

Stadt Laufen  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Schlyffmatt"

## **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

---

### **Beschlussfassung**

(Stand: 20. November 2013)

**Orientierendes Dokument**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN .....	1
2. BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSKONZEPTES .....	1
3. ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG .....	5
4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	6
5. BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG .....	8
6. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN.....	15
7. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN .....	22
8. FOLGEKOSTEN ZU LASTEN DER STADT .....	23
9. PRIVATRECHTLICHER REGELUNGSBEDARF .....	23
10. REALISIERUNGSABHÄNGIGKEITEN.....	24
11. KANTONALE VORPRÜFUNG.....	24
12. ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN .....	27
13. BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN.....	28
14. AUFLAGEVERFAHREN .....	28
15. BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN .....	28
16. GENEHMIGUNGSANTRAG .....	28

## ANHANGVERZEICHNIS

- Anhang 1: Projektdokumentation für die Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen
- Anhang 2: Stellungnahme der Stadt Laufen zum Bebauungskonzept
- Anhang 3: Beurteilung der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen vom 26. April 2012, Protokollauszug vom 15. Mai 2012
- Anhang 4: Nutzungszusammenstellung im Rahmen der Parzellen-Mutation Nr. 2774
- Anhang 5: An der ABK- Sitzung vom 13.06.2013 vorgelegte Dokumentation
- Anhang 6: Projekt-Illustration vom 25.06.2013 auf der Basis von eines Luftbildes
- Anhang 7: Kantonale Vorprüfung: Schreiben vom 30. September 2013
- Anhang 8: Auszug aus Reptilieninventar beider Basel

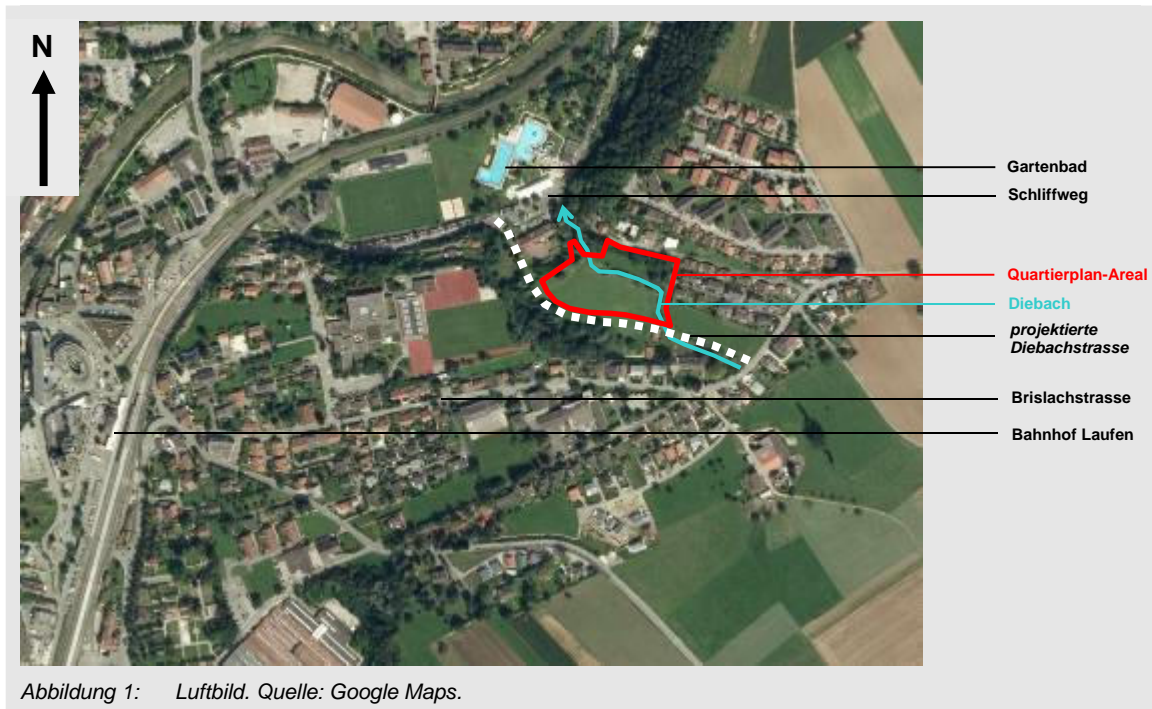
Der vorliegende Begleitbericht zur Quartierplanung "Schlyffmatt" erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss § 39 RBG sowie die Funktion des Planungsberichtes gemäss Art. 47 RPV.

K:\Laufen\85006\03\_Berichte\85006\_Ber01\_Begleitbericht\_6\_2\_Beschlussfassung.docx



## 1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 2330, 3882, 3897, 3898 und 4401 sowie teilweise die Parzelle Nr. 3900 in Laufen, mit einer Fläche von insgesamt 12'082 m<sup>2</sup> (vgl. Erläuterungen in Kapitel 5.3.3). Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der projektierten Diebachstrasse und wird vom Diebach, der das Areal von Südosten herkommend nach Nordwesten durchfliesst, in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt.



Das Quartierplanareal wird aktuell landwirtschaftlich als Weide genutzt. Die Laufener Nutzungsplanung aus dem Jahre 2005 belegt das Areal, das zur Hauptsache in zwei Wohnbauzonen liegt, mit einer Quartierplanpflicht. Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das Quartierplanareal wird künftig durch die Diebachstrasse erschlossen, die derzeit projektiert wird.

Mit der Quartierplanung "Schlyffmatt", deren Begleitbericht<sup>1</sup> hier vorliegt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Projektrealisation des ausgewählten Bebauungskonzeptes hergestellt werden.

## 2. BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSKONZEPTES

Um im idyllisch gelegenen Areal an der projektierten Diebachstrasse einen städtebaulichen überzeugenden und lagegerechten Lösungsansatz für eine Bebauung zu entwickeln, wurde von der

<sup>1</sup> Der vorliegende Begleitbericht zur Quartierplanung "Schlyffmatt" erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss § 39 RBG sowie die Funktion des Planungsberichtes gemäss Art. 47 RPV.

Firma Burckhardt und Partner AG (Architekten und Generalplaner, Basel) in mehreren Optimierungsstufen ein Bebauungskonzept mit einem langgezogenen abgewinkelten ("mäandrierenden") Baukörper auf der Südseite des Diebachs entwickelt. Diese Bebauungsanordnung und bauliche Konzentration auf die Südseite des Diebachs ermöglicht eine umfassende Grünerhaltung aller nördlich des Diebachs gelegenen Quartierplanflächen. Die Geschossigkeit des Baukörpers nimmt von Osten und Westen zur Mitte hin zu: An den beiden Enden sind 2-geschossige Bauweisen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss = EG, OG und AG) zugelassen und im Zentrum des Baukörpers 4-geschossige (EG, 1. bis 3. OG und AG). Angedacht sind 1½-, 2½-, 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Mietwohnungen. Zum Zeitpunkt der Quartierplan-Erarbeitung ist die Wohnungsanzahl aufgrund unterschiedlich möglicher Wohnungsgrundrisse noch nicht abschliessend klar. Sie dürfte sich in der Grössenordnung von 77 Wohnungen bewegen.

Gemäss der Zonenplanung Siedlung der Stadt Laufen liegt das Areal nördlich des Diebachs in einer 2-geschossigen Wohnzone b (W2b) und jenes südlich des Diebachs in einer 3-geschossigen Wohnzone (W3). Mit der Quartierplanung findet ein Nutzungstransport von der Nordseite des Diebachs auf die Südseite statt: Das Nutzungsmass beider Wohnzonen wird südlich des Diebachs realisiert und gleichzeitig das Areal nördlich des Diebachs von jeglicher Bebauung freigehalten. Für den Diebach wurde mit seiner Offenlegung vor rund 10 Jahren eine eigene Bachparzelle ausgeschieden, die in der Zonenplanung 2005 mit einer Uferschutzzone belegt wurde und auch weiterhin durch den Quartierplan einen umfassenden Uferschutz gewährleistet behält.

