Im Sinne der Ausführungen unter Ziffer 2.24 dieses Berichts ist der letzte Satz zu bereinigen.</p> | |
| 33. | 2.13 | ✓ | <p>QR § 19</p> <p>Freiraumbereich- übergreifende Bestimmungen</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 2: Die Festlegung, dass von den verbindlichen Abgrenzungen geringfügig abgewichen werden kann, ist möglich. Der zweite Satz ist aber folgendermassen zu formulieren: «Geringfügige Abweichungen von der den Abgrenzungen sind möglich, ...»</p> <p>Absatz 4: Auch das Aufkommen von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen zu bekämpfen. Die Bestimmung ist entsprechend zu ergänzen.</p> | Anpassung des QR |
| 34. | 2.13 | ✓ K | <p>QR § 19</p> <p>Freiraumbereich- übergreifende Bestimmungen</p> | <p>Hinweis:</p> <p>Absatz 1: Es stellt sich die Frage, warum die Definition eines Ausenraumperimeters notwendig sein sollte. Er ist u. E. zu streichen, allfällige Festlegungen können auch mittels den beiden Freiraumbereichen «Zugang» und «Erschliessung und Begegnung», welche ebenfalls flächendeckend festgelegt sind, erfolgen. Zudem würden dadurch Konflikte, die sich aus der Überlappung von Baubereichen</p> | Abs. 1 und 5: Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|------|-----|---|---|--|
| | | | | <p>mit Freiraumbereichen ergeben (soweit Freiraumbereiche innerhalb der Baubereiche liegen, gehören diese gemäss aktueller Bestimmung nicht zum Aussenraumperimeter), verhindert werden.</p> <p>Absatz 5: Falls § 19 Abs. 1 QR gestrichen wird, ist der Absatz folgendermassen zu beginnen: «Im Aussenraumperimeter In den Freiraumbereichen sind insgesamt ...»</p> <p>Absatz 6: Wir danken für die Bestimmung. Diese hat u. E. insbesondere in Zusammenhang mit dem «Freiraumbereich Zugang» eine grosse Bedeutung, dass nämlich entlang der öffentlichen Strassen die Versiegelung auf die tatsächlich notwendigen Bereiche beschränkt wird und die unversiegelten Bereiche für Spontanvegetation bewuchsfähig gestaltet werden.</p> | |
| 35. | 2.14 | ✓ | <p>QR § 20</p> <p>Freiraumbereich Zugang</p> | <p>Empfehlung:</p> <p>Absatz 2: Wie etwas «entsprechend» zu gestalten ist, ist als Rechtssatz zu unbestimmt. Es sollte wohl zumindest «hochwertig» heissen: «... auf dem Areal entsprechend hochwertig zu gestalten.»</p> | Anpassung des QR |
| 36. | 2.15 | --- | <p>QR § 22</p> <p>Freiraumbereich Werkgasse</p> | <p>Empfehlung:</p> <p>Absatz 2: In Ergänzung der Bestimmung empfehlen wir, unversiegelte Flächen bewuchsfähig zu gestalten, so dass sich insbesondere in wenig genutzten Bereichen eine Spontanvegetation entwickeln kann.</p> | Keine Anpassung des QR. Im Rahmen der detaillierten Umgebungsplanung zu prüfen |
| 37. | 2.16 | ✓ | <p>QR § 23</p> <p>Freiraumbereich Park</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 2: Die Systematik und Aufgabe von Anordnungsbereich und Freiraumbereich erschliesst sich uns nicht. Unseres Erachtens – und in Analogie zu den Baubereichen mit den zusätzlichen Anordnungsbereichen «Durchgang» – müsste der Anordnungsbereich Park innerhalb des Freiraumbereichs Parks liegen. Gemäss Plan ist es aber umgekehrt: Der Freiraumbereich Park liegt innerhalb des Anordnungsbereichs. Dies macht jedoch keinen Sinn, da es mit der Festlegung der linienhaften Abgrenzung des Freiraumbereichs Park gar keinen Spielraum gibt, den Freiraumbereich innerhalb des Anordnungsbereichs «Park» zu verschieben. Die</p> | Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|------|---|---|---|------------------|
| | | | | <p>Abgrenzung ist verbindlich und im Baubewilligungsverfahren kann höchstens geringfügig davon abgewichen werden. Im Weiteren ist auch nicht ersichtlich, warum im Plan diese doppelte Festlegung benötigt wird: In § 23 Abs. 3 QR sind die minimalen Ausmasse des Parks mittels Länge und Tiefe definiert. Für eine Anordnung im schraffierten Bereich bestehen somit keine allzu grossen Freiheiten, wenn diese Ausdehnung erreicht werden soll. Die Inhalte sind gesamthaft zu überprüfen. Auf die Unterscheidung von Anordnungsbereich und Freiraumbereich ist u. E. zu verzichten. Stattdessen ist die schraffierte Fläche im Plan als «Freiraumbereich Park» zu bezeichnen.</p> <p>Absatz 4: Grundsätzlich ist auch die Unterbauung im Freiraumbereich «Park» so minimal wie möglich zu halten. Insofern erachten wir es als nicht zulässig, im gesamten Baubereich 6 eine Unterkellerung zuzulassen (ca. 450 m²). Unseres Erachtens hat sich die Unterkellerung auf die max. Grundfläche der zulässigen Baute (150 m²) zu beschränken.</p> | |
| 38. | 2.16 | ✓ | <p>QR § 23</p> <p>Freiraumbereich Park</p> | <p>Empfehlung:</p> <p>Absatz 1: Wir empfehlen, den Absatz analog wie Abs. 1 der §§ 20 bis 22 QR zu formulieren: «Der Freiraumbereich Park dient Freizeit-, Erholungs-, Aufenthalts- und Spielnutzungen.»</p> | Anpassung des QR |
| 39. | 2.17 | ✓ | <p>QR § 26</p> <p>Erschliessung des Areal</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 4: Die «Festlegungen» werden in den Quartierplanvorschriften gemacht und nicht zu einem späteren Zeitpunkt. Der Satz ist folgendermassen zu formulieren: «... angrenzenden Areal kann ist eine Wegverbindung für den Fussverkehr an jeder Stelle entlang an der östlichen Parzellengrenze festgelegt werden zulässig.»</p> <p>Absatz 5: Es ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen als Rechtssatz und nicht beschreibend formuliert werden. Insofern ist der erste Satz folgendermassen zu formulieren: «Eine Zufahrt ... Güterstrasse her vorgesehen zulässig.»</p> <p>Absatz 7: Ebenso: «Bei einer ... zu einer Tiefgarage möglich zulässig.»</p> | Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|------|---|--|--|--|
| 40. | 2.18 | ✓ | <p>QR § 28</p> <p>Ausmass der Parkierung</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 3: Wenn eine minimale Anzahl Autoparkplätze festgelegt wird, dann ist diese im Baubewilligungsverfahren einzuhalten und kann nicht nachträglich reduziert werden. Der zweite Satz ist daher vollständig zu streichen. Gemäss § 28 Abs. 4 QR werden die Reduktionsfaktoren gemäss § 70 Abs. 1 RBV und Anhang A1/S. 12 RBV angewendet. Diese sehen nicht vor, dass die Anzahl Autoparkplätze im Baubewilligungsverfahren mittels weiteren Mobilitätsmassnahmen zusätzlich reduziert werden kann, zumal in den Quartierplanvorschriften keine (zusätzlichen) Mobilitätsmassnahmen festgelegt werden. Zur Vermeidung von allfälligen Widersprüchen empfehlen wir, den gesamten Abs. 3 zu streichen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3 dieses Berichts.</p> <p>Absatz 5: Die Mehrfachnutzung ist bereits im Reduktionsfaktor R2 von Anhang A1/S. 12 RBV berücksichtigt. Insofern kann keine weitere bzw. zusätzliche Reduktion geltend gemacht werden. Der Absatz ist zu streichen.</p> <p>Absatz 6: Für Alterswohnen sowie studentisches Wohnen ist ein Faktor 0.3 denkbar, bei «unkonventionellem Wohnen sowie Hotel- und hotelähnlicher Nutzung» scheint dies fraglich, zumal nicht klar ist, was unter unkonventionellem Wohnen zu verstehen ist. Zudem kann ohnehin keine zusätzliche Reduktion geltend gemacht werden. Die Bestimmung ist folgendermassen zu formulieren: «Bei nachgewiesenem Alterswohnen und studentischem Wohnen kann für die Bestimmung der Anzahl Autoparkplätze der Faktor 0.3 angewendet werden.» Die Anwendung dieses Faktors bezieht sich aber in jedem Fall auf den anhand von Anhang A1/S. 11 RBV ermittelten Grundbedarf für Autoparkplätze und nicht auf eine bereits gemäss Anhang A1/S. 12 RBV reduzierte Anzahl Parkplätze. Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 3: Wenn eine minimale Anzahl Autoparkplätze festgelegt wird, dann ist diese im Baubewilligungsverfahren einzuhalten und kann nicht nachträglich reduziert werden. Der zweite Satz ist daher vollständig zu streichen. Gemäss § 28 Abs. 4 QR werden die Reduktionsfaktoren gemäss § 70 Abs. 1 RBV und Anhang A1/S.</p> | <p>Das Ausmass der Parkierung wurde grundsätzlich neu konzipiert.</p> <p>Die Bestimmungen folgen § 70 Abs. 2bis RBV.</p> |
|-----|------|---|--|--|--|

