Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Planungsbericht

Quartierplanung Brückenkopf

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.4.0059

Datum
18. Februar 2019

Inhalt

Planungsbericht

1 Ausgangslage 5
1.1 Einführung 5
1.2 Ziele der Planung 6

2 Beschreibung des Projekts 7
2.1 Architektonisches Konzept 7
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 11
4.1 Quartierplanunterlagen 11
4.2 Bestandteile der Quartierplanung 11
4.2.1 Grundsätzliches 12
4.2.2 Perimeter Quartierplan 12
4.2.3 Bebauung und Nutzungsmass 12
4.2.4 Nutzungsart 12
4.2.5 Baulinien 12
4.2.6 Aussenraum 13
4.2.7 Parkierung 13
4.2.8 Ver- und Entsorgung, Energie 13
4.2.9 Lärm 13
4.2.10 Gefahrenzone Überschwemmung 13
4.2.11 behindertengerechte Bauweise 13
4.3 Gewässerraum 14

5 Rahmenbedingungen 15
5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 15

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene ... 15
5.3 übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen ... 15
5.3.1 kantonaler Richtplan ... 15
5.3.2 revidierter Richtplan 2016 ... 17
5.4 Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt ... 17
5.5 Erschliessung ... 18
5.5.1 Strassennetzplan Siedlung ... 18
5.5.2 motorisierter Individualverkehr ... 19
5.5.3 öffentlicher Verkehr ... 19
5.5.4 Langsamverkehr ... 20
5.5.5 zusätzliches Verkehrsaufkommen ... 20
5.6 Lärm ... 20
5.7 Naturgefahren ... 21
5.8 Gewässerraum ... 21
5.8.1 reduzierter Gewässerraum entlang der Birs ... 21
5.8.2 Verzicht auf Gewässerraum entlang des eingedolten Stadtbachs ... 22
5.9 Störfall ... 23
5.9.1 heutige Nutzung des Areals / Gebäudetypologie ... 24

6 Interessenermittlung ... 26
6.1 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen / Eignung für eine Quartierplanung ... 26
6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG ... 26
6.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde ... 27
6.3 Interessen der Bauherrschaft ... 27
6.4 Kosten für die Gemeinde / Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen ... 28
6.5 Interessenabwägung ... 28

7 Planungsverfahren ... 29
7.1 öffentliche Mitwirkung ... 29
7.2 kantonale Vorprüfung ... 29
7.2.1 Quartierplan ... 29
7.2.2 Quartierplanreglement ... 31
7.2.3 Planungs- und Begleitbericht ... 36
7.2.4 Bestätigung der digitalen Daten ... 37
7.2.5 Vorprüfungsvorbehalt ... 38
7.3 Beschlussfassung ... 38

7.3.1 Stadtratsbeschluss 38
7.3.2 Gemeindeversammlungsbeschluss 38
7.4 Auflage- und Einspracheverfahren 38

8 Beschlussfassung Planungsbericht 39

Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa /meg	25.04.2018	Entwurf 1
1.1	baa / meg	26.04.2018	Entwurf 2
1.2	baa	28.05.2018	Entwurf 3
1.3	baa	13.06.2018	Bau- und Planungskommission
1.4	baa	09.08.2018	Entwurf 5
1.5	baa	04.10.2018	kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
1.6	baa	18.02.2019	Beschlussfassung

Bauherrschaft

Herr
Urs Hofer
Delsbergerstrasse 13
4242 Laufen

Impressum

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

Bearbeitung

Andreas Ballmer
BSc Raumplaner FH

1 Ausgangslage

1.1 Einführung

Den beiden Wohn- und Geschäftshäusern an der Delsbergerstrasse 9 und 13 fehlt eine vertikale, gehbehindertenkonforme Erschliessung und es stehen dringende Sanierungsarbeiten im Dachstock der Liegenschaft Nr. 9 an. Der Eigentümer der Liegenschaften Nr. 9 und 13, Herr Urs Hofer, und der Architekt Markus Jermann haben dazu eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die beiden Liegenschaften sollen rückwärtig mit einer Liftanlage und Balkonen erweitert werden. Gleichzeitig soll der Dachstock der Liegenschaft Nr. 9 ausgebaut werden.

Das Projekt betrifft die Parzellen Nr. 1910 und 1911. Das Areal befindet sich aktuell im Perimeter des Teilzonenplans Kernzone Vorstadt und unterliegt, zusammen mit der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 1909, einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die bestehenden Gebäude sind aktuell Teil des Plansektors A. Es handelt sich dabei gemäss Teilzonenreglement um eine Schutzzone im Sinne von § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten (TZRS, Art. 3).

Da das Areal einer Zone mit Quartierplanpflicht unterliegt, ist ein Bauvorhaben lediglich mittels Durchführung einer Quartierplanung möglich. Da die Zone mit Quartierplanpflicht gesamthaft zu betrachten ist, ist die Parzelle Nr. 1909 mit einzubeziehen. Eigentümer dieser Parzelle ist Herr Markus Wüthrich. Er ist mit der Durchführung einer Quartierplanung einverstanden, sofern für ihn keine Nachteile entstehen. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1909 bleibt unberührt.

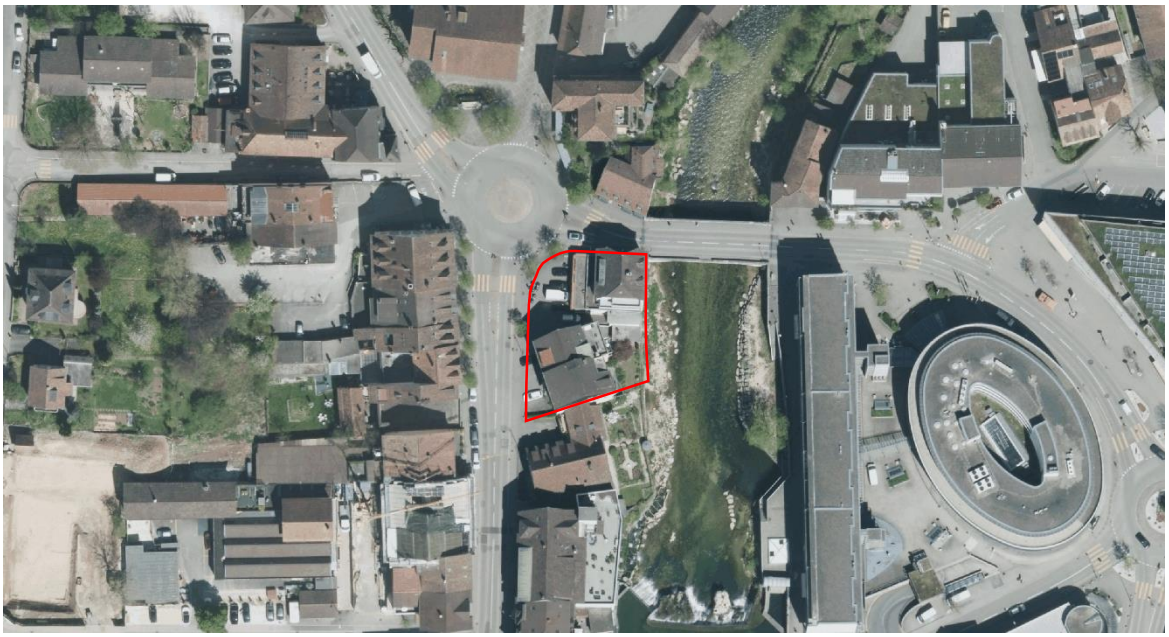

Abbildung 1: Luftbild (Quelle: www.geoview.bl.ch)

1.2 Ziele der Planung

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

→ architektonische Aufwertung des Bereichs «Brückenkopf»
→ Realisierung einer behindertengerechten Erschliessung
→ bauliche Erneuerung / Ergänzung auf den Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911
→ Schutz des Bestandes auf den Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911
→ subtile Ergänzung des Bestandes unter Berücksichtigung der Schutzziele der «Kernzone Vorstadt»

2 Beschreibung des Projekts

2.1 Architektonisches Konzept

Das Dachgeschoss der Liegenschaft Nr. 9 wird ausgebaut und erhöht. Bei der Liegenschaft Nr. 9 wird strassenseitig die bestehende Dachgaube verbreitert. Im 3. Obergeschoss der Liegenschaft Nr. 9 werden sich an der Nordfassade neu drei anstatt ein Fenster befinden. Beide Gebäude werden auf der birsseitigen Fassade um Balkonfronten inkl. Lift erweitert, welche sich ausser im südlichen Teil des 3. Obergeschosses der Liegenschaft Nr. 13 über die gesamte Fassadenbreite erstrecken. Zudem werden auf den birsseitigen Dachflächen Dachflächenfenster eingebaut. Die Südfassade wird im oberen Geschoss des Attikabereichs um ein Fenster ergänzt.

Da stilbildende Elemente wie die Holzverkleidung des oberen Bereichs des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1911 auch weiterhin verwendet werden, bleibt der Charakter der Gebäude erhalten.

Mit dem Bauvorhaben wird die Anzahl Wohnungen nicht erhöht. Auch die Nutzungsart bleibt dieselbe.

Abbildung 2: birsseitige Fassade (Grafik: Jermann Architekten und Raumplaner AG)

Abbildung 3: strassenseitige Fassade (Grafik: Jermann Architekten und Raumplaner AG)

Abbildung 4: Nordfassade (Grafik: Jermann Architekten und Raumplaner AG)

Abbildung 5: Südfassade (Grafik: Jermann Architekten und Raumplaner AG)

2.2 Erschliessung und Parkierung

Durch die Lage an der Delsbergerstrasse ist der Quartierplanperimeter hinreichend erschlossen. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1911 verfügt über einen Hauszugang an der Delsbergerstrasse. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1910 kann einerseits über die nordwestliche Hausecke, andererseits über einen zweiten Hauszugang auf der Birsseite betreten werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1909 besitzt einen Zugang von der Delsbergerstrasse sowie einen zweiten von der Bahnhofstrasse resp. vom Vorstadtplatz im Norden.

Parkierungsmöglichkeiten sind auf dem gesamten Vorplatzbereich vorhanden.

2.3 Aussenraum

Der Aussenraum besteht aus einer Erschliessungsfläche zwischen den Gebäuden und der Delsbergerstrasse sowie aus einem geschützten Uferbereich zwischen den Gebäuden und der Birs. Der Aussenraum entspricht der heutigen Situation.