Die Laufener Öffentlichkeit im Allgemeinen und das Quartier Bleihollen / Schlyffi im Besonderen gewinnen durch diese Quartierplanung eine grosszügige Grünfläche als attraktiven Aussenraum im Quartier, der integral geschützt und mit Bauverböten versehen wird. Diese Grünfläche dient als Kompensationsraum für die neue Quartierplanbebauung südlich des Diebachs und ist deren unmittelbares Wohnumfeld. Gleichzeitig ist dieser Aussenraum der Quartierplanung für das ganze umgebende Quartier eine attraktive Freifläche, die nach Möglichkeit öffentlich genutzt werden soll. Die von Bebauung freigehaltene nördliche Fläche dient auch ökologischen Funktionen, insbesondere bleiben die bestehenden Hecken und Bestockungen erhalten. Das durch die bestehende Grünfläche führende sogenannte Y-Weglein bleibt als beliebte und rege benutzte Fussgängerverbindung der Öffentlichkeit erhalten.

Die Konzentration der baulichen Nutzung auf die südliche Seite des Diebachs bietet mit der ausgearbeiteten Bebauungskonzeption folgende Vorteile:

- Durch den langgezogenen Baukörper verfügt jede Wohnung über zwei verschiedene Fassadenrichtungen und somit über zwei unterschiedliche Aussichtsorientierungen.
- Die geknickte Form des Baukörpers bricht das Bauvolumen auf und ermöglicht gleichzeitig eine Privatheit der Wohnungen (man schaut sich nicht gegenseitig in die Wohnung hinein).
- Auf die Nachbarschaft kann mit der Neubebauung gut Rücksicht genommen werden: Zur Nachbarschaft im Norden (nördlich des Weiherwegs) wird ein maximaler Abstand eingehalten, diese nördlichen Nachbarn behalten weiterhin "ihre" Wiese südlich des Weiherwegs. Gleichzeitig minimiert ein ausgeprägter topographischer Höhenunterschied zwischen der nördlichen Nachbarschaft und der Quartierplan-Bebauung (vgl. Schnitt B-B des Quartierplans) mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen. Die Nachbarschaft im Osten erhält mit der langgezogenen Bauform nur die schlanke Stirnseite des Baukörpers zugewandt, die ihrerseits mit nur 2-geschossiger



Bauweise bewusst niedrig gehalten wird und sich an der benachbarten W2b-Zone orientiert. Nördliche und östliche Nachbarschaft trennt ausserdem der von Ufergehölz begleitete Diebach von der neuen Bebauung. Südlich des Areals wird die neue Diebachstrasse erstellt und südlich der Diebachstrasse befindet sich im Wesentlichen eine Grünzone und Wald – für die einzige Baulandparzelle Nr. 2210 (die projektierten Parzellen Nrn. 4438, 4439 und 4440 beinhaltend) mit den Gebäuden Brislachstrasse Nrn. 53a und 53b liegt die neue Quartierplanbebauung genau in nördlicher Richtung, was die nachbarschaftliche Beeinträchtigung deutlich reduziert. Schliesslich wird in nordwestlicher Richtung ein Grenzabstand von 10 m von der neuen Bebauung eingehalten und gleichzeitig am westlichen Ende des Bebauungskörpers die Gebäudehöhen respektive Geschossigkeiten wiederum reduziert (vgl. Schnitt A-A des Quartierplans).

- Wichtig zu erwähnen ist ausserdem, dass zwar eine neue Waldbaulinie mit der Quartierplanung gelegt wird, dass diese aber keine neuen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Vielmehr wird entlang der Diebachstrasse aus formalen Gründen eine bestehende und weiterbestehende Strassenbaulinie mit einer Waldbaulinie überlagert (vgl. Kapitel 6.13 des vorliegenden Berichtes), welche zur Gewährleistung der Funktionalität im Bereich der Einfahrtsrampe der Autoeinstellhalle auf die Strassenlinie (d. h. auf den Quartierplan-Perimeter) vorrückt. Zusätzlich wird ein sehr kurzes Stück Gewässerbaulinie zusätzlich gelegt, das die bisher rechtskräftige Gewässerbaulinie in gleicher Richtung um 4 m fortsetzt.
- Die gesamte verkehrliche Erschliessung kann durch das vorliegende Bebauungskonzept über die Diebachstrasse abgewickelt werden. Die verhältnismässig schmalen Strässchen "Schlyffmatt" und "Weiherweg" werden weder durch motorisierten Individualverkehr noch durch Veloverkehr zusätzlich belastet, so kann das umgebende Quartier optimal vor Mehrverkehr geschützt werden.
- Die bestehende Auffüllung im Bereich der Parzellen Nrn. 2330, 3897 und 4401 kann mit dem Aushub der Baumassnahme entnommen und beseitigt werden.

Dieses Bebauungskonzept wurde im Rahmen verschiedener Präsentationen und Diskussionen von den Projektverantwortlichen der Stadt Laufen unterbreitet, die es für gut hält und unterstützt (vgl. dazu auch Anhang 2).

## 2.1 Optimierungen am Bebauungskonzept nach der Arealbaukommission vom 26.04.2012

Die Bebauungskonzeption wurde am 26. April 2012 der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgelegt und präsentiert. Im Auszug des Beschlussprotokolls der ABK vom 15. Mai 2012 (vgl. Anhang 3) sind nachstehende Erwägungen (kursiv) aufgeführt. Die Reaktion seitens der Projektverfasser und der Stadt Laufen ist jeweils rechts kurz wiedergegeben:

*Verzicht auf Diebachstrasse:*

Weil die Diebachstrasse nicht Gegenstand der Quartierplanung ist, kann nicht auf die Forderung eingetreten werden. Im Übrigen ist die Stadt Laufen der Überzeugung, dass die Diebachstrasse nötig ist. Deswegen ist sie im (vom Regierungsrat genehmigten) kommunalen Strassennetzplan Siedlung enthalten und verfügt bereits über genehmigte Bau- und

Strassenlinien, die nun noch in den Anschlussbereichen ans übrige Strassennetz (ausserhalb der Quartierplanung) überarbeitet werden.

*Zustimmung zum Verzicht auf*

*Bebauung der rechtsufrigen Weide:* Die zustimmende Haltung wird zur Kenntnis genommen.

*Nutzungsdichte:*

Die maximale Nutzung wird mit der Überarbeitung der Planung beibehalten.

*auf Wohnungen mit reiner Nordorientierung ist zu verzichten:*

Im Rahmen der Überarbeitung wurde § 5 Abs. 4 lit. b des Quartierplanreglements eingeführt und die orientierende Schraffur "vornehmlicher Bereich der Nutzungsfreien Bauteile gem. § 4 Abs. 3 lit. b Quartierplanreglement" im Schnitt A – A eingezeichnet. So wird sichergestellt, dass auf rein nordorientierte Wohnungen im fraglichen Bereich (im Sinne der Besprechung bei der Arealbaukommission) verzichtet wird. Selbstverständlich soll auch überall sonst auf reine Nordwohnungen verzichtet werden – die Frage stellt sich so aber nicht, weil in allen andern Teilen des Gebäudes mindestens 2-seitig orientierte Wohnungen angeordnet werden können<sup>2</sup>.

*2- bis 4- geschossiger Bau:*

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungskonzeption wurde eine Abstufung der Geschossigkeit mit niedrigeren Bereichen am westlichen und östlichen Ende des Baukörpers und einer Erhöhung in der Mitte auf 4 Geschosse (EG und drei OG) plus Attikageschoss vorgenommen. Diese Flexibilisierung und Optimierung erlaubt bessere Wohnungsorientierungen: Neu gibt es durch diese Massnahme keine rein nordorientierten Wohnungen mehr.

*Optimierung Anfang und Ende der mäanderförmigen Baute:*

Durch die oben genannte Flexibilisierung der Geschossigkeit konnte die Geschossigkeit und damit die Gebäudehöhe am Anfang und am Ende des Hauptbaus reduziert werden. Dadurch entsteht ein leichter Eindruck, wenn der Hauptbau von Osten und von Westen betrachtet wird. Insbesondere nimmt das östliche Ende des Hauptbaus nun das Zonenprofil der Nachbarzone W2b auf.