| | | | | | |
|-----|------|---|--|--|------------------|
| | | | | <p>12 RBV angewendet. Diese sehen nicht vor, dass die Anzahl Autoparkplätze im Baubewilligungsverfahren mittels weiteren Mobilitätsmassnahmen zusätzlich reduziert werden kann, zumal in den Quartierplanvorschriften keine (zusätzlichen) Mobilitätsmassnahmen festgelegt werden. Zur Vermeidung von allfälligen Widersprüchen empfehlen wir, den gesamten Abs. 3 zu streichen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3 dieses Berichts.</p> <p>Absatz 5: Die Mehrfachnutzung ist bereits im Reduktionsfaktor R2 von Anhang A1/S. 12 RBV berücksichtigt. Insofern kann keine weitere bzw. zusätzliche Reduktion geltend gemacht werden. Der Absatz ist zu streichen.</p> <p>Absatz 6: Für Alterswohnen sowie studentisches Wohnen ist ein Faktor 0.3 denkbar, bei «unkonventionellem Wohnen sowie Hotel- und hotelähnlicher Nutzung» scheint dies fraglich, zumal nicht klar ist, was unter unkonventionellem Wohnen zu verstehen ist. Zudem kann ohnehin keine zusätzliche Reduktion geltend gemacht werden. Die Bestimmung ist folgendermassen zu formulieren: «Bei nachgewiesenem Alterswohnen und studentischem Wohnen kann für die Bestimmung der Anzahl Autoparkplätze der Faktor 0.3 angewendet werden.» Die Anwendung dieses Faktors bezieht sich aber in jedem Fall auf den anhand von Anhang A1/S. 11 RBV ermittelten Grundbedarf für Autoparkplätze und nicht auf eine bereits gemäss Anhang A1/S. 12 RBV reduzierte Anzahl Parkplätze.</p> | |
| 41. | 2.18 | ✓ | <p>QR § 28</p> <p>Ausmass der Parkierung</p> | <p>Empfehlung:</p> <p>Absatz 2: Wir empfehlen, die Bestimmung zu präzisieren: «Die maximale zulässige Anzahl ...»</p> | Anpassung des QR |
| 42. | 2.19 | ✓ | <p>QR § 31</p> <p>Mobilitätsmassnahmen</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 2: Das Raumplanungs- und Baugesetz bietet keine hinreichende gesetzliche Grundlage, eine repetitiv oder zu einem bestimmten Zeitpunkt nach einem bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren stattfindende Berichterstattung einverlangen zu können. Zudem handelt es sich diesbezüglich um Anforderungen</p> | Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|------|-----|---------------------------|--|-----------------------------------|
| | | | | <p>und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschrift im Sinne von § 38 RBG darstellen. Die Festlegung des vorliegend vorgesehenen Controllings ist in den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften somit nicht möglich. Eine Bestimmung ist nur in jener Formulierung möglich, wie sie bei der Quartierplanung «Zentrale Pratteln» rechtskräftig ist:</p> <p>«Bezüglich der Parkplätze ... sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.» Weitergehende Details sind privatrechtlich zu vereinbaren. Der Absatz ist entsprechend anzupassen oder zu streichen.</p> | |
| 43. | 2.20 | ✓ | QR § 35 Störfall | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 1: Wie bereits unter Ziffer 1 dieses Berichts gefordert, ist der «Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung» als verbindlicher Gefahrenbereich festzulegen. (Alternativ könnte die Nutzungseinschränkung auch baubereichsbezogen erfolgen.) Zudem sind innerhalb des Gefahrenbereichs empfindliche Einrichtungen auszuschliessen. Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (S. 22) zählen dazu aber nicht nur Kindertagesstätten, sondern u. a. auch Spitäler, Altersheime, Beherbergungsstätten und Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Gefängnisse, Kindergärten, Schulen, Eventhallen, Stadien, Einkaufszentren und Blaulichtorganisationen. Die Bestimmung ist entsprechend der gemäss § 4 QR im Quartierplanareal zulässigen Nutzungen zu präzisieren bzw. ergänzen.</p> | Anpassung des QR |
| 44. | 2.21 | (✓) | QR § 36 Artenförderung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Vogelschutz: Massnahmen zur Vermeidung von Vogelfallen durch Glas und andere durchsichtige oder spiegelnde Materialien sind verbindlich festzulegen (z. B. max. Reflexionsgrad 15 %, Anbringen von Mustern etc.), zumindest ist folgende Formulierung festzulegen: «Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.»</p> | vgl. Antwort zu Punkt 25 (Abs. 5) |