3 Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Brückenkopf wird von der Stadt Laufen in Zusammenarbeit mit den folgenden Akteuren erarbeitet:

→ Herr Urs Hofer (Bauherrschaft, Eigentümer der Parzellen Nr. 1910 und 1911)
→ Jermann Architekten und Raumplaner AG (Architekt)
→ Dano Gloor (Architekt)
→ Jermann Ingenieure + Geometer AG (Quartierplanung)

3.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgende dargestellt:

März 2018	Planungsvorbereitung
April 2018	Entwurf Quartierplanvorschriften
21. Juni 2018	Präsentation Bau- und Planungskommission
01. Oktober 2018	Freigabe Stadtrat
Oktober 2018 – Januar 2019	kantonale Vorprüfung
Oktober – November 2018	öffentliche Mitwirkung
Januar – Februar 2019	Bereinigung

3.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Februar 2019	Beschluss Stadtrat
März 2019	Gemeindeversammlung
April 2019	öffentliche Planauflage
August 2019	regierungsrätliche Genehmigung

4 Inhalte der Planung

4.1 Quartierplanunterlagen

Die Quartierplanung besteht aus den folgenden Dokumenten:

→ Quartierplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitt
→ Quartierplanreglement
→ Planungsbericht

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

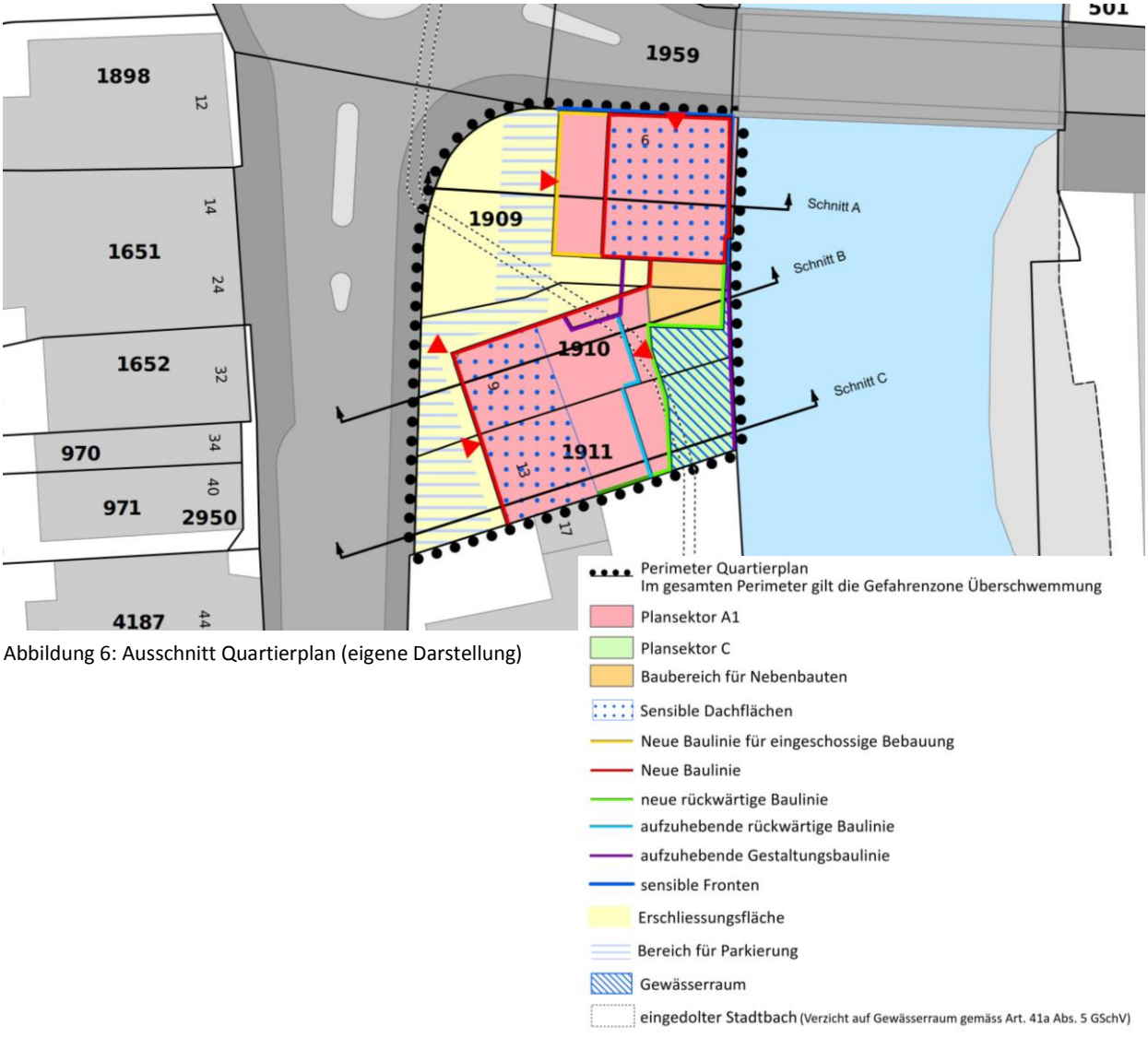

Abbildung 6: Ausschnitt Quartierplan (eigene Darstellung)

4.2.1 Grundsätzliches

Die Quartierplanvorschriften lehnen sich stark an die Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt an. Da innerhalb des Quartierplans die Teilzonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden, werden alle Bestimmungen aus den Teilzonenvorschriften, welche auch in Zukunft für das Quartierplanareal gelten, in die Quartierplanvorschriften übernommen.

4.2.2 Perimeter Quartierplan

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911 und hat eine Fläche von 998 m². Im gesamten Perimeter gilt zudem die Gefahrenzone Überschwemmung.

4.2.3 Bebauung und Nutzungsmass

In Anlehnung an die Unterteilung des Teilzonenplans Kernzone Vorstadt in Plansektoren mit unterschiedlichen Vorschriften wurde der Quartierplanperimeter in die Plansektoren A1 und C, einen Baubereich für Nebenbauten sowie eine Erschliessungsfläche unterteilt. Bauvorhaben sind ausschliesslich im Plansektor A1 und dem Baubereich für Nebenbauten zulässig, wobei die im Plan vermerkten maximal zulässigen Gebäudehöhen zu berücksichtigen sind (Höhenkote, in m ü. M.). Technisch bedingte Dachaufbauten sind von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen. Es sind lediglich Satteldächer zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert werden. Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten. Die sensiblen Dachflächen wurden vom Teilzonenplan Kernzone Vorstadt übernommen und bei der Liegenschaft Vorstadtplatz 6 auf die tatsächliche Dachfläche angepasst.

Klein- und Anbauten:

Abgesehen vom Baubereich für Nebenbauten wurde die Lage von Klein- und Anbauten im Quartierplan bewusst nicht festgelegt. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und nachzuweisen. Im Quartierplanreglement wird jedoch festgelegt, dass Klein- und Anbauten ausserhalb des Baubereichs für Nebenbauten lediglich eine Gesamtfläche von 5 % des Quartierplanperimeters umfassen dürfen.

4.2.4 Nutzungsart

Der Plansektor A1 des Quartierplanareals ist bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten, sowie Gastwirtschaftsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Zudem ist mässig störendes Kleingewerbe zugelassen.

Der Baubereich für Nebenbauten erlaubt lediglich die Erstellung von Nebenbauten resp. den Um- oder Ausbau der bestehenden Nebenbauten.

4.2.5 Baulinien

Die rechtsgültigen Gestaltungsbaulinien werden aufgehoben und stattdessen Baulinien festgelegt. Für die Terrasse des Restaurantbetriebs wird eine Baulinie für eingeschossige Bebauung festgelegt. Um die anzubauende Balkonschicht zu ermöglichen, ist die bestehende rückwärtige Baulinie zu verschieben.

4.2.6 Aussenraum

Plansektor C:

Der Plansektor C als geschützter Uferbereich der Birs verbietet jede Art von Bauten. Vorbehalten bleiben Bauten, welche gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung im Gewässerraum zulässig sind. Der Uferbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Baubewilligungsbehörde hat bei baulichen Veränderungen auf den zugehörigen Grundstücken hierfür die nötigen Auflagen zu machen.

4.2.7 Parkierung

Die Erschliessungsfläche dient der primären Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Die Parkierung ist im Bereich für Parkierung vorgesehen. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 der RBV.

4.2.8 Ver- und Entsorgung, Energie

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

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt.

4.2.9 Lärm

Gemäss Ziff. 9 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist im Plansektor A1 mässig störendes Gewerbe zulässig. Demnach wird das Quartierplanareal der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

4.2.10 Gefahrenzone Überschwemmung

In der Quartierplanung wird eine Gefahrenzone Überschwemmung mit dazugehörenden Bestimmungen festgelegt. Die Gefahrenzone Überschwemmung gilt im gesamten Perimeter. In der Bestimmung wird festgehalten, dass die massgebende Hochwasserkote im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren ist. Die Hochwasserkote wird demnach nicht im Quartierplan festgelegt, sondern richtet sich nach der Gefahrenzone, welche zum Zeitpunkt des Baugesuchs gilt. Aufgrund des Hochwasserschutzprojektes kann sich diese im Verlaufe der nächsten Jahre noch ändern.

4.2.11 behindertengerechte Bauweise

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

4.3 Gewässerraum

Im Bereich des Plansektors C wird als überlagernde Schutzzone der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes festgelegt. Aufgrund der Situation im bebauten Bestand sowie aufgrund des Umstandes, dass das Areal im dicht bebauten Gebiet liegt, wird dieser reduziert festgelegt. Ausserdem verläuft der eingedolte Stadtbach unter dem Quartierplanareal hindurch. Bei diesem wird auf einen Gewässerraum mittels rechtsverbindlicher Festlegung im Quartierplan explizit verzichtet. Die Grundlagen sowie die Interessenabwägung für die Festlegung eines reduzierten Gewässerabstandes sowie für den Verzicht eines Gewässerraums beim eingedolten Stadtbach befinden sich im Kapitel 5.8 dieses Planungsberichts.

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
→ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
→ Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

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

Die Altstadt von Laufen, welche in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt, ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung festgelegt. Diese Festlegung stützt sich auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ab. Des Weiteren ist das Bahnhofsgebiet aufzuwerten. Die Delsbergerstrasse ist zudem als Hauptverkehrsstrasse von nationaler Bedeutung festgelegt. Über diese verläuft zusätzlich eine kantonale Radroute. Über die Bahnhofstrasse verläuft im Weiteren ein kantonaler Wanderweg.