*Überdenken Besucherparkplätze, Vermeiden*

*einer "Vorfahrt zu einer Institution":* Die Anordnung der Besucherparkplätze wurde neu direkt an der Diebachstrasse vorgenommen. Dadurch wird nicht so viel Platz der "Hofsituation" beansprucht und der Eindruck einer "Vorfahrt zu einer Institution" minimiert.

<sup>2</sup> Vgl. dazu EG-Abbildungen in Anhängen 1 und 5 respektive die Differenzen zwischen diesen Abbildungen.

*Erdgeschosses mit Umgebung  
zusammen planen:*

Das Erdgeschoss bietet attraktive Wohnungen mit direktem Zugang zur Erschliessung und zu Aussensitzplätzen im Terrassenbereich innerhalb der Grün- und Freifläche. Jede Erdgeschosswohnung verfügt (wie sämtliche Wohnungen im QP) über mindestens 2 Himmelsrichtungsorientierungen und damit über einen "kühleren" (eher schattigen) und einen "wärmeren" (eher besonnten) Aussenbereich (Sitzplatz, Terrasse, Balkon oder Ähnliches). Die gemeinsame Planung von EG und Umgebung wird durch den Umgebungsplan gesichert (vgl. auch § 6 Abs. 9 Quartierplanreglement).

## 2.2 Zweite Begutachtung durch die Arealbaukommission am 13.06.2013

Um die Optimierungen der Arealbaukommission präsentieren zu können, fand eine zweite Sitzung mit der ABK am 13.06.2013 statt. Dazu wurden die Illustrationen des Anhangs 5 der ABK unterbreitet. Sämtliche seit der ersten Präsentation vorgenommenen Anpassungen wurden an dieser Sitzung gewürdigt und für gut befunden. Eine einzige Anregung wurde noch mit auf den Weg gegeben, die technischen Installationen auf den Dächern zu überdenken.

In der Folge wurde in § 3 Abs. 2 QPR die maximale Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten von 2,0 auf 1,4 Meter reduziert und in § 5 Abs. 5 QPR die Bestimmung aufgenommen, dass Solaranlagen ausschliesslich auf dem obersten Attikageschoss realisiert werden dürfen<sup>3</sup>. Dieser Absatz § 5 Abs. 5 QPR wurde nach der öffentlichen Mitwirkung wieder entfernt, weil der seit dem 1. Oktober 2013 rechtskräftige § 104b RBG solche Bestimmungen übersteuert. Bereits in den Quartierplanvorschriften enthalten war am 13.06.2013 die Bestimmung, dass Dachaufbauten um das Mass ihrer Überhöhung von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt werden müssen.

## 3. ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

diverse Entwicklungsüberlegungen seitens Projektentwicklung	seit rund 10 Jahren
intensivere Projektentwicklung, erste Kontakte zur Verwaltung Laufen	ab 2010 / 11
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission	26. April 2012 und 13. Juni 2013
Verabschiedung QP-Entwurf durch den die Bau- und Planungskommission zuhanden des Stadtrates	20. Juni 2013
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	24. Juni 2013
Mitteilung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung:	30. September 2013

<sup>3</sup> Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass es der Projektentwicklerschaft ein Anliegen ist, so weit es geht, auf Dachaufbauten zu verzichten. Der Planungsstand vom 24.06.2013 geht von Liften ohne Überfahrten aus (vorbehältlich der Detailprojektierung). Zudem stehen für das Heizungssystem eher eine Holzheizung oder eine Wärmepumpe (Sole) zur Diskussion als Sonnenkollektoren (vgl. Kap. 6.15).

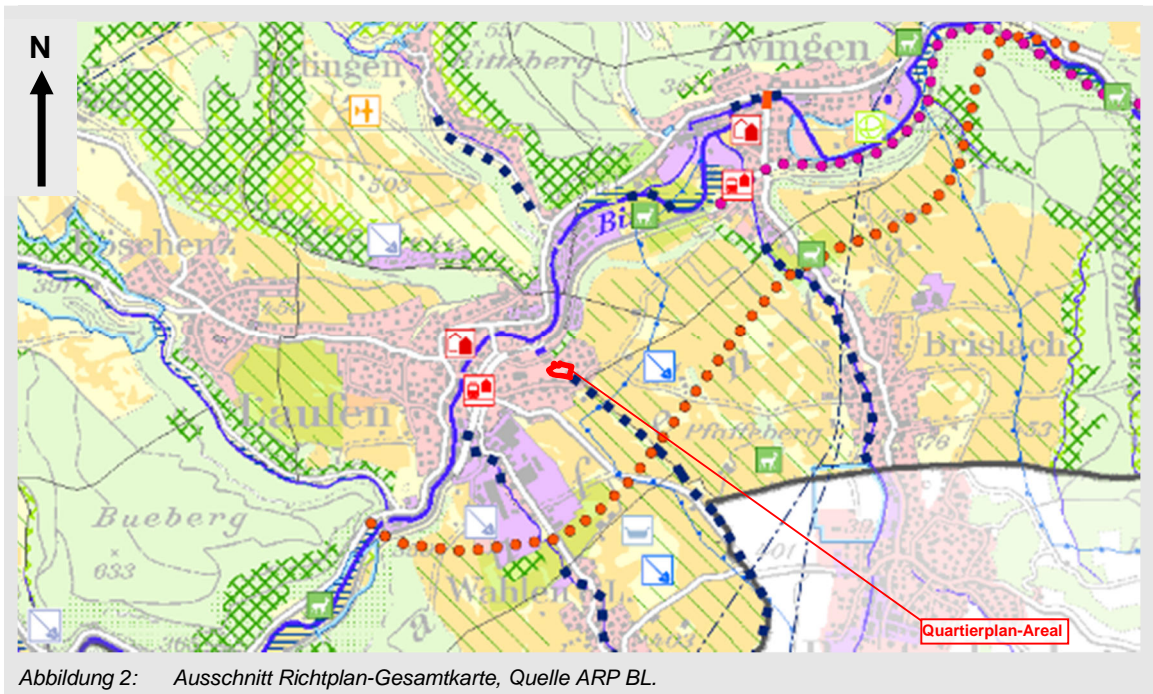
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	28. Juni bis 27. Juli 2013
Beschlussfassung durch den Stadtrat:	..... ausstehend
Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinschaft:	..... ausstehend
Auflageverfahren:	..... ausstehend

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht in §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Aufgrund der Tatsache, dass gemäss § 37 RBG ein Quartierplan ein zusammenhängendes Teilgebiet umfassen muss, wurde die dem Kanton BL gehörende Bachparzelle Nr. 3900 (die die Fläche der Zone mit Quartierplanpflicht in 2 Teile trennt) mit in den Quartierplan integriert. Sie behält ihre Funktion als Bachparzelle auch im Quartierplan vollständig bei und bleibt nutzungsrechtlich dem Uferschutz vorbehalten.

### 4.2 Kantonaler Richtplan



Das Areal der Quartierplanung wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>4</sup> als Teil des Siedlungsgebietes mit dem Legendeneintrag "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und

<sup>4</sup> Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.



Anlagen; übrige Nutzungen [...] (Ausgangslage) ausgewiesen. Für den Diebach sieht die Richtplanung, soweit er ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt, eine "Aufwertung Fließgewässer" vor. Das Quartierplanareal ist davon aber nicht betroffen, vgl. dazu auch Abbildung 2.

#### 4.3 Bisher rechtskräftige Zonenvorschriften der Stadt Laufen

Im Areal der Quartierplanung wurden im Rahmen der Laufener Nutzungsplanungsrevision zwei Wohnzonen (gelb und hellrot dargestellt in Abbildung 3) und entlang des Diebachs eine Uferschutzzone (mintgrün) sowie überlagernde Vorschriften zum Schutz der Hecken (grosse rote Punkte) erlassen. Zudem liegt das Areal zum grössten Teil innerhalb einer Zone mit Quartierplan-Pflicht (schwarz gestrichelt). Der Perimeter der Quartierplanung wurde im Nordwesten ein wenig grösser gelegt als die Zone mit Quartierplanpflicht: Die Parzelle Nr. 4401 konnte zwecks Sicherung der Grenzabstände ins QP-Areal integriert werden. Zusätzlich nahm man auch noch das im Nordwesten anschliessende verbleibende kleine Stück Uferschutzzone mit in den Perimeter, da sich dieses Zonenfragment als Kleinst-Zonendefinition kaum hätte begründen lassen.