| | | | | | |
|-----|------|-----|---------------------------|---|--|
| 45. | 2.21 | --- | QR § 36 Artenförderung | <p>Empfehlung:</p> <p>Kleintierfallen: Im Freiraumbereich/Aussenraum sind Kleintierfallen (z. B. Lichtschächte) zu vermeiden. Es fehlen Massnahmen, wie die Verletzungsgefahr und Fallen für Kleintiere verhindert werden können. Wir empfehlen, Vorgaben zur Vermeidung von Kleintierfallen und zur Vermeidung der Verletzungsgefahr von Kleintieren verbindlich ins Reglement aufzunehmen.</p> | keine Anpassung des QR. Im Rahmen der detaillierten Umgebungsplanung zu prüfen |
| 46. | 2.22 | ✓ | QR § 39 Etappierung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 4: Nicht nur das Reglement macht verbindliche Vorgaben, sondern auch der Plan. Deshalb ist der Satz folgendermassen zu schreiben: «... die Vorgaben des der Quartierplanreglements-vorschriften zur ...» (Quartierplanvorschriften = Quartierplan + Quartierplanreglement).</p> <p>Absatz 4 lit. a.: Die Quartierplanvorschriften machen keine Vorgaben zum Terrain, weder bezüglich Terrainhöhe (Schnitte) noch zu einer bestimmten Terrainmodellierung. Im Baubewilligungsverfahren kann der Nachweis nur derjenigen Inhalte verlangt werden, welche verbindlich festgelegt sind.</p> <p>Absatz 4 lit. d.: Dasselbe gilt für den Bodenaufbau. Es sind u. E. keine Vorgaben dazu ersichtlich. Absatz 7: Es dürfen auch während einer etappenweise Altlastensanierung keine dauernden Deponien und dergleichen eingerichtet werden. Dieser Satzteil ist ersatzlos zu streichen.</p> | <p>Abs. 4: Anpassung des QR</p> <p>Abs 4 lit. a: vgl. Antwort zu Punkt 14</p> <p>Abs 7: Anpassung des QR</p> |
| 47. | 2.22 | --- | QR § 39 Etappierung | <p>Empfehlung:</p> <p>Absatz 1: Wir empfehlen eine allgemeinere Bestimmung: «Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen.»</p> <p>Absatz 5: Wir empfehlen eine klarere Formulierung des ersten Satzes, z. B.: «Bei einer Realisierung in Etappen ist ein provisorischer Park in zweckmässigem Ausmass zu gestalten, sofern der Freiraumbereich Park nicht mit der ersten Etappe realisiert werden kann.»</p> | Keine Anpassung des QR |