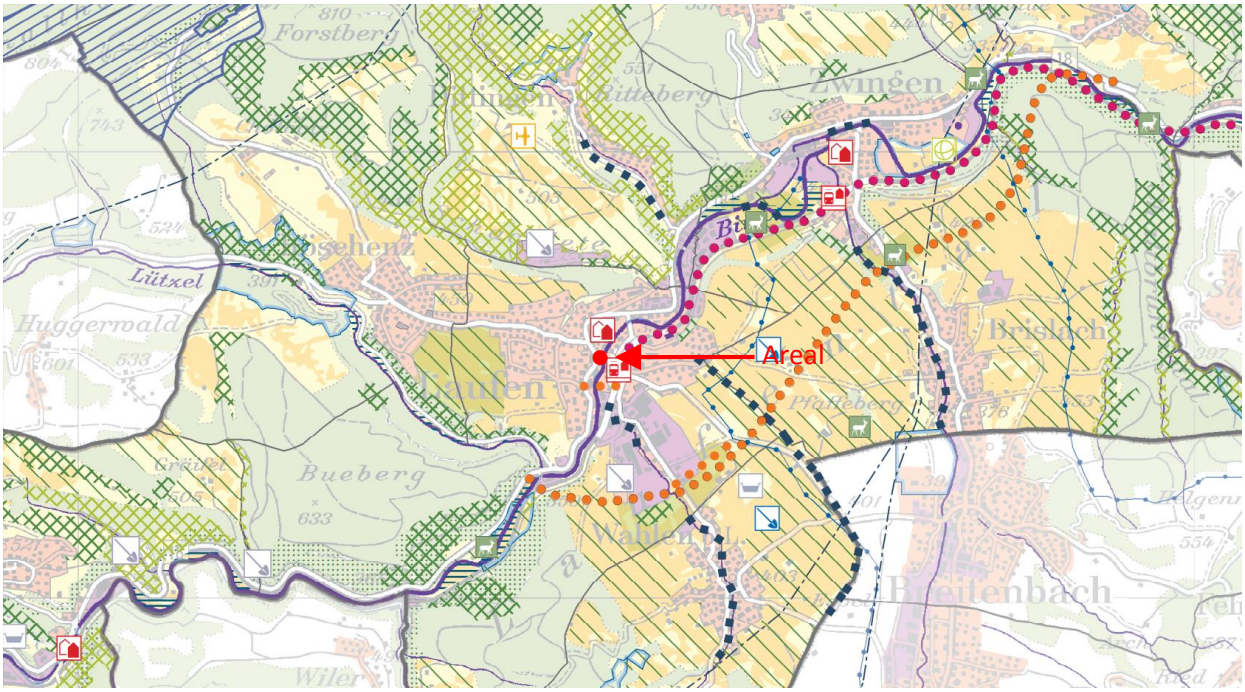

Abbildung 7: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: bl.ch)

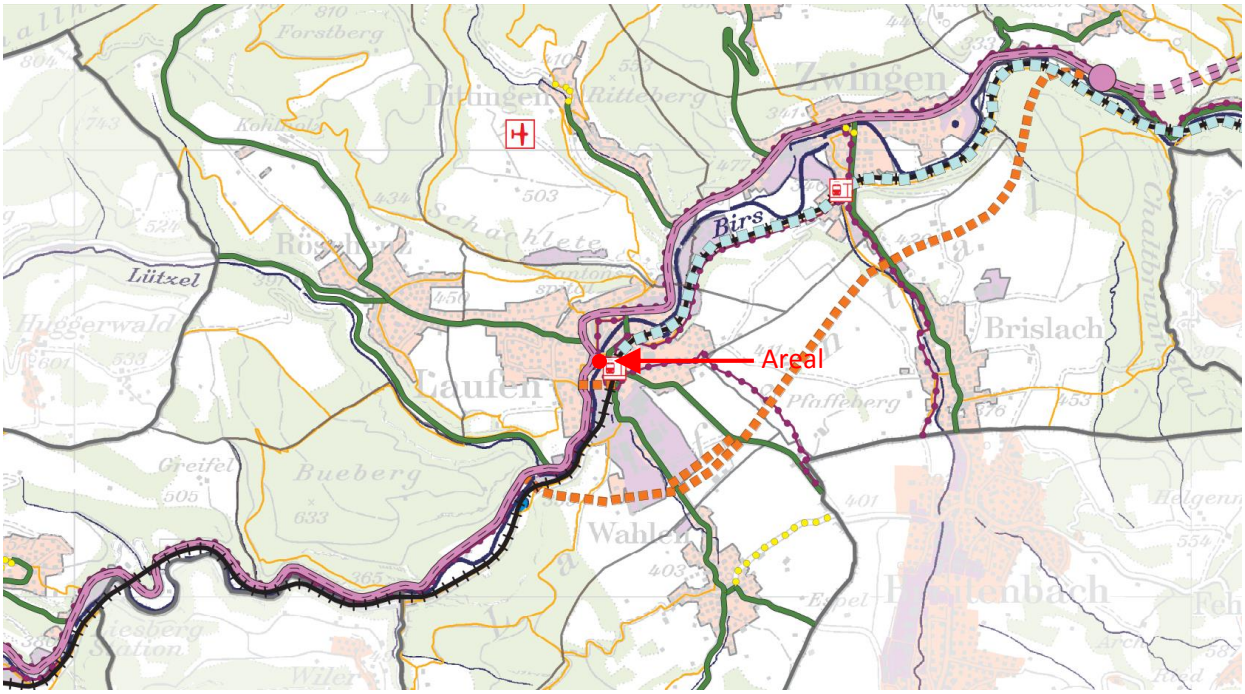

Abbildung 8: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Verkehrsinfrastruktur (Quelle: bl.ch)

5.3.2 revidierter Richtplan 2016

Im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans aus dem Jahr 2016 liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Entwicklungsgebiet, in welchem eine verdichtete Bauweise angestrebt wird. Die Stadt Laufen ist im revidierten kantonalen Richtplan zudem als Regionalzentrum festgelegt, in welchem eine Dichte von 80 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare erzielt werden soll. Regionalzentren sind die wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur im ansonsten ländlichen Raum. Das Raumkonzept, welches als Basis für die Überarbeitung des kantonalen Richtplans diente, postuliert die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Funktionen in Abstimmung mit dem Ziel eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Wohnungsbaus sowie einer hohen Qualität der öffentlichen Aussenräume.

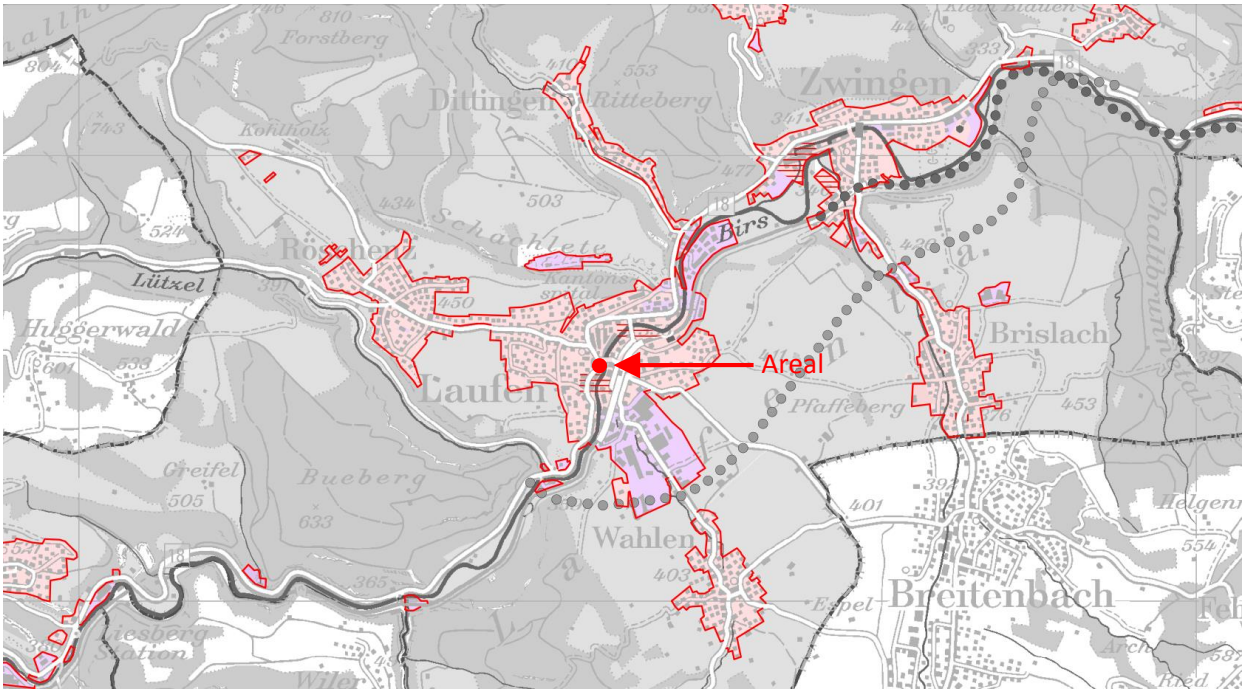

Abbildung 9: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Anpassung 2016 (Quelle: bl.ch)

5.4 Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt

Das Quartierplanareal liegt im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt der Stadt Laufen, welche im Jahr 2016 revidiert und am 19. Dezember 2017 vom Regierungsrat genehmigt wurden. Es handelt sich um eine Zone mit Quartierplanpflicht.

Die Teilzonenvorschriften teilen das Areal in verschiedene Plansektoren (namentlich Plansektoren A und C sowie Kernzone) ein. Bei den Plansektoren A und C handelt es sich um Schutzzonen im Sinne von § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten.