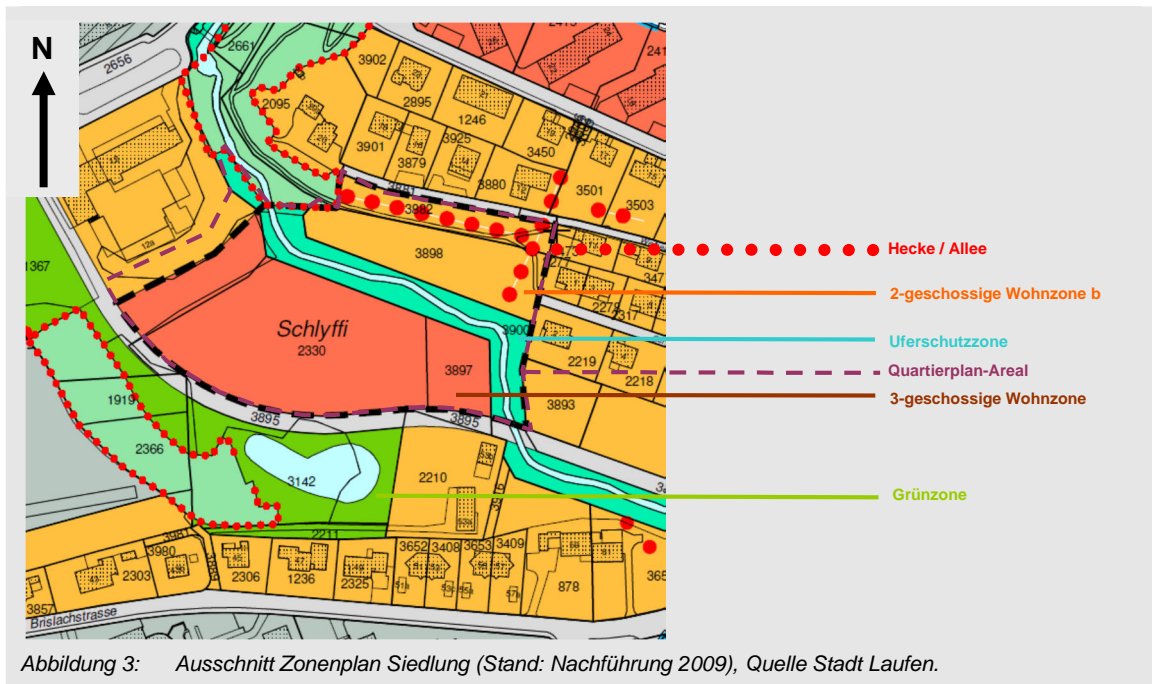


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Stand: Nachführung 2009), Quelle Stadt Laufen.

Das Zonenreglement der Stadt Laufen beschreibt in Art. 18, welche Parameter eingehalten werden müssen für den Erlass einer Quartierplanung nach vereinfachtem Verfahren gemäss § 42 RBG<sup>5</sup>. Weil die hier vorliegende Quartierplanung jedoch im ordentlichen Verfahren erlassen wird, muss nicht näher auf diese Bestimmungen eingegangen werden. Erwähnenswert bleibt aber, dass die bauliche Nutzung der jetzt vorliegenden Quartierplanung das Maximalmass der Bestimmungen nach vereinfachtem Verfahren nicht nennenswert überschreitet (Grundnutzungsmass +15 %, vgl. auch Kapitel 5.3.3 und Anhang 4 des vorliegenden Begleitberichtes).

<sup>5</sup> Ordentliches Verfahren: Quartierplanung muss von der Einwohnerversammlung beschlossen werden.

Vereinfachtes Verfahren: Unter den Voraussetzungen gemäss § 42 RBG wird die Quartierplanung nur vom Stadtrat beschlossen (jedoch unter Einhaltung der übrigen gesetzlichen Verfahrensschritte bzgl. Mitwirkung, Planaufgabe etc.).

## 5. BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

### 5.1 Bestandteile

#### 5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

#### 5.1.2 Privat-rechtliche Vereinbarungen

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Bedarf und Inhalte eines allfällig erforderlichen Quartierplan-Vertrages für diese Quartierplanung werden in Kapitel 9 erläutert.

#### 5.1.3 Orientierendes Dokument

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG, der gleichzeitig auch die Anforderungen des Art. 47 RPV (Verordnung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetzes) erfüllt

### 5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Zweck und die Zielsetzungen für die zukünftige Nutzung des Quartierplan-Areals sind im Quartierplan-Reglement in § 1 aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) werden die Erfüllung des Zwecks und die Erreichung der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.

### 5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Im Kapitel "Inhalte der Quartierplanung" wird auf die Schwerpunkte der Quartierplanung eingegangen. Selbstredende Inhalte werden nicht weiter erläutert.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass an verschiedenen Stellen auf Anhang 1 (Projektdokumentation für die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen) verwiesen wird: Dies wird für einzelne spezifische Aussagen und Inhalte gemacht – die Projektdokumentation als Ganzes ist in der Zwischenzeit überholt (insbesondere: Wohnungsverteilung, Geschossigkeit und Aussenraumkonzeption), sie gibt den Erkenntnisstand vom 16. April 2012 wieder. Das nach der ABK-Sitzung vom 16.04.2012 überarbeitete und an der ABK-Sitzung vom 13.06.2013 präsentierte Projekt kann Anhängen 5 und 6 entnommen werden.

#### 5.3.1 Verbindlichkeit der Planinhalte

Im Quartierplan werden sowohl verbindliche als auch orientierende Inhalte plangraphisch dargestellt. Die Legende des Plans unterscheidet damit unterschiedliche Kategorien der Verbindlichkeit.



Orientierende Planinhalte dienen der Erläuterung, als zusätzliche Information, haben aber keinerlei Verbindlichkeit. Sie wurden allenfalls mittels anderen, früheren Erlassen festgelegt. Sie können zwar eine rechtliche Wirkung haben, jedoch wird diese nicht durch die Quartierplanung begründet. Alle verbindlichen Planinhalte werden im Rahmen der Quartierplanung "Schlyffmatt" neu erlassen. Genauere Ausführungen und Bestimmungen zu diesen verbindlichen Planinhalten werden im Quartierplanreglement getroffen.

### 5.3.2 *Bebauung*

Baubereiche für Hauptbau: Der Baubereich für den Hauptbau wurde auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan definiert. Der Baubereich legt die Lage, die maximale Ausdehnung, die maximale Geschossigkeit sowie die maximale Höhe der Bebauung fest. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Der Baubereich wurde so definiert, dass die angestrebte mäandrierende Bautypologie gewährleistet wird. Weil der Winkel des Knickpunktes vom westlichsten "Mäander-Schenkel" noch nicht abschliessend festgelegt werden soll, öffnet sich an dieser Stelle der Baubereich gewissermassen fächerartig.