| | | | | | |
|-----|------|---|--------------------------------|---|--|
| 48. | 2.23 | ✓ | QR § 40 Quartierplanvertrag | Empfehlung: Absatz 2: Im Reglement soll nur allgemein festgelegt sein, ob ein Quartierplanvertrag erforderlich ist oder nicht bzw. dass in einem Vertrag die privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln sind. Es ist jedoch davon abzuraten, detaillierte Inhalte eines Quartierplanvertrags aufzuführen. Denn im Reglement verbindlich aufgeführte Inhalte sind im Prinzip auch tatsächlich im Vertrag umzusetzen. Zudem ist der Vertrag Genehmigungsvoraussetzung, insofern macht eine solche Bestimmung wenig Sinn (da der Vertrag vor Rechtskraft der Bestimmungen vorliegen muss). Wir empfehlen, Absatz 2 zu streichen. | Anpassung des QR |
| 49. | 2.24 | ✓ | QR § 41 Qualitätssicherung | Zwingende Vorgabe: Absatz 2: Der zweite und dritte Satz können nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden und gehören stattdessen in den Quartierplanvertrag. Sie sind zu streichen. Bezüglich Vogelschutz verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffern 2.21 und 3.3 dieses Berichts. | Anpassung des QR |
| 50. | 2.24 | K | QR § 41 Qualitätssicherung | Hinweis: Absatz 2: In einem Quartierplan kann ein nachgelagertes Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden, wenn damit das Ziel verfolgt wird, die architektonische Gestaltung der Überbauung zu klären. Nicht zulässig ist hingegen ein Verfahren, welches das Quartierplankonzept (dazu zählen insbesondere Bebauung, Erschliessung und Aussenraum) als solches hinterfragen, die konkrete Lage, Grösse und Nutzung der Bauten und Aussenraumflächen sowie deren Einordnung in die Umgebung erst anschliessend «festlegen» oder diese weiter konkretisieren möchte. Ein derartiges Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des Quartierplanverfahrens in ein späteres «Konkurrenzverfahren» ist nicht zulässig. Art und Mass der Nutzung sind in den Quartierplanvorschriften abschliessend zu bestimmen, für das Konkurrenzverfahren sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Regelungsdichte bei Quartierplanungen – detaillierte, genügend konkrete und verbindliche Vorgaben festzulegen. Dies auch im Hinblick auf potenzielle Einsprechende, denen es im Rahmen der Quartierplanung möglich | wird zur Kenntnis genommen Weiterführende Bestimmungen zu qualitätssichernden Verfahren werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>sein muss, die Planungsmassnahmen zu beurteilen und allenfalls Rechtsmittel gegen Festlegungen ergreifen zu können. Ein Verschieben dieser Möglichkeit auf das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig, da zu diesem Zeitpunkt die Planung nicht mehr veränderbar ist.</p> <p>Wird ein «Architekturwettbewerb» durchgeführt, werden die Ergebnisse daraus nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung selbst. Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse sind privatrechtlich sicherzustellen. Eine öffentlich-rechtliche Regelung im Quartierplanreglement, wonach Wettbewerbsergebnisse Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung werden, ist ebenfalls nicht zulässig, da das Baubewilligungsverfahren und die dafür notwendigen Unterlagen im Raumplanungs- und Baugesetz sowie der dazugehörigen Verordnung abschliessend bestimmt sind.</p> | |
|--|--|--|---|--|

Planungsbericht (PB)

Legende: Vorgabe/Empfehlung/Hinweis... ✓ =berücksichtigt; (✓) = teilweise berücksichtigt; --- = nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|---|------------|---|--|
| 51. | 3.1 | ✓ | PB, Kap. 2 | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Kantonaler Richtplan: Auf Seite 10 des Planungsberichts werden relevante, abzustimmende bzw. zu berücksichtigende Themen auch hinsichtlich des kantonalen Richtplans übersichtlich aufgelistet. Bezugnehmend auf die einzelnen Objektblätter werden sie in Anhang I zwar inhaltlich präzisiert, jedoch nicht vollständig. Was vollständig fehlt, ist, wie die relevanten Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der Objektblätter in der vorliegenden Quartierplanung umgesetzt werden. Dies ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zwingend zu ergänzen und kompakt abzuhandeln. Dabei sind insbesondere folgende Objektblätter und Planungsgrundsätze/Planungsanweisungen zu berücksichtigen:</p> | Ergänzung des PB (in Kap. 5) |

| | | | | | |
|-----|-----|---|------------|--|-----------------------------------|
| | | | | –S 1.2 Planungsgrundsatz b und d –S 2.1 Planungsgrundsatz b –S 2.2 Planungsanweisung –S 2.3 Planungsgrundsatz d –S 2.4 Planungsanweisung a | |
| 52. | 3.2 | ✓ | PB, Kap. 3 | Zwingende Vorgabe: Kapitel 3.1, Grundwasser (S. 19): Im Bericht steht, dass das Areal im Gewässerschutzbereich Au liege, das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 25-28 m unter dem Terrain zirkuliere, so dass für Untergeschosse keine Einschränkungen bezüglich Grundwasser bestehen würden. Da im Dossier keine Angaben über Art und Umfang der unterirdischen Bauten und ggf. Foundationen gemacht wird, kann dies nicht beurteilt werden. Der Text ist entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Berichts zu ergänzen. | Anpassung des PB |
| 53. | 3.2 | ✓ | PB, Kap. 3 | Kapitel 3.1, Altlasten (S. 19): Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Der Text ist entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Berichts zu ergänzen. | Anpassung des PB |
| 54. | 3.2 | ✓ | PB, Kap. 3 | Kapitel 3.1, Öffentlicher Verkehr (S. 21): Für den Nachweis einer guten Erreichbarkeit mit dem ÖV in Analogie zu § 22a RBV sind die Fusswegdistanzen zur Haltestelle nachzuweisen. Die eingezeichneten 350 m-Einzugsgebiete über Luftlinien sind im Zusammenhang mit der Anwendung von § 22 RBV falsch. | Anpassung des PB |
| 55. | 3.3 | ✓ | PB, Kap. 4 | Kapitel 4.4, vogelsichere Fassaden (S. 43): In § 8 Abs. 5 QR wird lediglich – und nur für die Baubereiche 1, 3 und 5 – festgelegt, dass grosse zusammenhängende Flächen aus Glas oder anderen transparenten Materialien vogelsicher zu gestalten seien. Die konkreten Massnahmen dazu werden offengelassen (das ist legitim, vgl. Ziffer 2.21 dieses Berichts). Insofern ist aber nicht nachvollziehbar, warum der Grundsatz der vogelsicheren Gestaltung grosser Flächen aus Glas oder anderen transparenten Materialien für das Konkurrenzverfahren nicht verbindlich vorgegeben werden soll | vgl. Antwort zu Punkt 25 (Abs. 5) |