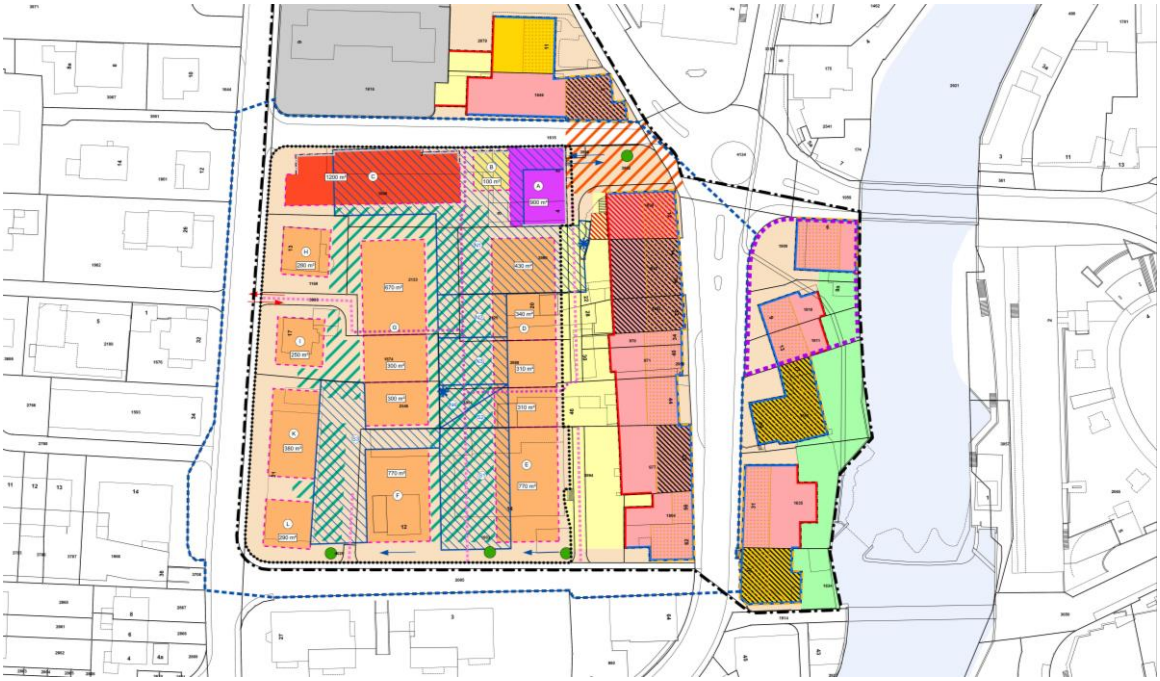

Abbildung 10: Ausschnitt Teilzonenplan Kernzone Vorstadt

5.5 Erschliessung

5.5.1 Strassennetzplan Siedlung

Die Delsbergerstrasse westlich des Quartierplanperimeters ist übergeordnet als Kantonsstrasse festgelegt. Die Bahnhofstrasse im Norden gilt rechtsverbindlich als Hauptsammelstrasse sowie als Wanderweg. Zudem führt eine regionale Radroute über die Bahnhofstrasse. Im Massnahmenkatalog ist die Bahnhofstrasse für den Langsamverkehr als «Verkehrsberuhigung Bahnhofstrasse; mehr Raum für Fussgänger» vermerkt. Diese Massnahme ist bereits mit dem kommunalen Richtplan von der Gemeindeversammlung am 21. September 2000 als behördenverbindlich verabschiedet worden.

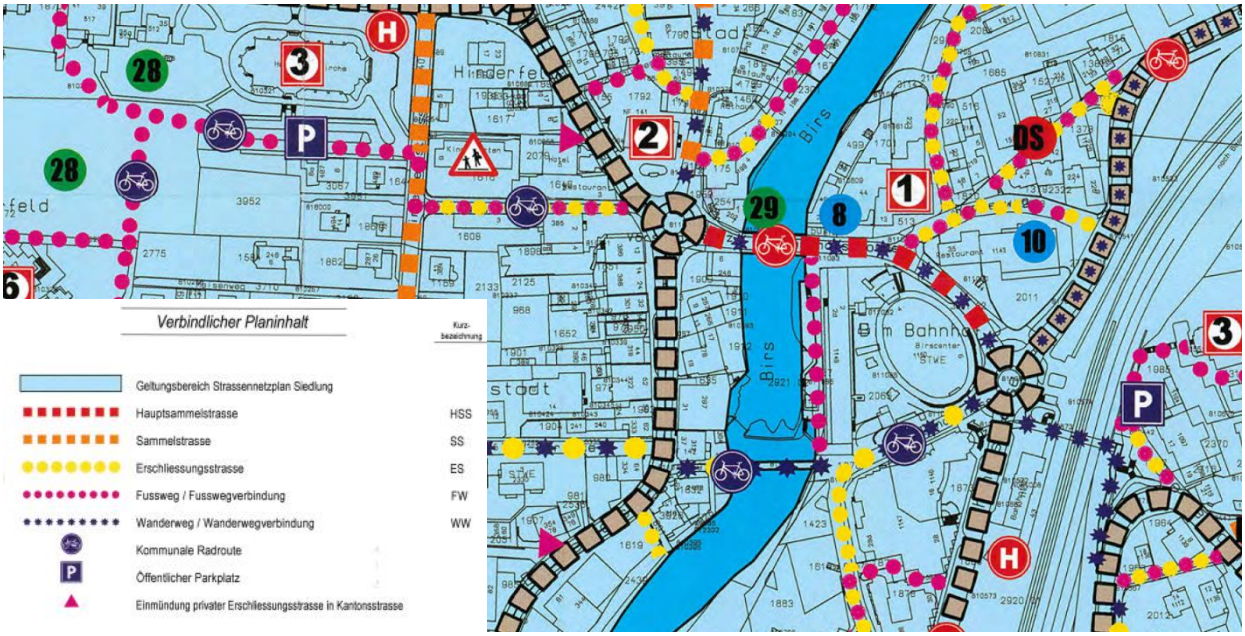

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan der Stadt Laufen

5.5.2 motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Delsbergerstrasse.

Das Zentrum von Basel kann vom Areal aus in rund 30 Minuten erreicht werden und liegt in ca. 24 Kilometer Entfernung. In 13 Minuten Fahrzeit ist die nächste Auffahrt auf die H18 in Aesch in Richtung Basel zu erreichen.

Gemäss Emissionskataster 2010 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Delsbergerstrasse 7’100 Fahrzeuge. Der vom vorliegenden Projekt generierte zusätzliche Verkehr ist vernachlässigbar.

5.5.3 öffentlicher Verkehr

Dank der S-Bahn- und Bushaltestelle Laufen ist die Erschliessungsgüte B gewährleistet (Abbildung 12). Dies bedeutet, dass die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gut ist: In einer Gehdistanz von 300 bis 500 Metern fährt die S-Bahn im 30-Minuten-Takt. Zudem fährt stündlich ein Intercity in Richtung Basel SBB. Mehrere Buslinien in Richtung Liestal, Roggenburg, Mariastein, Liesberg und Nenzlingen mit maximal stündlichem Rhythmus sind ebenfalls vorhanden. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2013)

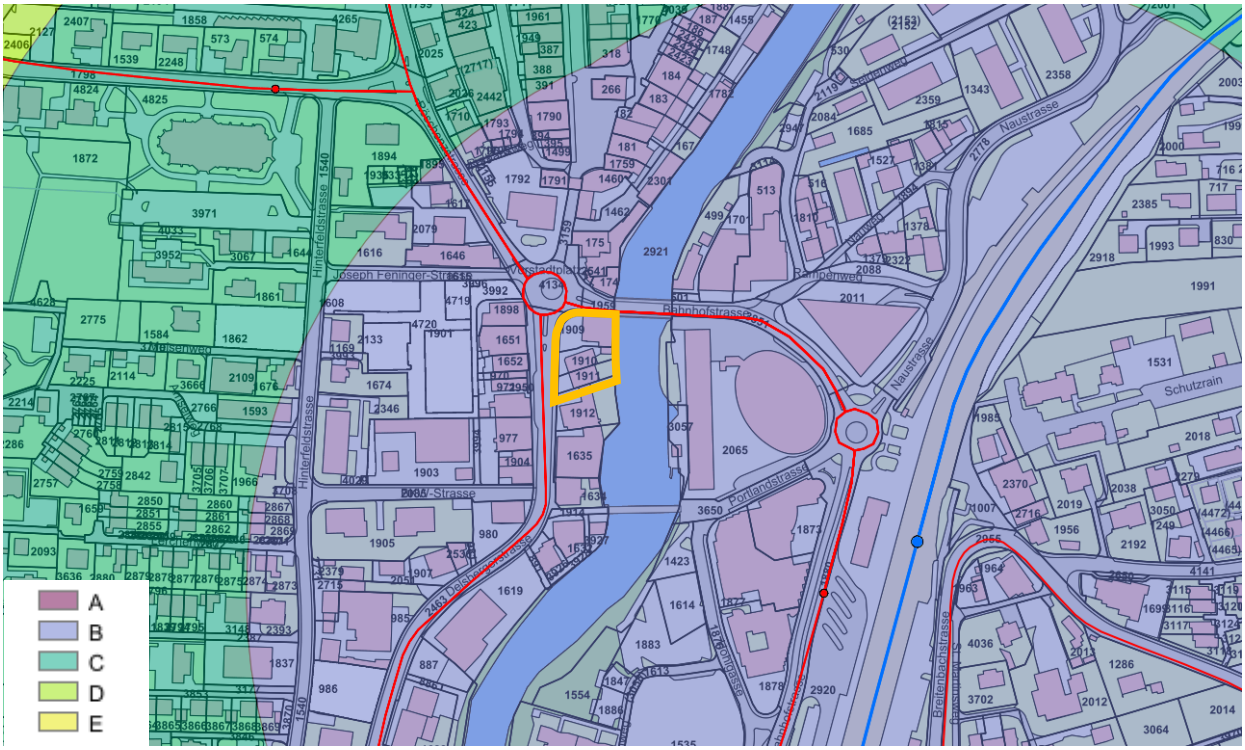

Abbildung 12: Dank der Bus- und Bahnhaltestelle Laufen Bahnhof (blauer Punkt) ist die Erschliessungsgüte B gewährleistet (Quelle: geoview.bl.ch / Eigene Darstellung)

5.5.4 Langsamverkehr

Die Radroute gemäss kantonalem Richtplan verläuft über die Bahnhofstrasse und befindet sich somit in unmittelbarer Nähe zum Areal.

5.5.5 zusätzliches Verkehrsaufkommen

Im Hinblick auf die heutige Nutzung des Areals sind die Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz sowie auf das öV-Netz marginal. Aufgrund der Tatsache, dass mit der vorliegenden Quartierplanung weder die Nutzungsart noch die Nutzungsintensität (Anzahl Wohnungen) erhöht werden, sind auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Kantonsstrassennetz sowie auf das öV-Netz zu erwarten. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht absehbar.