Der Baubereich für den Hauptbau wurde grosszügig definiert, um die nötigen Projektierungsspielräume offenzuhalten. Z. B. kann das oberste Attikageschoss gemäss Architekturprojekt noch eine Verschiebung nach Westen oder Osten erfahren. Weil aber das bauliche Nutzungsmass, wie nachfolgend beschrieben, mittels maximaler Geschossfläche begrenzt wird, kann und soll der Baubereich für Hauptbau bei Weitem nicht voll ausgenutzt werden. Für das beispielsweise erwähnte Attikageschoss bedeutet dies, dass eine Verlagerung nach Westen oder Osten möglich ist, dass dabei aber das gemäss Architekturprojekt im Schnitt A - A abgebildete Attikageschoss auf der jeweils andern Seite (Himmelsrichtung) aufgrund der begrenzten Geschossfläche reduziert werden muss. Die grosszügigsten Spielräume wurden in Lagen einberaumt, wo die Beeinträchtigung für die Nachbarschaft am geringsten ist. Um beim erwähnten Attikageschossbeispiel zu bleiben: Ob das oberste Attikageschoss eine Verschiebung von ein paar Metern nach Westen oder Osten erfährt bleibt für die Nachbarschaft nördlich des Weiherwegs aufgrund der Distanz und der topographisch günstigen Höhendifferenz irrelevant. Hingegen spielt es sehr wohl eine Rolle für die Nachbarschaft, wie die maximale Baubereichbegrenzung am östlichen Abschluss des Baubereichs für Hauptbau daherkommt: Hier sind Nachbarn südlich der Diebachstrasse und östlich des Diebachs unmittelbar von den Ausgestaltungsmöglichkeiten betroffen, deswegen wurden hier weniger grosse Spielräume definiert.

Auf dem Quartierplan erscheinen die Begrenzungen des Hauptbaus insbesondere auch deswegen sehr grosszügig gegenüber den Begrenzungen des Architekturprojektes, weil alle Wohnungen beidseitig einen Balkon erhalten sollen, der aber zwecks Wahrung der Übersichtlichkeit in der Situation nicht eingezeichnet ist. Solche Balkone von z. B. 2 bis 2.5 m Tiefe füllen den Spielraum bereits teilweise aus.

Messweise der Gebäudehöhe: Die Festlegung der Höhe des Hauptbaus bzw. der Baubereichshöhen erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als Referenzhöhe wurde der Höhenfixpunkt

(HFP3) NG128 auf der nördlich des Quartierplans liegenden Parzelle Nr. 3880 definiert. Als Messpunkt für die Gebäudehöhe wurde die Oberkante (OK) des fertigen Dachs definiert, weil diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Für technische Bauteile auf dem Dach gelten die Bestimmungen gemäss § 3 Abs. 2 Quartierplan-Reglement.

### 5.3.3 Nutzung der Bauten

Nutzungsart: In Beachtung der beabsichtigten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzung wurde die Nutzungsart definiert. Demnach wird das Quartierplan-Areal einer Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG zugewiesen. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht anpassbar zu realisieren (vgl. § 4 Abs. 5 des Quartierplanreglements): Dies in Ergänzung zur Bestimmung in § 108 Abs. 2 RBG, wo gefordert wird, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Lift in den Obergeschossen *zum Teil* behindertengerecht anpassbar zu realisieren sind. Eine 100 %-ige solche Anpassbarkeit führt zu rollstuhlgängigen Räumen, was gleichzeitig auch eine gute Befahrbarkeit für Kinderwagen gewährleistet. Durch den Verzicht auf zu schmale Gänge, Türen und Lifte kann so gleichzeitig eine grosse Familienfreundlichkeit der Bebauung sichergestellt werden.

Nutzungsdefinition: Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Geschossfläche (GF) festgelegt. Das Quartierplan-Reglement definiert dazu abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile zur Geschossfläche bzw. zur überbaubaren Fläche gezählt und welche Bauten und Bauteile nicht zur Geschossfläche bzw. nicht zur überbaubaren Fläche gerechnet werden<sup>6</sup>. Nicht zur Nutzung zählende Flächen werden unter § 4 Abs. 3 des Quartierplanreglements aufgezählt (z. B. ein- und vorspringende Balkone; Terrassen; Loggien; Pergolen; Zwischenklimaräume; überdeckte Sitzplätze und Dachterrassen). Um einen Anreiz zur Erstellung einer Mietwohnungsbebauung zu geben, wurden insbesondere in § 4 Abs. 3 lit. b Anreize für die Erstellung von Gemeinschaftsflächen und -räumen im Erdgeschoss definiert, die im Mietwohnungsbau besondere Bedeutung haben.

Nutzungsmass: Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. das Areal der Quartierplanung eine Fläche von 12'082 m<sup>2</sup>. Von diesen 12'082 m<sup>2</sup> sind die Flächen der Uferschutzzone (im Quartierplan liegende Teile der Parzelle Nr. 3900) und das kleine Stück Wald der Parzelle Nr. 3898 abzuziehen bei gleichzeitiger Ergänzung um Flächen, die früher dem Anmerkungsgrundstück Nr. 3895 (Diebachstrasse) zugewiesen wurden. Das Resultat dieser Rechnung kann dem Anhang Nr. 4 entnommen werden: Für die Nutzungsberechnung hinzuziehbare Flächen sind im Quartierplan 11'469 m<sup>2</sup> vorhanden. Die im bisherigen Zonenplan 2005 dafür ausgewiesenen Geschossflächen betragen 7'570 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle in Anhang 4). Würde ein Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren erlassen, so ergäbe sich gemäss Art. 18 Abs. 4 des Zonenreglementes ein um 15 % erhöhtes Nutzungsmass, was 8'705 m<sup>2</sup> entspricht. Im Sinne einer kleinen Flexibilitätsgewährleistung wird das maximale Nutzungsmass im Rahmen des ordentlichen Quartierplan-Verfahrens minim auf 8'750 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgerundet. Für die Quartierplanung wird eine maximale Geschossfläche von gesamthaft 8'750 m<sup>2</sup> festgelegt (vgl. § 4 Abs. 2 bis 4 QPR).

<sup>6</sup> Die Definition der Geschossfläche im Quartierplanreglement ist abschliessend und eigenständig. Insbesondere kommt das teilweise abweichende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Laufen in der Quartierplanung nicht zur Anwendung.

Der beschriebene Nutzungstransport auf die linksufrige Seite des Diebachs hat zur Folge, dass südlich des Uferschutzbereichs eine kompakte und gleichzeitig qualitätsvolle, energieeffiziente Bebauungsdichte erreicht wird, während auf der ganzen Fläche "ökologischer Ausgleich" im Umfang von mehr als einer halben Hektare auf jegliche Bebauung verzichtet wird. Der eigentliche Bauplatz befindet sich dank dem Nutzungstransport genau im Bereich der Auffüllung (vgl. Anhang 1 unter Stichwort "ehemalige Auffüllung") – mit dem Aushub wird die Auffüllung abgetragen und entsorgt.

Die bauliche Dichte ist sinnvoll: Wenn ein Areal schon überbaut wird, ist es zu begrüssen, wenn mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Diesen Auftrag gibt auch der Gesetzgeber (vgl. Art. 75 der Schweizerischen Bundesverfassung). Verglichen mit einer Bebauungsdichte der angrenzenden Quartiere könnten vielleicht bis zu 20 Einfamilienhäuser im Quartierplanareal entstehen – dabei würde aber der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden missachtet. Trotzdem gewährleistet die Quartierplan-Bebauung, wie in Kapitel 2 des vorliegenden Begleitberichtes beschrieben, eine rundum nachbarschaftsverträgliche Einbettung der Bebauung.

#### 5.3.4 Gestaltung und Setzung der Bauten

Das Bauvolumen bettet sich (wie in den vorangehenden Kapiteln dargelegt) gut in die Landschaft und Nachbarschaft ein und übernimmt auf harmonische Weise die Topographie des Hanges. Zum Bautyp "Mäander" kann vom Prinzip her auf Anhang 1 verwiesen werden: Dort wird die Orientierung der Wohnungen in jeweils mindestens 2 Himmelsrichtungen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre durch die mehrfache Biegung des Baukörpers dargestellt unter dem Stichwort "Lösungsansatz". Ebenso gibt das Titelbild der Projektdokumentation in Anhang 1 einen Eindruck, wie das Bauvolumen durch die beidseitig vorgelagerten Balkone filigran strukturiert werden kann.

Die Sicherstellung der Einpassung ins nachbarliche Siedlungsgebiet betreffend Abstimmung von Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung gewährleistet § 5 Abs. 1 des Quartierplanreglements.