| | | | | | |
|-----|-----|---|------------|---|--------------------------|
| | | | | (§ 41 Abs. 2 QR). Es steht u. E. ausser Frage, dass grosse Flächen aus Glas oder anderen transparenten Materialien in jedem Fall vogelsicher zu gestalten sind. Deren konkrete Gestaltung (die entsprechenden Massnahmen) kann dann aber im Konkurrenzverfahren bestimmt werden. Die Anwendung von § 8 Abs. 5 QR ist auf alle Baubereiche auszudehnen bzw. die vogelsichere Gestaltung ist als Grundsatz festzulegen (vgl. Ziffer 2.21 dieses Berichts). | |
| 56. | 3.3 | ✓ | PB, Kap. 4 | Kapitel 4.6, Ausmass der Parkierung (S. 53 und 54): Aufgrund der Ausführungen gehen wir davon aus, dass für die Bestimmung des Ausmasses der Parkierung § 70 Abs. 1 RBV sowie Anhang A1/S. 12 RBV angewendet werden soll (dies steht auch auf S. 20 des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts). Gleichwohl ist die Rede von weiteren Reduktionen und Mobilitätsmassnahmen, die auf eine teilweise Anwendung von § 70 Abs. 2bis RBV schliessen lassen (insbesondere auch in Zusammenhang mit den Ausführungen in Anhang I. S. XI). Es ist Folgendes festzuhalten: Die Gemeinde hat sich zu entscheiden, ob sie § 70 Abs. 1 RBV inkl. Anhang A1/S. 12 RBV anwenden möchte oder ob sie das Ausmass der Parkierung unabhängig davon gemäss § 70 Abs. 2bis RBV bestimmt. Eine Kombination und gleichzeitige Anwendung der beiden Varianten ist jedoch nicht zulässig. Die Bestimmungen sind entsprechend zu bereinigen. Bei der Anwendung von § 70 Abs. 1 RBV inkl. Anhang A1/S. 12 RBV sind die nicht zulässigen Bestimmungen (insbesondere zusätzliche Reduktionen auf bereits gemäss Anhang A1/S. 12 reduzierte Parkplätze; vgl. Ziffer 2.18 dieses Berichts) zu streichen, bei der Anwendung von § 70 Abs. 2bis RBV sind die fehlenden Bestimmungen (insbesondere Verankerung der Mobilitätsmassnahmen in Abhängigkeit des festgelegten spezifischen Bedarfs an Parkplätzen) zu ergänzen. | vgl. Antwort zu Punkt 40 |
| 57. | 3.3 | ✓ | PB, Kap. 4 | Kapitel 4.7, Lärmschutz (S. 57): Neue Parkierungsanlagen dürfen gemäss Art. 7 der Lärmschutz- Verordnung (LSV) die Planungswerte nicht überschreiten. Die Planungswerte richten sich nach der jeweils gültigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe in Anhang 6 der LSV. Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 LSV aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind. | Ergänzung des PB |

| | | | | | |
|-----|-----|-----|---------------------|---|---|
| 58. | 3.3 | ✓ | PB, Kap. 4 | <p>Hinweis:</p> <p>Kapitel 4.7, Energiegewinnung (S. 57): Im Bericht ist ausgeführt, dass für die Energiegewinnung die vor Ort vorhandenen, regenerativen Energiequellen bestmöglich berücksichtigt werden sollen und dass Grundwasserwärme, Fernwärme und Solarenergie im Vordergrund stehen würden. Unser Kenntnisstand ist, dass eine Grundwasserwärmenutzung auf Grund der bestehenden Vorbelastungen im Grundwasserleiter nicht möglich ist. Dies, sowie alle anderen relevanten Fragestellungen bei Grundwasserwärmenutzungen, wären spätestens im Rahmen eines Konzessionsgesuches zu beurteilen und klären.</p> | Anpassung von QR und PB |
| 59. | 3.4 | ✓ | PB, Kap. 5 | <p>Empfehlung:</p> <p>Titel von Kapitel 5: Wir danken für die Herleitung bzw. Begründung der Planungsmassnahmen anhand der in Kapitel 5 aufgeführten Themen. Dies hilft, die Planungsmassnahmen nachzuvollziehen und zu verstehen. Es ist jedoch festzustellen, dass es sich hierbei – auch wenn verschiedene Interessen aufgeführt sind – nicht um eine (vollständige) Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Raumplanungsverordnung handelt. Insofern empfehlen wir, den Titel von Kapitel 5 zu ändern, z. B. in «Herleitung/Begründung der Planungsmassnahmen».</p> | Anpassung des PB |
| 60. | 3.5 | --- | PB, Anhang I (KRIP) | <p>Hinweis:</p> <p>Anhang I, KRIP: In Anhang 1 werden unter anderem die Vorgaben des kantonalen Richtplans aufgelistet, allerdings nur zentrale Planungsgrundsätze. Hier fehlt insbesondere Objektblatt S 2.4, welches auf S. 10 des Planungsberichts erwähnt wird.</p> | wird in PB, Anhang I, S. VIII zum Thema Hochhaus aufgeführt |
| 61. | 3.5 | ✓ | PB, Anhang II | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Anhang II, Risiko Erdfall/Dolinen und Hochwasser (S. XVI): Das Thema Naturgefahren wird im Anhang II des Planungsberichts in den Abschnitten «Risiko Erdfall/Dolinen» und «Hochwasser» behandelt. Im Quartierplanperimeter werden im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 1025 eine mittlere Gefährdung («blau») sowie im südlichen Bereich eine Restgefährdung infolge Überschwemmung ausgewiesen. Im Planungs- und Begleitbericht wird</p> | vgl. Antwort zu Punkt 6 |