5.6 Lärm

Der Quartierplanperimeter ist im Einflussbereich der Kantonsstrasse Delsbergerstrasse und somit Lärmemissionen ausgesetzt. Aktuell gilt für das Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

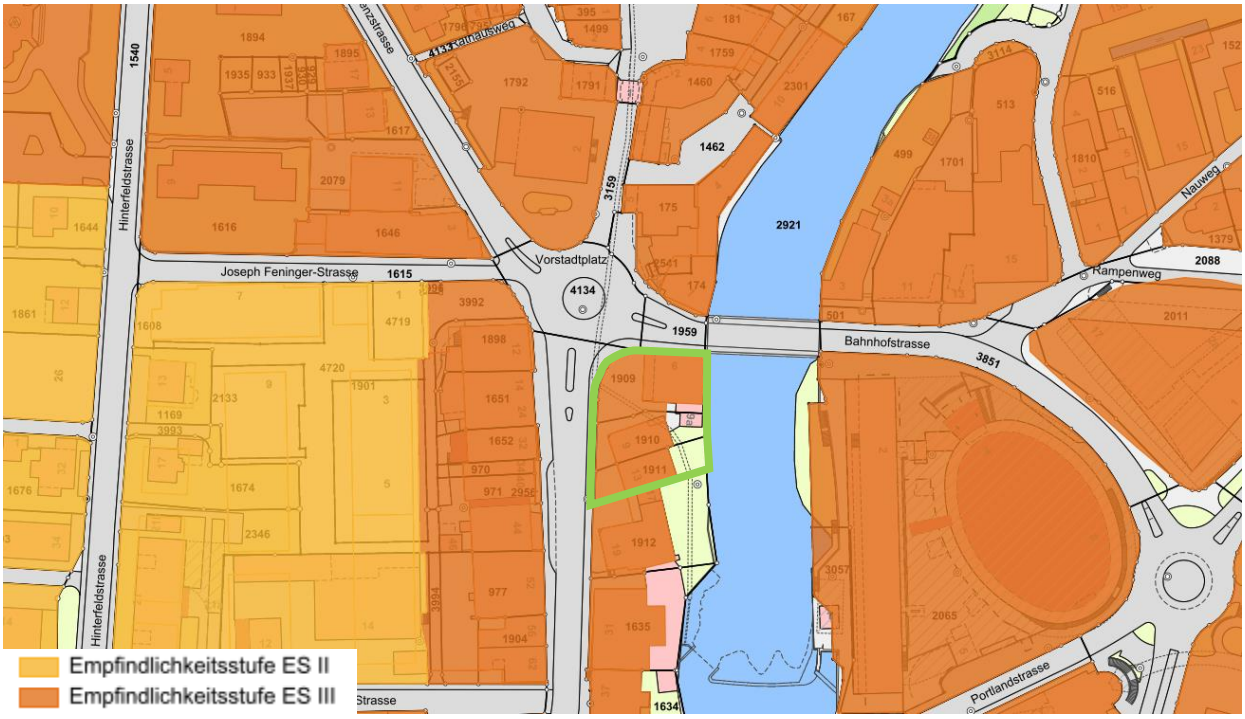

Abbildung 13: Aktuell geltende Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Quelle: geoview.bl.ch)

5.7 Naturgefahren

Das Quartierplanareal ist von geringer bis mittlerer Hochwassergefahr betroffen. In der Quartierplanung wird eine Gefahrenzone Überschwemmung mit dazugehörenden Bestimmungen festgelegt.

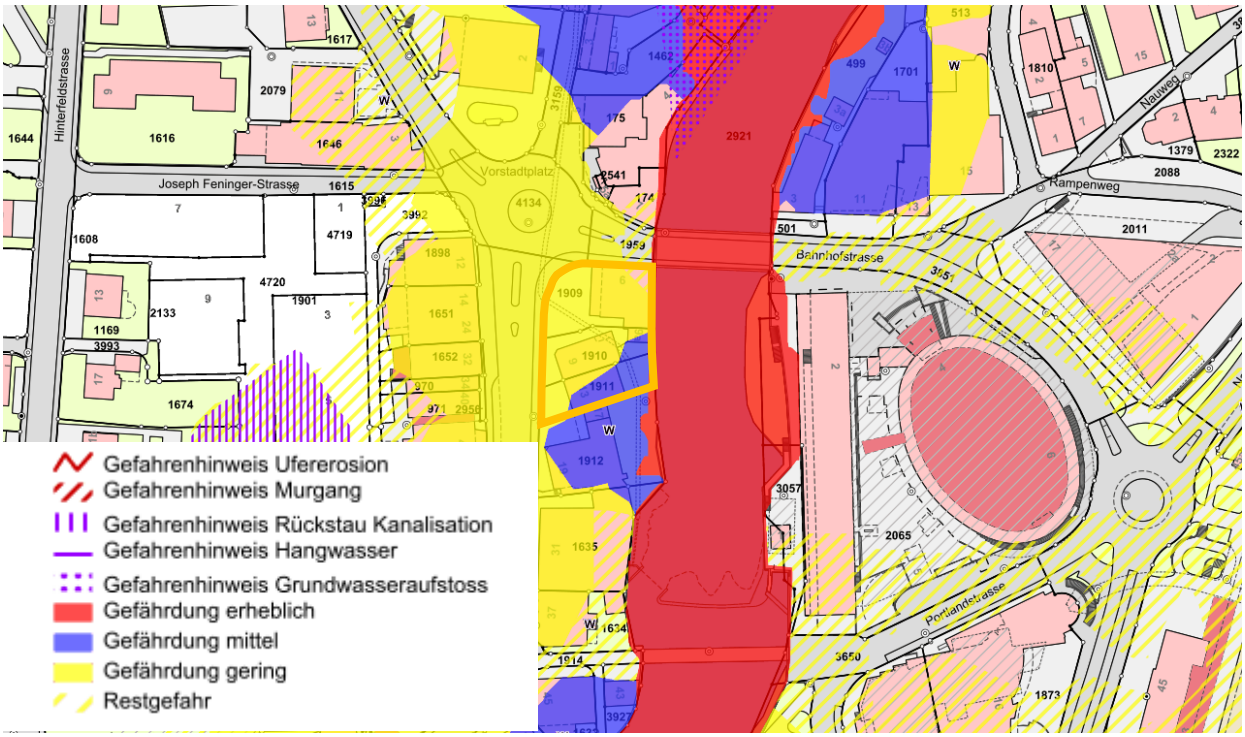

Abbildung 14: Naturgefahrenkarte (Quelle: geoview.bl.ch)

5.8 Gewässerraum

5.8.1 reduzierter Gewässerraum entlang der Birs

Gemäss Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) sowie der dazugehörigen Gewässerschutzverordnung (GSchV) legen die Kantone den Gewässerraum entlang der oberirdischen Gewässer fest. Aufgrund der Gerinnesohlebreite der Birs ist in diesem Bereich ein Gewässerraum von 30 m exkl. Gerinnesohle resp. auf jeder Seite je 15 m ab Uferlinie einzuhalten. Dieser Gewässerraum kann, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, in dicht überbauten Gebieten reduziert werden. Gemäss Merkblatt des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) sowie des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zählen Zentrums- oder Kernzonen in städtischen und ländlichen Gebieten zum dicht überbauten Gebiet. Zudem werden Entwicklungsschwerpunkte ebenfalls zum dicht überbauten Gebiet gerechnet. Eine relativ hohe bauliche Dichte in der Umgebung ist ein weiteres situationsbezogenes Kriterium, welches den Hinweis darauf gibt, dass es sich um ein dicht überbautes Gebiet handelt.

Wie in Kapitel 4.3 dieses Planungsberichts beschrieben, wird im Bereich des Quartierplans ein reduzierter Gewässerraum festgelegt. Folgende Gründe sprechen für eine Reduzierung des Gewässerraums:

→ Das Quartierplanareal liegt ausfolgenden Gründen innerhalb eines dicht überbauten Gebietes:
  → Das Areal liegt innerhalb der Kernzone Vorstadt. Gemäss Merkblatt von ARE und BAFU gelten Kernzonen mit zentrumsbildenden Funktionen als dicht überbautes Gebiet.
  → Wie in Kapitel 5.3.2 dieses Planungsberichts beschrieben, liegt das Areal unmittelbar angrenzend an einen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan. Gemäss Merkblatt des Bundes gelten diese ebenfalls als dicht überbautes Gebiet.
  → Die bauliche Dichte in der Umgebung ist relativ hoch, wonach auch hierbei davon auszugehen ist, dass es sich um ein dicht überbautes Gebiet handelt.
→ Der Kanton Basel-Landschaft beschäftigt sich momentan mit den Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Birs. Im Bereich des Quartierplanareals wird im Sinne des Hochwasserschutzes eine Stützmauer realisiert. Gemäss Aussage des Tiefbauamtes, Geschäftsbereich Wasserbau, wird mit der Realisierung dieser Massnahmen der Hochwasserschutz umgesetzt. Auch mit der Reduzierung des Gewässerraums bleibt der Hochwasserschutz gewährleistet.

In der vorliegenden Planung werden keine Bauten erstellt, welche den Gewässerraum tangieren. Zudem wird der Gewässerraum, wie mit dem Tiefbauamt vereinbart, im Bereich des Balkonanbaus mit einem Minimalabstand von 6.00 m festgelegt. Die im Hochwasserschutzprojekt geplante Stützmauer verläuft von der südöstlichen Ecke der Liegenschaft Vorstadtplaz 6 (Restaurant Krone) entlang der Uferlinie in südliche Richtung. Aufgrund des Balkonanbaus findet diese Stützmauer innerhalb des Gewässerraums nach wir vor genug Platz.

Der Gewässerraum wird als überlagernde Schutzzone mit entsprechender Bestimmung im Quartierplanreglement festgelegt. Durch die Umsetzung des Gewässerraums gilt der provisorische Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung als aufgehoben.

5.8.2 Verzicht auf Gewässerraum entlang des eingedolten Stadtbachs

Gemäss Art. 41a Abs. 5 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann unter anderem bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Dabei muss im Einzelfall aufgezeigt werden, dass der Verzicht keine nachteilige Auswirkung auf das Gewässer und die langfristige Gewässernutzung hat. Nur und erst mit dem expliziten Verzicht bzw. der nutzungsplanerischen Festlegung des Verzichts kann der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung abgelöst werden.

Der Stadtbach ist im betreffenden Areal bereits seit den frühen 60er-Jahren eingedolt. Es bestehen keine Bestrebungen für eine Ausdolung, zumal der eingedolte Stadtbach direkt unter den bestehenden Gebäuden liegt. Der Stadtbach ist in der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons nicht enthalten, welche eine Festlegung des Gewässerraums erfordern würde. Zudem ist aufgrund der Lage des Stadtbachs unterhalb von bestehenden Gebäuden eine Ausdolung praktisch unmöglich resp. unverhältnismässig. Aus diesem Grund wird im Quartierplan mittels einer entsprechenden rechtverbindlichen Festlegung explizit auf den Gewässerraum verzichtet. Durch diese Festlegung gilt der provisorische Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung entlang des Stadtbachs als aufgehoben.

5.9 Störfall

Gemäss Störfallverordnung (StFV) sind die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Störfallvorsorge zu überprüfen und, falls nötig, Massnahmen zu ergreifen. Das Areal liegt innerhalb des Konsultationsbereiches für Störfälle Strassen, welcher von der Kantonsstrasse (Delsbergerstrasse) ausgeht. Der Konsultationsbereich umfasst einen beidseitigen Puffer von 100 m. Die Transportrisiken der Kantonstrasse sind für Boden, Wasser und Luft als hoch eingestuft. Da die geplante Aufstockung des Gebäudes nur einen kleinen Anstieg der Personendichte zur Folge hat, ist davon auszugehen, dass die Personenrisiken innerhalb des Quartierplanareals nicht erhöht sind.