Die Stellung des Hauptbaus wurde so optimiert, dass einerseits der Abstand zur Diebachstrasse von minimal 3.5 m eingehalten wird (dies entspricht der rechtskräftigen Strassenbaulinie entlang der projektierten und zu erstellenden Diebachstrasse) und dass die rechtskräftigen linksufrigen Gewässer- und Strassenbaulinien nicht angepasst werden müssen<sup>7</sup>. Genaueres zu Baulinien: vgl. Kapitel 6.13 des vorliegenden Berichtes.

#### 5.3.5 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums erfährt im Wesentlichen eine Dreiteilung.

Entlang der Diebachstrasse werden siedlungsorientierte Flächen "Grün- und Freiflächen" erlassen, die einerseits die direkte Umgebung des Hauptbaus sind und andererseits auch Infrastrukturanlagen (Einfahrt Einstellhalle, oberirdische Parkierung u. A.) umfassen. Diese Flächen können auch im Sinne von § 6 Abs. 3 lit. a Quartierplanreglement private, einzelnen Wohnungen zugeordnete Aussensitzplätze im Terrassenbereich umfassen. Nebenbauten sind hier zu erstellen<sup>8</sup>, um die Siedlung kompakt zu halten und die übrigen Areale nicht zu belasten. Die Grün- und Freiflächen

<sup>7</sup> Allerdings werden linksufrig eine neue Waldbaulinie und ein kurzes Stück Gewässerbaulinie neu erlassen.

<sup>8</sup> Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurde der Bereich für Nebenbauten auf den strassenseitigen Hof der Bebauung begrenzt.

werden teilweise vom Bereich für "Siedlungsgestaltende Grünelemente" überlagert: Die hier geforderten naturnahen Grünelemente haben vorwiegend gestalterischen Charakter und dienen der unmittelbaren Siedlungsbegrünung. Es ist auch zu beachten, dass sich diese Flächen oberhalb der Einstellhallen befinden, was Bepflanzungseinschränkungen mit sich bringt. Gemäss § 6 Abs. 6 QP-Reglement geht es um die Ausstattung mit Grünelementen im Sinne verschiedener im genannten Absatz aufgezählter Funktionen. Es ist also nicht von durchgehendem "Grün" auszugehen, sondern von grünen Elementen in den beiden Hofräumen. Die linksufrige Siedlungserholungseinrichtung befindet sich im Bereich für "Siedlungsgestaltende Grünelemente".

Der Diebach bildet mit seiner Bachparzelle Nr. 3900 den mittleren Teilbereich der Quartierplanung. Hier hat der Uferschutz Vorrang, deswegen wird die Uferschutzzone beibehalten und in einem Teilbereich im Nordwesten vergrössert. Der Bach in seinem Bett, das Ufer und die Bachbegleitvegetation und –bestockung übernehmen im mittleren Abschnitt des Quartierplan-Aussenraums Funktionen des Hochwasserschutzes, der Aussenraumgliederung, des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung. Gleichzeitig ist diese besondere Fläche auch ein wichtiges Habitat für verschiedene besonders angepasste Tierarten.

Der dritte Teil des Aussenraumes dient dem ökologischen Ausgleich, deshalb wird die Fläche auch so genannt: "Ökologischer Ausgleich". Um präzise zu sein, handelt es sich um jenen Teil des ökologischen Ausgleichs, der nicht vom Uferschutz (mittlerer Teil des Aussenraums) belegt wird. Der nördlichste Teil ist jener weite Bereich zwischen Diebach und Weiherweg, der einen grosszügigen Kompensationsraum für die Bebauung südlich des Diebachs bildet. Er dient sowohl ökologischen Funktionen als auch solchen der Naherholung (Siedlungserholungseinrichtungen) und des direkten Wohnumfeldes (Begegnung, Kommunikation etc.). Innerhalb des ökologischen Ausgleichs gibt der "Bereich für Bestockung / Bepflanzung" jene Fläche wieder, die bereits bisher von Hecken belegt wurde und auch weiterhin werden soll. Diese Hecken werden einerseits bisher mit dem Zonenplan Siedlung (vgl. Abbildung 3) und andererseits allgemein mit dem § 13 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz geschützt. Die Quartierplanung gewährleistet also mittels der Bestimmung in § 6 Abs. 5 lit. a die Weiterführung des Heckenschutzes. Zudem werden über die Fläche für ökologischen Ausgleich verschiedene für die Allgemeinheit nutzbare Fusswege geführt. Innerhalb der Fläche für ökologischen Ausgleich sind gemäss § 6 Abs. 2 Areale so zu gestalten, dass sie auf die besonderen Bedürfnisse von Reptilien ausgerichtet sind (Strukturen gemäss Reptilieninventar beider Basel: Mähgut, Mähgut mehrheitlich besonnt, Steine, Steine mehrheitlich besonnt, Stammlager mehrheitlich besonnt, Einzeläste, Baumstrünke, Laub, Zaun, andere). Diese Bestimmung leitet sich aus der Tatsache ab, dass fast das ganze Quartierplan-Areal innerhalb des Teilobjektblattes Nummer 53 des Objektblattes Nummer 37 vom Reptilieninventar beider Basel liegt (vgl. dazu Anhang 8).

Anzumerken ist zum Aussenraum ausserdem, dass sich in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 3898 auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> Wald innerhalb des Quartierplanperimeters befindet.

Erschliessung: Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Diebachstrasse her in die Bereiche für "Erschliessungsanlagen (motorisierter Individualverkehr inkl. Entsorgungsinfrastruktur)". Dabei handelt es sich einerseits um oberirdische Parkfelder für Besucherplätze und andererseits um die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle. Die de-

finitive Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle richtet sich nach der tatsächlichen Positionierung des Hauptbaus innerhalb des Baubereichs für Hauptbau: Aus diesem Grund ist in § 3 Abs. 1 auch "Erschliessungsinfrastruktur" aufgelistet. Sämtliche Stammplätze sind unterirdisch in der Einstellhalle zu realisieren. Die Zufahrt über die Diebachstrasse genügt der Feuerwehr. Die oberirdischen Parkierungsflächen für Besucherparkplätze entlang der Diebachstrasse sind als Senkrechtparkplätze angedacht.

Fussgänger können das gesamte im Quartierplan festgelegte Erschliessungsnetz (d. h. alle Fusswege) benützen. Im Erdgeschoss sind Abstellplätze für Velos, Rollstühle, Kinderwagen und Ähnliches in genügender Anzahl zu erstellen.

Grünflächen und Bepflanzung: Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind spätestens vor der Baugesuchseingabe im Umgebungsplan auszuweisen (vgl. § 6 Abs. 9 Quartierplanreglement). Im Sinne einer ökologischen Haltung auch im Siedlungsgebiet sind nur standortgerechte einheimische Arten zu pflanzen (vgl. § 6 Abs. 8 Quartierplanreglement).

Für die Flachdächer des Hauptbaus wird bestimmt, dass sie ökologische Funktionen zu erfüllen haben (vgl. § 5 Abs. 2 Quartierplanreglement). Diese Bestimmung meint in erster Linie eine extensive Dachbegrünung, möglichst mit der "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen" und / oder (im Falle des Daches vom obersten Attikageschoss) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Auch die Retentionswirkung begrünter Dächer bei Starkregen ist eine solche ökologische Funktion.

Die begrünten Dächer des Hauptbaus sollen nicht als Dachterrassen darüberliegender Attikageschosse benutzt werden. Zu diesem Zweck wurde § 5 Abs. 4 lit. a QPR ausformuliert: Einzig ein schmaler (d. h. bis maximal 2.5 m breiter) Verbindungsweg des Nord- und des Südbalkons soll erlaubt werden. Zur Illustration dieser Bestimmung wird auf Abbildung 4 verwiesen.