| | | | | | |
|-----|-----|---|---------------|--|------------------------------------|
| | | | | lediglich die mittlere Gefährdung («blau») infolge Überschwemmung erwähnt. Die vorhandenen Überschwemmungsgefährdungen sind unvollständig und es sind keine Aussagen enthalten, die den Umgang mit den festgestellten Überschwemmungsgefährdungen erkennen lassen. Wir bitten, den Planungsbericht entsprechend den obigen Ausführungen zu bereinigen. | |
| 62. | 3.5 | ✓ | PB, Anhang II | <p>Empfehlung:</p> <p>Anhang II, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss: Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. GeoView BL) deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplan-Areal hin. Es wird empfohlen, der potenziellen Überschwemmungsgefährdung von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss frühzeitig und angemessen bei deren Planung und Ausführung Rechnung zu tragen. Sind raumplanerische (z. B. Abflusskorridore, Freihaltebereiche) oder übergeordnete bauliche Massnahmen (z. B. Terraingestaltung, Leitbauwerke) angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sind diese mit den Quartierplanvorschriften zu sichern. Es wird darum gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.</p> | vgl. Antworten zu Punkten 6 und 17 |

Verkehrs- und Mobilitätskonzept (VK)

Legende: Vorgabe/Empfehlung/Hinweis... ✓ =berücksichtigt; (✓) = teilweise berücksichtigt; --- = nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP | | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|---|------------|---|--|
| 63. | 4.1 | ✓ | VK Kap 5.1 | <p>Hinweis:</p> <p>Kapitel 5.1: Die Herleitung, auf welche gesetzliche Grundlage sich das Gutachten stützt, um letztlich den zur Anwendung kommenden Reduktionsfaktor festzulegen, ist sehr unklar ausformuliert. Es wäre besser, direkt darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall keine weitergehende Reduktion nach § 70 Abs. 2bis RBV angestrebt wird (aufgrund dessen ein Mobilitätsgutachten mit flankierenden Massnahmen zwingender Bestandteil der Quartierplanung</p> | vgl. Antwort zu Punkt 40 |

| | | | | | |
|-----|-----|---|-------------|---|-----------------------------|
| | | | | ist), sondern sich die Parkplatzberechnung einzig auf Anhang A1/S. 12 RBV stützt, wonach der anzuwendende Reduktionsfaktor nach den ÖV-Güteklassen festgelegt wird (wobei die Wahl der Reduktionsart – wie bereits ausgeführt – insgesamt nicht stringent erläutert wird und die Bestimmungen bzw. Dokumente widersprüchliche Interpretationen zulassen). | |
| 64. | 4.2 | ✓ | VK Kap. 7.7 | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Kapitel 7.7: Gestützt u. a. auf Art. 1 Abs. 1 Raumplanungsgesetz muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u. a. die erwartete Verkehrserzeugung der vorgesehenen Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen. Für die kleinräumige Betrachtung werden entsprechende Aussagen gemacht. Für die grossräumige Betrachtung wird nur eine Bestandsanalyse vorgenommen – i. S. von welche Knoten von der Planung betroffen sind –, nicht jedoch eine Einschätzung über die konkreten Auswirkungen der Planung und dessen Netzverträglichkeit. Hierzu ist eine Einschätzung vorzunehmen und es sind entsprechende Aussagen im Gutachten zu ergänzen.</p> | Ergänzung des VK |
| 65. | 4.3 | ✓ | VK Kap. 9.1 | <p>Kapitel 9.1: «Von den Bewohnern/Beschäftigten/Besuchern des HIAG-Areals ist ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu erwarten». Solche Aussagen sind mit Vorsicht zu geniessen, insbesondere damit den vorgeschlagenen Mobilitätsmassnahmen nur über die Bewirtschaftung der Besucherparkfelder (betrifft nicht die Bewohner, sondern die Besucherinnen) und einem attraktiven Veloabstellangebot im Quartierplanperimeter selbst Einfluss auf ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten genommen wird. Da müssten innovativere Massnahmen vorgeschlagen und insbesondere im Quartierplanreglement verankert werden, welche eine solche Aussage rechtfertigen würden.</p> | Anpassung des VK und des QR |