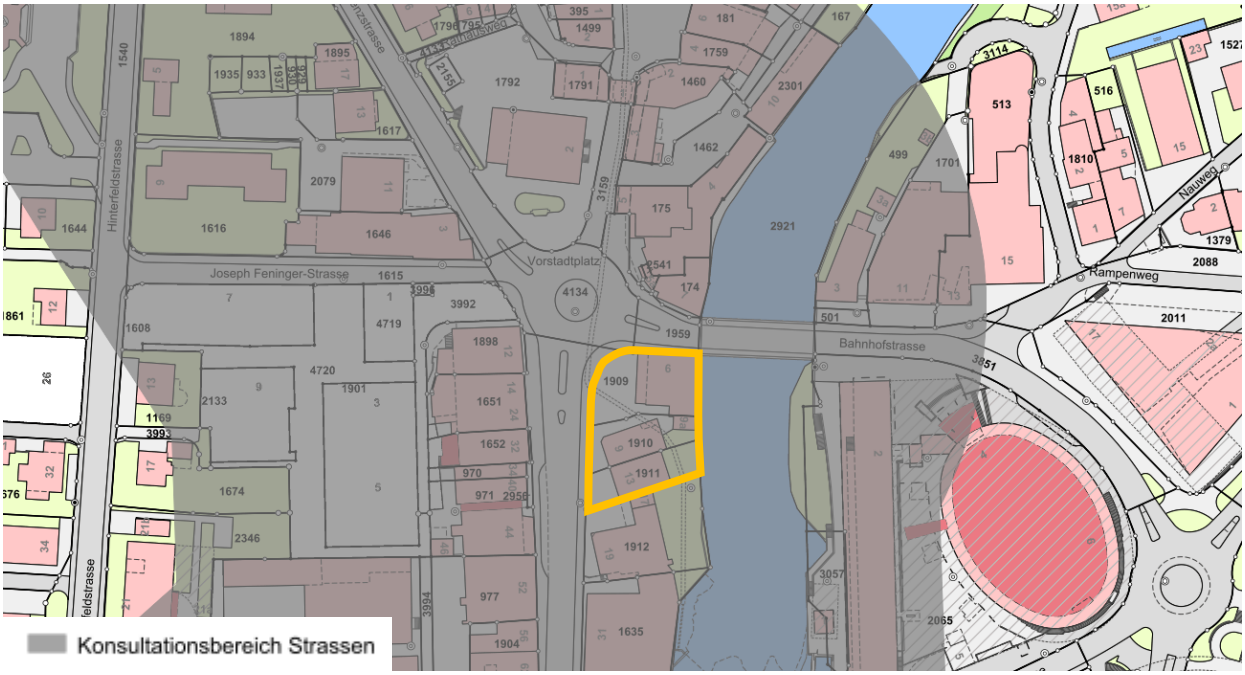

Abbildung 15: Konsultationsbereich Störfallrisiko (Quelle: geoview.bl.ch)

5.9.1 heutige Nutzung des Areals / Gebäudetypologie

Das Gebiet ist aktuell mit 3 Häusern bebaut (Parzelle Nr. 1909: Vorstadtplatz 6; Parzelle Nr. 1910: Delsbergerstrasse 9; Parzelle Nr. 1911: Delsbergerstrasse 13). Alle Gebäude dienen einer Mischnutzung mit Wohnen in den Obergeschossen und Gewerbe bzw. Gastronomie in den Erdgeschossen.

Abbildung 16: Delsbergerstrasse 9 und 13 (Quelle: Urs Hofer)

Abbildung 17: Delsbergerstrasse 9 und 13 (Quelle: Urs Hofer)

Abbildung 18: Übersicht (Quelle: Urs Hofer)

Abbildung 19: birsseitige Ansicht (Quelle: Urs Hofer)

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 Stadt Laufen im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans aus dem Jahr 2016 dem Raumtyp „Regionalzentrum“ 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 80 Einwohnern + Beschäftigten pro Hektare anzustreben.

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

Die Lage an der Kantonsstrasse bedeutet, dass der durch das Areal generierte motorisierte Individualverkehr die siedlungsorientierten Strassen minimal belastet.

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 der Vorstadt. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr bereits gut erschlossen.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Das Gebiet liegt innerhalb der Kernzone Vorstadt. Mit der Quartierplanung wird die Möglichkeit geschaffen, eine Verdichtung an zentraler Lage umsetzen zu können.

Grundsatz Siedlung b:

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

Die Delsbergerstrasse ist störfallrelevant. Aufgrund des nicht erhöhten Personenaufkommens ist eine Risikobeurteilung jedoch nicht erforderlich.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Über die Bahnhofstrasse und den Vorstadtplatz führt eine kantonale Radroute. 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 Laufen. Die Migros Filiale ist nur ca. 140 m vom Quartierplanareal entfernt, die nächste Coop Filiale ist 280 m entfernt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Das Quartierplanverfahren gewährleistet einen attraktiven Aussenraum. Der Uferbereich wird geschützt.

6.2 Mehrwert für die Gemeinde / Interessen der Gemeinde

Für die Stadt Laufen ergeben sich durch die Quartierplanung diverse Vorteile. Die Mehrwerte der Stadt sind nachfolgend ersichtlich:

→ Beitrag zur Verdichtung nach innen
→ Beitrag zur Umsetzung der Raumplanungsgesetzgebung
→ Der Bereich «Brückenkopf» wird architektonisch aufgewertet
→ Beitrag zum behindertengerechten Bauen

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

6.3 Interessen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist ausfolgenden 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.

6.4 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 Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt im Bereich des Quartierplans werden durch die Genehmigung der Quartierplanvorschriften «Brückenkopf» aufgehoben.

6.5 Interessenabwägung

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

7 Planungsverfahren

7.1 öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Stadt Laufen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Brückenkopf durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 18. Oktober 2018 bis Donnerstag, 08. November 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

→ Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitt»
→ Quartierplanreglement
→ Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Wochenblatt Nr. 42 vom 18. Oktober 2018 sowie auf der Homepage der Stadt Laufen auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Donnerstag, 08. November 2018 die Möglichkeit, beim Stadtrat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen zur Quartierplanung ein.

7.2 kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Quartierplanung Brückenkopf, bestehend aus:

→ Plan «Bebauung / Erschliessung/ Freiräume / Schnitt»
→ Quartierplanreglement
→ Planungsbericht

wurden mit Brief vom 04. Oktober 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Stadt mit Brief vom 01. Februar 2019 erhalten. Die Anliegen des Kantons sowie die jeweiligen Stellungnahmen der Stadt sind nachfolgend aufgeführt:

7.2.1 Quartierplan

Gewässerraum:

Anliegen	Zwingende Vorgabe: Der Gewässerraum muss auch im Bereich der Südgrenze mindestens 6.00 m breit festgelegt werden.
Stellungnahme:	Die rückwärtige Baulinie wird entsprechend angepasst, damit der Gewässerraum im entsprechenden Bereich eine Mindestbreite von 6.00 m aufweist.
Anliegen:	Zwingende Vorgabe: Auf den Gewässerraum des eingedolten Stadtbachs muss im Plan mittels rechtsverbindlicher Festlegung explizit verzichtet und dies im Planungsbericht begründet werden. Ansonsten gelten entlang dieses Gewässers die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

Stellungnahme: Der Stadtbach ist im betreffenden Bereich seit den frühen 60er-Jahren eingedolt. Es bestehen keine Bestrebungen für eine Ausdolung, zumal der eingedolte Stadtbach direkt unter den bestehenden Gebäuden liegt. Die Festlegung im Plan sowie die Begründung im Planungsbericht werden entsprechend ergänzt.

Naturgefahren:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Solange die Finanzierung des kantonalen Hochwasserschutzprojektes nicht garantiert ist, muss die heutige Naturgefahrenkarte in der Planung berücksichtigt werden. Im Quartierplanreglement müssen entsprechende Bestimmungen aufgenommen werden (siehe Kapitel 7.2.2 dieses Planungsberichts). Das Kapitel 5.7 dieses Planungsberichts ist entsprechend anzupassen.

Stellungnahme: Im Plan wird entsprechend eine Gefahrenzone definiert. Bezüglich Bestimmungen siehe Ziff. 7.2.2 dieser Stellungnahme. Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Delsbergerstrasse:

Anliegen Zwingende Vorgabe:
Ab 01. Januar 2020 geht die Delsbergerstrasse in das Eigentum des Bundesamts für Strassen (ASTRA) über. Danach gelten die Baulinien und Vorschriften des ASTRA, auch bezüglich Parkierung resp. Ein- und Ausfahrten auf das Strassenareal. Wenn der Quartierplan noch im Jahr 2019 in Rechtskraft tritt, gilt kantonales Recht, danach Bundesrecht.

Stellungnahme: Es ist vorgesehen, die Quartierplanung der Gemeindeversammlung vom März 2019 zur Beschlussfassung vorzulegen. Unter der Annahme, dass keine Einsprachen gegen die Quartierplanung erhoben werden, ist mit einer Genehmigung im August 2019 zu rechnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Baulinien:

Anliegen Hinweis:
Die heute schon rechtskräftigen Gestaltungsbaulinien entlang der Delsbergertrasse werden lagemässig nicht verändert.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.2.2 Quartierplanreglement

Ziffer 2: Zweck und Ziele der Planung:

Anliegen: Empfehlung:
Im Sinne der erschliessungsmässigen Qualität sind konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und deren Ausgestaltung und Anordnung zu empfehlen.

Stellungnahme: Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist in der Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» festgehalten. Demnach sind keine Pflichtparkplätze für Velos/Mofas vorgeschrieben resp. die zu ermittelnden Werte sind als Empfehlung zu betrachten, zumal im Rahmen der Quartierplanung weder die Nutzungsart, noch die Nutzungsintensität (Anzahl Wohneinheiten) verändert werden. Eine Ergänzung der Quartierplanvorschriften ist demnach nicht notwendig.

Ziffer 6: Plansektor A1: Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Abs. 2: Lage und Grösse:
Der Begriff Baufeld ist nicht zutreffend. Gemäss § 97 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sind Baufelder in ihrer Wirkung den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt. Dies ist vorliegend eben gerade nicht beabsichtigt.

Stellungnahme: Der Begriff «Baufeld» wird in «Plansektor» geändert.

Anliegen: Empfehlung:
Der Kanton begrüsst es, dass alle Teilzonenbestimmungen der Kernzone Vorstadt für die Quartierplanvorschriften übernommen wurden. Es ist daher umso unverständlicher, dass in Abs. 10 (neu: Abs. 11) diese Vorschriften punktuell wieder ausser Kraft gesetzt werden. Diese neuen Maximalmasse und die daraus resultierenden Dachaufbauten werden in diesem Ausmass nicht als zwingend notwendig und aus ortbildpflegerischer Sicht auch als zu dominant für diese gut einsehbare Dachfläche beurteilt. Der Kanton schlägt daher vor, die Breite der Aufbauten gemäss dem geltenden Reglement auf 50 % bzw. auf maximal 60 % zu begrenzen. 70 % sind zu viel.