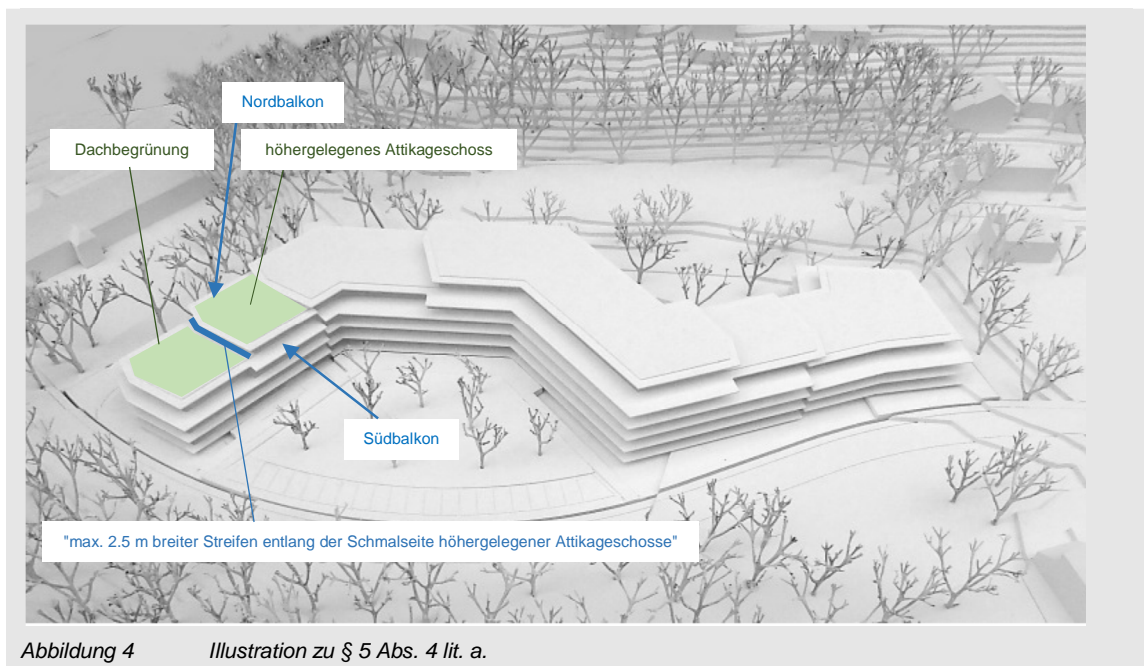


Abbildung 4

Illustration zu § 5 Abs. 4 lit. a.

Nebenbauten: Auf die Festlegung von Standorten für Nebenbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) wurde verzichtet, jedoch sind die möglichen Standorte auf den strassenzugewandten Hofbereich begrenzt. Ausgeschlossen sind Nebenbauten im Bereich des ökologischen Ausgleichs. Nebenbauten sind im Umgebungsplan auszuweisen. Die Gesamtfläche für Nebenbauten wurde im Quartierplan-Reglement auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies entspricht rund 2 % der Fläche des Quartierplan-Areals. Die Höhe von Nebenbauten ist auf 3.0 m begrenzt. Als Nutzungsinhalt von Nebenbauten sind denkbar: Veloabstellplatzüberdachungen, Geräteschopf, Pavillon etc. Nebenbauten sind auch als Anbauten an den Hauptbau realisierbar, aus diesem Grund erscheinen sie in der Aufzählung in § 3 Abs. 1.

Bereich für Siedlungserholungseinrichtungen (Spielplatz, Bereich für Verweilen und Begegnen): In diesem Bereich sind Flächen und Anlagen zum Spielen und Verweilen zulässig. Die Erstellung ist gemäss dem Quartierplan-Reglement Bestandteil der Realisierung der Überbauung. Sinnvollerweise erfolgt die bedarfsgerechte Festlegung von Umfang und Ausstattung allfälliger Erholungseinrichtungen in Absprache mit der Stadt vor Eingabe des Baugesuches.

### 5.3.6 *Parkierung*

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Die Anzahl Wohnungen und damit die Anzahl der Parkplätze hängt von den dereinst zu realisierenden Wohnungsgrössen ab. Wird von 77 Wohnungen ausgegangen, so ergibt sich ein Parkplatzbedarf von 77 Stammparkplätzen und 24 Besucherparkplätzen. Weitere Ausführungen bezüglich Anordnung und Fahrtenpotential der Parkplätze, vgl. Kapitel 5.3.5 sowie 6.5 des Begleitbereiches.

### 5.3.7 *Lärmschutz*

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festzulegen.

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und in Beachtung der umgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Einzig massgebende Lärmquelle in der Umgebung ist die dereinstige Diebachstrasse. Weil die Diebachstrasse noch nicht gebaut ist, ist es momentan schwierig den Lärm des zukünftigen Verkehrs abzuschätzen. Aufgrund des beschränkten Einzugsgebietes der Diebachstrasse (Sammelstrasse gemäss Strassennetzplan Siedlung) dürfte sich der Lärm aber in Grenzen halten.



## 6. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN

### 6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die siedlungsspezifischen Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
a. Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Das Planungsgebiet liegt in typischer Wohnlage der Stadt Laufen. Das Planungsgebiet ist bereits durch den Zonenplan Siedlung mit Wohnnutzungen (Zonen W2a und W3) belegt worden. Mit der vorliegenden Quartierplanung wird diese Zuordnung der Nutzungsart konkretisiert. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gewährleistet, wenn auch verbesserungswürdig, vgl. dazu auch Kap. 6.3 des vorliegenden Berichtes.
b. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Mit der Quartierplanung wird keine Wohngebietserweiterung vorgenommen, es werden die bestehenden kommunalen Zonenfestlegungen durch die Planung konkretisiert.
c. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Die öffentlichen Fusswege werden gesichert und ein neuer kommt via den neu zu schaffenden Fussgängersteg hinzu. Dieser neue Fussweg wird auf ideale Weise mit dem Fussweg jenseits der Diebachstrasse verknüpft. Auf der Diebachstrasse soll dereinst eine Fussgängerverbindung verlaufen, deshalb erhält die Strasse ein Trottoir. Zudem ist ausserhalb der Quartierplanung ein bergwärts führender Velo-Streifen im steilen Stück der neuen Diebachstrasse angedacht.
d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird in Laufen auch für das Quartierplanareal durch Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsfirmen hauptsächlich im Bereich der historischen Altstadt sowie um den Bahnhof herum ausreichend sichergestellt. Die Lage der Quartierplanung nahe des Randes des bestehenden Wohnquartiers bringt es mit sich, dass diese Versorgungsstandorte nicht unmittelbar in der Nachbarschaft vorhanden sind.
e. Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden grosszügige ökologisch wertvolle Grünflächen sichergestellt (rechtsufrig des Diebachs).