Ergänzende Nachprüfung Verkehr, 21. November 2023

Legende: Vorgabe/Empfehlung/Hinweis... ✓ =berücksichtigt; (✓) = teilweise berücksichtigt; --- = nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP | Thema | Vorgabe/Empfehlung/Hinweis | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates |
|-----|--------|------------------------------------|--|---|
| 66. | V 1 | QR/VK | <p>Hinweis:</p> <p>Das Verkehrsgutachten besagt (Kap. 6.2): «Es war von Anfang an ein Anliegen, für sämtliche Benutzergruppen ein (qualitativ und quantitativ) grosszügiges Angebot an attraktiven Velo-/Mofa-Abstellplätzen (VMP) zur Verfügung zu stellen.» Die vorliegenden Regelungen sind bezüglich Vorgaben zur Attraktivität allerdings sehr zurückhaltend und sollten dahingehend nochmals überprüft werden.</p> <p>Es wird aufgrund der teilweise grundsätzlichen Themen dringend empfohlen, die Anpassungen aufgrund vorliegender Rückmeldung vor der Fertigstellung der Quartierplanung und der Einreichung zu Genehmigung nochmals mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren.</p> | <p>Anpassung von QR.</p> <p>Die Koordination mit dem kant. Tiefbauamt hat stattgefunden.</p> |
| 67. | V 1.1 | QR, § 28 Ausmass der Parkierung | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 3: Wir danken für die Klarstellung der rechtlichen Grundlage für die Ermittlung des Parkierungsbedarfs. In der Anwendung von § 70 Abs. 2bis RBV werden allerdings nicht Reduktionsfaktoren festgelegt, sondern der spezifische Grundbedarf an Stamm- und Besucherparkplätzen pro Wohnung. Insofern ist die Verwendung des Begriffs «Reduktionsfaktor» in diesem Zusammenhang falsch (zumal auch nicht klar ist, auf welchen Grundbedarf eine Reduktion anzuwenden wäre, da dieser bei Anwendung von § 70 Abs. 2bis RBV gar nicht definiert ist). Reglement sowie Verkehrs- und Mobilitätsgutachten sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Wir empfehlen folgende Formulierung: «Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos richtet sich nach § 70 Abs. 2bis RBV. Der Grundbedarf ist mit folgenden Ober- und Unterwerten festgelegt:</p> <p>– Oberwert: 0,70 Stammparkplätze und 0,21 Besucherpark-</p> | <p>Anpassung von QR.</p> <p>Ebenfalls angepasst wird das VK.</p> <p>Betr. die Erwägungen zu Abs. 4 («Im Übrigen stellt sich noch die Frage, wie sichergestellt wird, dass die entsprechenden Wohnungen dauernd nur für studentisches Wohnen benutzt werden») ist anzumerken, dass dies kaum auf Stufe Quartierplanung geregelt werden kann, insbesondere nicht, da der Wohnungsmix zum Zeitpunkt der Quartierplanung und mit Blick auf die etappierte Entwicklung und eine sich ggf. ändernde Nachfrage nicht abschliessend festgelegt werden kann. Im QP-Reglement sowie im städtebaulichen Vertrag wird jedoch ein zweckmässiges Controlling festgelegt, welches es erlaubt, auf sich ändernde Entwicklungen zu reagieren.</p> <p>Ebenfalls nicht angepasst wird der Hinweis betr. § 28</p> |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>plätze pro Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterwert: 0,50 Stammparkplätze und 0,15 Besucherparkplätze pro Wohnung» <p>Absatz 4: «Für Alterswohnen und studentisches Wohnen beträgt der Reduktionsfaktor Grundbedarf 0,3 Stammparkplätze pro Wohnung.» Im Übrigen stellt sich noch die Frage, wie sichergestellt wird, dass die entsprechenden Wohnungen dauernd nur für studentisches Wohnen benutzt werden.</p> <p>Absatz 5: Eine Unterscheidung zwischen Eigentums- und Mietwohnungen in der Festlegung des Grundbedarfs an Parkplätzen sieht § 70 Abs. 2bis RBV nicht vor. Wenn für Eigentumswohnungen der Grundbedarf pro Wohnung höher festgelegt werden soll, dann ist der Oberwert in § 28 Absatz 3 Quartierplanreglement (QR) auf 1,0 Stammparkplätze pro Wohnung zu erhöhen: «Oberwert: 1,00 Stammparkplätze und 0,21 Besucherparkplätze pro Wohnung».</p> <p>Absatz 6: Es kann grundsätzlich nur zwischen «Wohnen» und «Nicht-Wohnen» unterschieden werden. Für Wohnen ist in vorliegendem Quartierplan gemäss § 28 Absatz 3 QR § 70 Abs. 2bis RBV massgebend, für Nicht-Wohnen Anhang A1/S. 11 und 12 RBV.</p> <p>Eine Hotelnutzung zählt zu den gewerblichen Nutzungen. Der Grundbedarf bemisst sich nach Anhang A1/S. 11 RBV und kann nicht im Quartierplanreglement festgelegt werden. Die Reduktionsfaktoren dazu sind hingegen bereits in § 28 Absatz 7 QR festgelegt. Der Absatz ist zu streichen.</p> <p>Absatz 7: Entsprechend ist dieser Absatz als Reduktion bei Nicht-Wohnen zu deklarieren: «Für die übrigen Nutzungen Geschäfts-/Gewerbenutzungen (gemäss § 4 Abs. 1 b und d) beträgt der maximale Reduktionsfaktor 0,35 sind folgende Reduktionsfaktoren anzuwenden: R1 = 0,5, R2 = 0,7.» Der Parkplatzbedarf ist gemäss Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit 0,35 berechnet. Insofern ist in jedem Fall die Reduktion von 0,35 anzuwenden, ansonsten ist die Berechnung im Verkehrsgutachten anzupassen und es sind ver-</p> | <p>Abs. 11. Es ist dabei nicht nachvollziehbar, auf welchen Absatz sich der Hinweis bezieht (ein §28 Abs. 11 ist im QP-Reglement nicht vorhanden).</p> <p>Die Formulierung «angemessener Anteil» findet sich im § 28 Abs. 9 betr. den Bedarf an Abstellplätzen für Spezialvelos und im § 29 Abs. 2 betr. den Anteil witterungsgeschützter Veloabstellplätze in der Nähe der Haupteingänge.</p> <p>Eine verbindliche Festlegung auf Grundlage des Richtprojekt wird auch betr. diesem Hinweis als nicht zweckmässig erachtet (nicht stufengerecht).</p> |
|--|--|--|---|--|