Stellungnahme: Das Bauprojekt, auf welchem die Quartierplanung aufbaut, wurde der Ortsbildpflege vorgestellt. Diese hat dem Bauvorhaben zugestimmt (siehe dazu Aktennotiz der Besprechung vom 08. Juni 2016). Die 70 % sind notwendig, um die im Projekt vorgesehenen Dachaufbauten realisieren zu können. Beim strassenseitigen Dach der Delsbergerstrasse 9 besteht eine Abkröpfung bei der Traufe. Falls diese nicht bestünde, wären 60 % ausreichend. Die Stadt ist der Ansicht, dass die bestehende Abkröpfung der Traufe nicht dazu führt, dass die im Bauvorhaben vorgesehene Dachaufbaute aus ortsbildpflegerischer Sicht anders oder dominanter in Erscheinung tritt, als wenn diese Abkröpfung nicht bestünde. Aus diesem Grund wird im betreffenden Absatz die Breite der Aufbauten wie folgt geregelt: max. 4.70 m (fertiges Aussenmass) bzw. Gesamtbreite aller Aufbauten max. **60 %** ~~70 %~~ der zugehörigen **Firstlänge** ~~Traufl-länge~~.

Anliegen: Redaktionelle Korrektur:
Abs. 5 (neu: Abs. 6): Fassadengestaltung / Farbgebung:
Der Verweis bezieht sich auf das «Farbkonzept Hauptstrasse im Anhang des Teilzonenreglements Kernzone Altstadt». Die Bezeichnung ist entsprechend zu korrigieren.

Stellungnahme: Die Bezeichnung wird entsprechend angepasst.

Anliegen: Redaktionelle Korrektur:
Abs. 8 (neu: Abs. 9): Dachaufbauten / Dacheinschnitte:
Im Satz 2 muss es heissen «Dabei ist für das betroffene Gebäude jeweils ~~sein~~ **der** Gesamteindruck…».
Zu den markierten sensiblen Dachflächen: Bei der Aufzählung ist das **1.** Dachgeschoss verrutscht. Die Nummerierung vor der Bezeichnung des Dachgeschosses sollte weggelassen und nur die jeweiligen Dachgeschosse aufgeführt werden (also ~~1.~~ 1. Dachgeschoss, ~~2.~~ 2. Dachgeschoss, ~~3.~~ 3. Dachgeschoss).

Stellungnahme: Die redaktionellen Korrekturen werden entsprechend vorgenommen.

Anliegen: Empfehlung:
Die vorhandenen alten Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein (Mauersegler, Schwalben, etc.). Sie sind gemäss Naturschutzgesetzgebung schützenswert. Damit auch bei Neubauten, Renovationen, Anbauten, etc. solche Lebensräume angeboten werden können, sind an den Gebäuden gezielt Zugangsluken für Fledermäuse und Vögel anzubringen und in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler und / oder Mehlschwalben zu installieren. Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten. Informationen zum vogelsicheren Bauen mit Glas sind unter www.vogelglas.info erhältlich.
Vorschlag für einen zusätzlichen Absatz:
An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten zu erhalten und neu anzubringen. Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten.

Stellungnahme: Aufgrund der geringen Tragweite der Quartierplanung sowie aufgrund der Tatsache, dass eine Quartierplanung mit eigenen Vorschriften nur durchgeführt wird, da dies im Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt vorgeschrieben ist, wird auf eine weitergehende Bestimmung bezüglich Nisthilfen, etc. verzichtet. Zumal die Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt ihrerseits keine Bestimmungen zu diesem Thema enthalten. Bei den bestehenden Gebäuden sind bereits Nistmöglichkeiten vorhanden, welche jedoch seit einiger Zeit nicht mehr genutzt werden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass kein Bedarf von Mauerseglern oder Schwalben besteht.

Ziffer 10: Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Es besteht ein Widerspruch zwischen Plan und Reglement: Es gibt im Plan eine Signatur «Erschliessungsfläche / Vorplatz». In der entsprechenden Fläche sind im Plan, abgesehen vom Bereich für Parkierung, keinerlei Aussagen bezüglich Gestaltung, Nutzung und insbesondere Bepflanzung (Abs. 1) zu finden. Bezieht sich diese Ziffer auf die genannte Fläche? Zum Vorplatz macht das Reglement keinerlei Aussagen. Eine Präzisierung / Ergänzung im Plan und / oder im Reglement ist notwendig.

Stellungnahme: Die Ziff. 10 bezieht sich auf den gesamten Aussenraum und nicht nur auf die «Erschliessungsfläche / Vorplatz». Da bauliche Massnahmen lediglich an den Gebäuden vorgenommen werden, ändert sich an der Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes nichts. Im Plan ist lediglich die Nutzung (Erschliessungsfläche, Vorplatz, Bereich für Parkierung) ersichtlich, jedoch nicht die Gestaltung und die Bepflanzung. Eine Abgrenzung zwischen Erschliessungsfläche und Vorplatz wird ganz bewusst nicht vorgenommen, da die beiden Nutzungen überlappend sind und nicht klar voneinander getrennt werden können. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass die «Erschliessungsfläche / Vorplatz» gemäss Plan primär der Erschliessung dient. Aus diesem Grund wird die Bezeichnung «Vorplatz» aus dem Plan gestrichen. Zudem wird der erste Satz des Abs. 1 wie folgt geändert: *«Die ~~Gestaltung,~~ Nutzung ~~und Bepflanzung~~ des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich»*.

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Es ist eine Bestimmung bezüglich Aussenraumbeleuchtungen zu ergänzen. Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum».

Stellungnahme: Aufgrund der geringen Tragweite der Quartierplanung, der Tatsache, dass am Aussenraum nichts geändert wird sowie aufgrund der Tatsache, dass eine Quartierplanung mit eigenen Vorschriften nur durchgeführt wird, da dies im Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt vorgeschrieben ist, wird auf eine Bestimmung bezüglich Aussenraumbeleuchtung verzichtet. Zumal die Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt ihrerseits keine Bestimmungen zu diesem Thema enthalten. Des Weiteren sollten Bestimmungen zur Aussenraumbeleuchtung flächendeckend festgelegt werden und nicht nur auf ein einzelnes Gebiet bezogen.

Ziffer 11: Erschliessung und Parkierung:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Im Quartierplanreglement sind die möglichen Erschliessungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu definieren. Grundsätzlich ist eine Erschliessung nur südlich des bestehenden Fussgängerstreifens über die Delsbergerstrasse möglich. Zudem muss im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden, dass von den für die Parkierung vorgesehenen Flächen nicht rückwärts auf die Kantonsstrasse gefahren wird. Dies ist ebenfalls im Quartierplanreglement festzuhalten. Es wird bezweifelt, dass die notwendigen Pflichtparkplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Parkplatzanzahl auf den für die Parkierung ausgewiesenen Flächen erstellt werden können. Es ist zu erläutern, wie mit der zu erwartenden Differenz zur Berechnung der Pflichtparkplätze umgegangen wird.

Stellungnahme: Im Quartierplan sind die Bereiche für die Parkierung definiert. Die Erschliessungsbereiche umfassen ausserdem den gesamten Vorplatz. Dies ist im Quartierplan rechtsverbindlich enthalten. Der Nachweis im Baugesuchsverfahren, dass von den für die Parkierung vorgesehenen Bereiche nicht rückwärts auf die Kantonsstrasse gefahren wird, wird nicht im Quartierplanreglement aufgenommen. Wie vom Kanton bereits mehrmals mitgeteilt, sind die im Baugesuchsverfahren erforderlichen Unterlagen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie in der dazugehörenden Verordnung abschliessend geregelt. Es wäre widersprüchlich, wenn das Erfordernis des vorgenannten Nachweises nun ins Quartierplanreglement aufgenommen würde. Zudem ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Quartierplanung weder die Nutzungsart, noch die Nutzungsintensität (Anzahl Wohneinheiten) verändert werden. Baulich werden lediglich die hinterliegende Balkonschicht, der Ausbau und die Erhöhung des Dachgeschosses der Liegenschaft Nr. 9 sowie die Neugestaltung der Dächer realisiert. Dass diese baulichen Massnahmen mittels einer Quartierplanung zu realisieren sind, hat einzig und allein damit zu tun, dass in den Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt das betreffende Areal einer Quartierplanpflicht untersteht. Aus diesen Gründen unterstehen die bestehenden Parkplätze und die Erschliessung dieser dem Besitzstand. Falls trotzdem Auflagen bezüglich Parkierung / Erschliessung bestehen, sind diese im Rahmen des Baugesuchs zu stellen. Eine Ergänzung der Quartierplanvorschriften ist demnach nicht notwendig.

Ziffer 13: Lärmschutz:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Der Abs. 2 (Schallschutz) ist aus dem Reglement zu entfernen, da diese Vorgaben durch die bestehende Gesetzgebung bereits geregelt werden.

Stellungnahme: Der Absatz wird entsprechend gestrichen.

Ziffer 14: Naturgefahren:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Abs. 1:
Es bestehen keine Richtlinien des Bauinspektorates und der Gebäudeversicherung bezüglich Hochwassersicherheit. Die kantonale Gesetzgebung (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz BNPG) definiert die Mindestanforderungen an den Schutz von baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen vor Schäden durch gravitative Naturgefahren. Darüber hinaus ist die Sicherheit von Personen in Bauten und Anlagen zu gewährleisten (§ 101 Raumplanungs- und Baugesetz RBG). Ortsspezifische und nutzungsräumliche Anforderungen bezüglich des Schutzes vor gravitativen Naturgefahren oder erhöhte Schutzanforderungen an baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Die Bestimmung ist zu präzisieren.

Der Kanton schlägt folgende zusätzliche Bestimmungen zu den Naturgefahren vor:
Gefahrenzone allgemein:
Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Überschwemmung:
Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre). Als Messbasis für die Hochwasserkoten gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.
Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden entstehen können.
Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.
Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert in die Birs abfliessen kann.

Stellungnahme: Der Stadt ist es wichtig, dass die massgebende Hochwasserkote sich an der Gefahrensituation orientiert, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe herrscht. Dieser Grundsatz ist im vorliegenden Vorschlag für die Bestimmung bereits berücksichtigt. Dies ist vor allem wichtig, da sich die Gefahrensituation aufgrund des Hochwasserschutzprojekts des Kantons wahrscheinlich noch ändern wird. Unter diesem Aspekt kann die Stadt dem Anliegen zustimmen.