| | | | | |
|-----|-------|---|---|--|
| | | | <p>schiedene Varianten der Reduktion aufzuzeigen.</p> <p>Absatz 8: Wie bereits in der Vorprüfung festgehalten: Die Mehrfachnutzung ist im Reduktionsfaktor R2 von Anhang A1/S. 12 RBV bereits berücksichtigt. Insofern kann keine weitere bzw. zusätzliche Reduktion geltend gemacht werden. Der Absatz ist zu streichen. Allenfalls empfehlen wir zu prüfen, R2 in Absatz 7 auf 0,6 zu ändern.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Absatz 11: Die Aussage im zweiten Satz («angemessener Anteil») ist zu unbestimmt und daher für ein Reglement eigentlich ungeeignet.</p> | |
| 68. | V 1.2 | <p>QR, § 31</p> <p>Mobilitätsmassnahmen</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Absatz 1: Entsprechend den vorherigen Ausführungen ist die Formulierung anzupassen. Wir empfehlen folgende Formulierung: «Bei der Festlegung des Grundbedarfs der Parkplätze im Bereich von 0,5 bis 0,6 sowie für Alterswohnen und studentisches Wohnen (Grundbedarf 0,3 Stammparkplätze pro Wohnung) sind die folgenden Mobilitätsmassnahmen umzusetzen: ...»</p> <p>Absatz 2: Da Sinn und Zweck der gewählten Formulierung nicht erkennbar sind und das Controlling ohnehin nur für die Wohnnutzung möglich ist, empfehlen wir nach wie vor, die (einfache) Formulierung gemäss Quartierplan «Zentrale» zu verwenden (vgl. Vorprüfung): «Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.»</p> | <p>Anpassung von QR.</p> <p>Absatz 2 wird sinngemäss angepasst, aber nicht gemäss QP «Zentrale» übernommen. Die Bestimmung würde dadurch nicht mehr den arealspezifischen Anforderungen genügen.</p> <p>Ebenfalls angepasst wird das VK.</p> |
| 69. | V 1.3 | <p>PB, Kap. 4.6</p> | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Seite 61, Abschnitt Veloabstellplätze: Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Minimalwert. Die Aussage ist zu korrigieren.</p> <p>Seite 62: Auf dieser Seite wird festgehalten: «Für die Velos finden sich gedeckte und ungedeckte Abstellplätze über das ganze Areal verteilt.» Im Reglement finden sich Regelungen zur räumlichen Verteilung nur bezüglich Kurzzeitabstellplätze. Die Diskrepanz ist zu bereinigen.</p> | <p>Anpassung von PB.</p> |

| | | | | | |
|-----|-------|--|------------|---|--|
| 70. | V 2 | | VK | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Trotz der bereits bestehenden hohen Auslastung des Strassennetzes ist eine Umwandlung einer Industriezone in einen gemischt genutzten Bereich von relativ hoher Dichte vorgesehen. Wie in Kap. 7 des Verkehrsgutachtens aufgezeigt wird, werden zum Teil bereits überlastete Knoten zusätzlich belastet. Es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen und (im Verkehrsgutachten oder – wahrscheinlich zweckmässiger – im Planungsbericht) darzulegen, welche aufzeigt, weshalb diese Nutzungen mit zusätzlicher Verkehrserzeugung an diesem Ort zweckmässig sind.</p> <p>Auch ist in einer Abwägung aufzuzeigen, weshalb angesichts der verkehrlichen Ausgangslage keine stärkeren Massnahmen zur Reduktion des MIV-Aufkommens ergriffen werden. Insbesondere ist auch zu begründen, weshalb ein Oberwert (0,7 bzw. gar 1,0!) angesetzt werden soll, der sogar über den Möglichkeiten gemäss Anhang A1/S. 12 RBV für Wohnnutzungen in der Regelbauweise liegt (Güteklasse A: 0,6). Mit den vorliegenden Unterlagen kann weder die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (u. a. Art. 1 Abs. 1 RPG) noch der Zweck von Quartierplanungen einer «erschliessungsmässig guten Überbauung» (§ 37 Abs. 1 RBG) als erfüllt betrachtet werden.</p> | Anpassung von PB und VK. |
| 71. | V 2.1 | | VK, Kap. 2 | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>Das Vorgehen mittels Szenarien/Sensitivitäten ist zu begrüßen. Die Wahl der Szenarien sollte begründet werden (z. B. weshalb gerade 86 Wohnungen in Stockwerkeigentum).</p> | <p>Anpassung von VK.</p> <p>Das Wohnen im Stockwerkeigentum ist gemäss Richtprojekt insbesondere im Hohen Haus zu prüfen ggf. vorzusehen. Entsprechend lässt sich die Annahme von 86 Wohnungen auf Grundlage des Richtprojekts ableiten.</p> |
| 72. | V 2.2 | | VK, Kap. 7 | <p>Zwingende Vorgabe:</p> <p>In Kap. 7.7 ist eine Einschätzung der Auswirkungen der Quartierplanung vorzunehmen. (Die Anmerkung ist auch schon in der Vorprüfung eingebracht worden: «Für die grossräumige Betrachtung wird nur eine Bestandsanalyse vorgenommen – i. S. von welche Knoten von der Planung betroffen sind –, nicht jedoch eine Einschätzung über die konkreten Auswirkungen der Planung und dessen Netzverträglichkeit. Hierzu ist eine Einschätzung vorzunehmen</p> | Anpassung von PB und VK. |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| | | | | und es sind entsprechende Aussagen im Gutachten zu ergänzen.»). | |
|--|--|--|--|---|--|