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Abs. 2:
Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Fällen zulässig. Zum Beispiel infolge der bautechnischen Gegebenheiten einer bestehenden Baute (z.B. Auftriebsproblem). Zudem ist sie nur dann zulässig, wenn eine schadenunempfindliche Nutzung der überschwemmungsgefährdeten Gebäudeteile sichergestellt ist. Die Sicherheit von Personen ist zu gewährleisten (§ 101 RBG). Die Bestimmung ist zu präzisieren.

Stellungnahme: Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert. Für bestehende Heizanlagen besteht jedoch nach wie vor die Besitzstandsgarantie.

7.2.3 Planungs- und Begleitbericht

Kapitel 5: Rahmenbedingungen:

Anliegen: Hinweis:
5.5.4 Langsamverkehr:
Die kantonalen Radrouten sind im kantonalen Richtplan (nicht im Regionalplan Radrouten) festgelegt. Die Formulierung ist zu korrigieren.

Stellungnahme: Die Formulierung wird entsprechend korrigiert.

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
5.6 Lärm:
Im Rahmen von Quartierplanungen ist die Zuordnung der Emfindlichkeitsstufen (ES) basierend auf der geplanten Nutzung gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vorzunehmen. Die Zuordnung der ES ist nicht von der vorherrschenden Lärmbelastung oder der bestehenden resp. umgebenden ES abhängig. Bei Wohn- und Geschäftszonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (§ 21 Abs. 3 RBG) ist grundsätzlich die ES III vorzusehen. Die Zuordnung der ES III ist im Planungs- und Begleitbericht demgemäss herzuleiten.

Stellungnahme: Gemäss Ziff. 9 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist im Plansektor A1 mässig störendes Kleingewerbe zulässig. Demnach wird das Quartierplanareal der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Der Planungsbericht wird entsprechend präzisiert.

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
5.7 Naturgefahren:
Siehe Kapitel 7.2.1 dieses Planungsberichts.

Stellungnahme: Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
5.8 Gewässerraum:
In Anbetracht des Vorbestandes an Bauten im Gewässerraum (der Nachweis ist im Planungsbericht zu ergänzen) und der Lage innerhalb der Kernzone stimmt der Kanton dem Vorliegen eines «dicht überbauten Gebietes» und der Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten zu. Die Gemeinde muss aufzeigen, dass die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen innerhalb des Gewässerraums realisiert werden können.

Stellungnahme: In der vorliegenden Planung werden keine Bauten erstellt, welche den Gewässerraum tangieren. Zudem wird der Gewässerraum, wie in Kapitel 7.2.1 dieses Planungsberichts beschrieben, im Bereich des Balkonanbaus mit einem Minimalabstand vom 6.00 m festgelegt. Die im Hochwasserschutzprojekt geplante Stützmauer verläuft von der südöstlichen Ecke der Liegenschaft Vorstadtplatz 6 (Restaurant Krone) entlang der Uferlinie in südliche Richtung. Aufgrund des Balkonanbaus findet diese Stützmauer innerhalb des Gewässerraums nach wie vor genug Platz. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Kapitel 6: Interessenermittlung:

Anliegen: Zwingende Vorgabe:
Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG unter anderem eine erschliessungsmässig gute Überbauung. Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und öV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen zu Grunde zu legen (allein auf ein konkretes Projekt darf nicht abgestützt werden). Bezüglich der hier geplanten Festlegungen dürfte eine Darstellung der Überlegungen in wenigen Sätzen vermutlich genügen.

Stellungnahme: Aufgrund der Tatsache, dass mit der vorliegenden Quartierplanung weder die Nutzungsart, noch die Nutzungsintensität (Anzahl Wohnungen) erhöht werden, sind auch keine Auswirkungen auf das Kantonsstrassennetz und das öV-Netz zu erwarten. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Anliegen: Redaktionelle Korrektur:
6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG, Grundsatz Siedlung c: Es handelt sich um kantonale Radrouten (nicht Radwege). Die Formulierung ist zu korrigieren.

Stellungnahme: Die Formulierung wird entsprechend korrigiert.

Anliegen: Empfehlung:
Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, wie viele zusätzliche Wohneinheiten entstehen (können). Daher kann nicht beurteilt werden, ob das Gebiet durch den Quartierplan überhaupt verdichtet wird. Der Planungsbericht sollte entsprechend ergänzt werden.

Stellungnahme: Weder die Nutzungsart, noch die Nutzungsintensität (Anzahl Wohnungen) werden mit der Quartierplanung erhöht. Demnach erfolgt keine Verdichtung des Areals. Wie in Ziff. 2 Abs. 2 des Quartierplanreglements erwähnt, verfolgt die Quartierplanung primär andere Ziele, insbesondere die Aufwertung des Brückenkopfs, die Realisierung einer behindertengerechten Erschliessung sowie eine subtile bauliche Erneuerung resp. Ergänzung. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

7.2.4 Bestätigung der digitalen Daten

Anliegen: Hinweis:
Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist dem Kanton von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Der Kanton empfiehlt deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.2.5 Vorprüfungsvorbehalt

Anliegen: Hinweis:
Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide macht der Kanton darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Beschlussfassung

7.3.1 Stadtratsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.3.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage steht noch bevor.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Laufen

am _____

zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Laufen, den _____

Der Stadtrat

Alexander Imhof

Der Stadtverwalter

Walter Ziltener

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

→ Protokolle der Bau- und Planungskommission

Auszug
Bau- und Planungskommissionsprotokoll 4/2016 vom 12. Mai 2016

791.2 Baugesuchsverfahren: Vorprüfungen (ohne Baugesuch)

5 Bauvorhaben Voranfrage Delsbergerstrasse 9 + 13
Beschluss

Sachverhalt
Der Eigentümer Urs Hofer und der Architekt Markus Jermann haben eine Machbarkeitsstudie auf der Abteilung Bau und Planung vorgestellt. Die Liegenschaften Delsbergerstrasse Nr. 9 und 13 sollen rückwärtig mit einer Liftanlage und Balkonen erweitert werden. Zudem soll die Liegenschaft Nr. 9 aufgestockt werden.
Die Balkone und die Liftanlage liegen über der rückwärtigen Baulinie. Die Abstände müssen mit den kantonalen Amtsstellen geprüft werden. Der Architekt und der Eigentümer wünschen eine generelle Stellungnahme der Stadt zu der Machbarkeitsstudie.

Erwägungen
Die rückwärtige bauliche Erweiterung wird als eine Aufwertung eingestuft, dennoch soll die Uferschutzzone eingehalten werden.
Die Aufstockung ist zu hoch und würde das Gebäude „Krone" zu sehr konkurrenzieren.
Die Visualisierungen für die Voranfrage sind sehr gut, die BPK schätzt die Qualität und bedankt sich beim Eigentümer und Architekten.

Antrag/Beschluss
Die Projektidee wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.

STADT LAUFEN
Projektleiter Planung/ Bewilligungswesen

Jan Pfister

Laufen, 20. Mai 2016 | 061 766 33 42 | jan.pfister@laufen-bl.ch

Auszug
Bau- und Planungskommissionsprotokoll 11/2017
vom 26. Oktober 2017

791.2 Baugesuchsverfahren: Vorprüfungen (ohne Baugesuch)

3 Bauvorhaben Voranfrage Delsbergerstrasse 9 + 13
Beschluss

Sachverhalt
Herr Markus Jermann stellt die Ergebnisse aus den Abklärungen mit dem Kantonalen Tiefbauamt und der Kantonalen Denkmalpflege vor. Das vorgestellte Projekt hat die Zustimmung der beiden Ämter.

Erwägungen
Die BPK diskutiert, ob ein QP wirklich notwendig ist. Aufgrund der vielen Ausnahmen, die für eine Realisierung notwendig wären, macht aber ein QP Sinn.
Der Lift-Abschluss wird kontrovers diskutiert. Die BPK ist sich einig, dass dieser Bereich noch unstimmig ist und noch verschiedene Varianten möglich wären.

Antrag/Beschluss
Dem Konzept wird grundsätzlich zugestimmt.
Der Lift-Abschluss soll nochmals überarbeitet werden. Dieser wirkt unstimmig.

STADT LAUFEN
Projektleiter Planung/ Bewilligungswesen

Jan Pfister

Laufen, 30. Oktober 2017 | 061 766 33 42 | jan.pfister@laufen-bl.ch

Auszug
Bau- und Planungskommissionsprotokoll 7/2018 vom 21. Juni 2018

790.1.5 Quartierpläne
3 Quartierplanung Vorstadt I
Präsentation Quartierplanung

Sachverhalt
Das Projekt ist bereits dreimal an einer Sitzung der BPK thematisiert worden. Nun liegt der Entwurf der Quartierplanung Vorstadt I vor.
Die Parzellen unterstehen der Quartierplanpflicht.
Den beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Delsbergerstrasse 9 und 13 fehlt eine vertikale, gehbehindertenkonforme Erschliessung und es stehen dringende Sanierungsarbeiten im Dachstock der Liegenschaft Nr. 9 an. Die beiden Liegenschaften sollen rückwärtig mit einer Liftanlage und Balkone erweitert werden. Gleichzeitig soll der Dachstock der Liegenschaft ausgebaut werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1909 bleibt unberührt.
Mit dieser Quartierplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:
- architektonische Aufwertung des Bereichs "Brückenkopf"
- Realisierung einer behindertengerechten Erschliessung
- bauliche Erneuerung / Ergänzung auf den Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911
- subtile Ergänzung des Bestandes unter Berücksichtigung der Schutzziele der "Kernzone Vorstadt".

Erwägungen
Der Name für die Quartierplanung ist zu überdenken, ev. QP Brückenkopf oder Flurname verwenden.
Im Quartierplanreglement ist bei Artikel 7 Abs. 2 den zweiten Satz zu streichen. Im Uferbereich Birs sollen Bauten ohne Ausnahme nicht zugelassen sein.
Die Einpassung des Liftbereichs ist im Baugesuchsverfahren mit der Fachinstanz Altstadt abzusprechen und der Bau- und Planungskommission vorzustellen.
Folgendes ist zu beachten:
- Das Thema Gewässerraum ist zusammen mit dem kantonalen Tiefbauamt zu lösen.
- Der Hochwasserschutz ist mit der kantonalen Gebäudeversicherung zu klären.

Antrag/Beschluss
Die Bau- und Planungskommission stimmt dem Entwurf der Quartierplanung unter Beachtung der Erwägungen zu.

STADT LAUFEN
Projektleiterin Planung/ Bewilligungswesen

Doris Thommen

Laufen, 7. August 2018 | 061 766 33 42 | doris.thommen@laufen-bl.ch