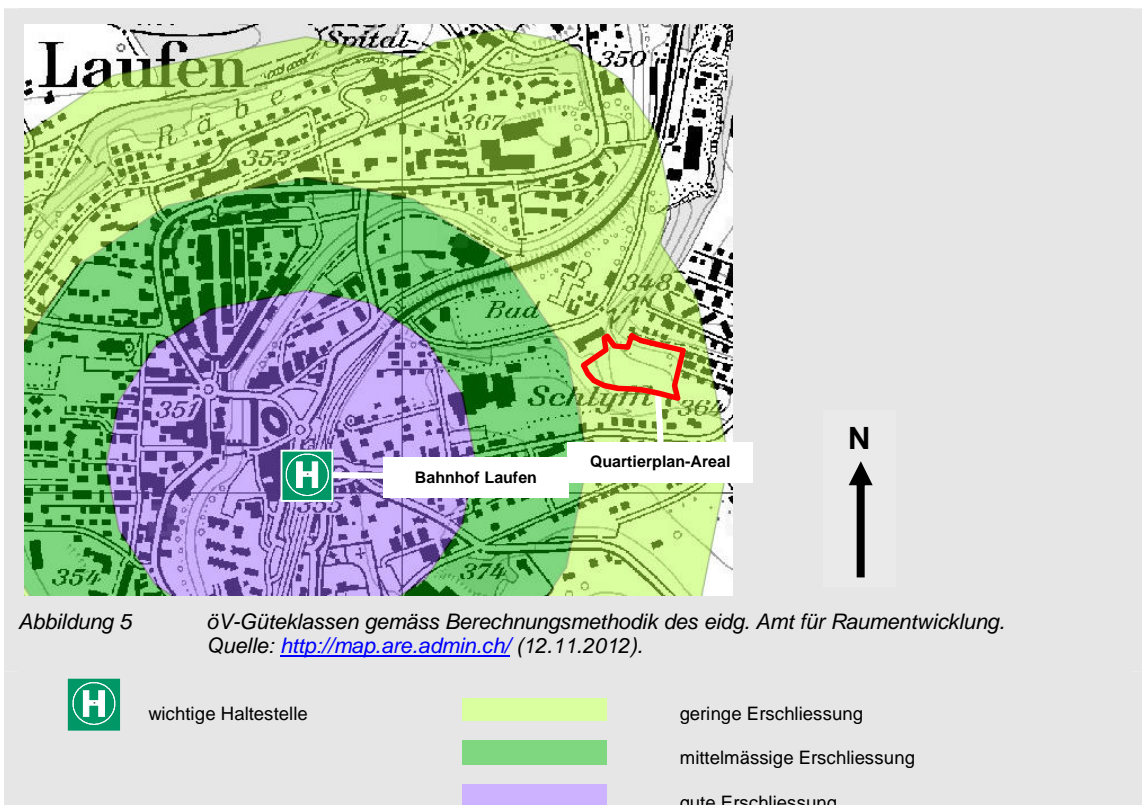
### 6.2 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. das Quartierplanareal ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs bleibt verbesserungswürdig. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Quartierplanung nicht wirklich als eine Siedlungsentwicklung bezeichnet werden kann, sie zieht was das Nutzungsmass anbelangt die Vorgaben der rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung nach (vgl. auch Kapitel 5.3.3 und 6.3 des vorliegenden Begleitberichts).

<p>Entwicklung nach innen vor Entwicklung nach aussen: Die Gemeinden geben eine Übersicht über die innern Reserven und zeigen auf, wie sie diese zu nutzen gedenken.</p>	<p>S2.1-PG-b</p>	<p>Die Stadt Laufen setzt mit der Quartierplanung eine Innenentwicklung um, die in der Revision der Zonenvorschriften Siedlung erlassen wurde. Mit der Konzentration der Bebauung und der Freispielung der rechtsufrigen Quartierplanarealseite geschieht diese Innenentwicklung auf vorbildliche Weise.</p>
<p>Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.</p>	<p>S2.1-PG-c</p>	<p>Weil die Dichte mit gleichzeitiger Freiraumkompensation vor Ort realisiert wird, kann über das Ganze gesehen nicht von verdichteter Bauweise gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich um eine auf die Lage und das Quartier angepasste Bebauungsform. Die Sicherstellung hoher architektonischer, städtebaulicher und quartierverträglicher Qualitäten wird durch das besondere Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung gewährleistet.</p> <p>Zum öffentlichen Verkehr: vgl. Kapitel 6.3 des vorliegenden Berichts.</p>
<p>Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.</p>	<p>L1.3-PA-b</p>	<p>Das Quartierplan-Areal ist keiner besonderen Gefährdung durch Naturgefahren ausgesetzt, der Diebach fliesst in seinem Bachbett und tritt auch bei seltenen Ereignissen laut Naturgefahrenkarte im Areal nicht über die Ufer (vgl. Kapitel 6.7 des vorliegenden Berichts).</p>

### 6.3 Öffentlicher Verkehr



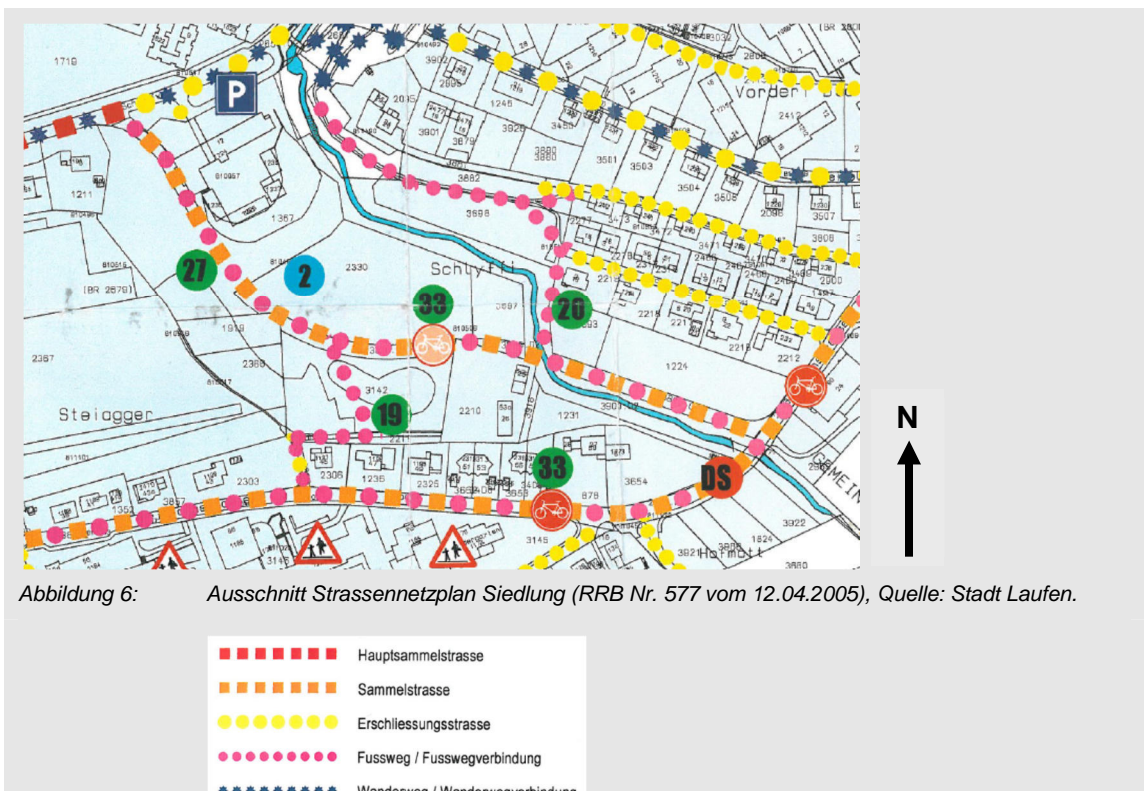
Gemäss der Klassierung des Bundes befindet sich das Quartierplan-Areal in der öV-Güteklasse "geringe Erschliessung" (vgl. Abbildung 5). In diesem Sinne ist die öV-Erschliessung für das Quartierplan-Areal durchaus ausbaufähig, wenn auch zur Zeit keine entsprechenden Projekte vorliegen.

Das Quartierplan-Areal liegt am Rande des Einflussbereichs der wichtigen öV-Drehscheibe "Bahnhof Laufen" mit der S-Bahn im Halbstundentakt Richtung Basel und Stundentakt Richtung Délemont, dem ICN-Halt im Stundentakt und diversen Buslinien.

### 6.4 Anbindung ans Strassen- und Fusswegnetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz erfolgt für die Anwohner und ihre Besucher über die projektierte und zu erstellende Diebachstrasse (Sammelstrasse gemäss kommunalem Strassennetzplan Siedlung). Die Funktionalität der Quartierplanung ist abhängig von der Erstellung der Diebachstrasse: Ohne Diebachstrasse funktioniert die Quartierplanung nicht. Jedoch ist die Quartierplanung nicht auf die Erstellung der gesamten Strasse angewiesen: Die Realisierung vom Schlifweg oder von der Brislachstrasse bis zum Quartierplan-Areal genügt für die Quartierplanung bereits.

Auf der Diebachstrasse verläuft gemäss Strassennetzplan eine Fusswegverbindung, deshalb soll die neue Strasse wenn sie dann realisiert wird auf ihrer Nordseite über ein Trottoir verfügen. Das Fusswegsystem rechtsufrig des Diebachs wird erhalten und via neuen Fussgängersteg mit dem Fussweg südlich der Diebachstrasse über das Quartierplan-Areal verknüpft. Für den zusätzlichen Fussweg via den Fussgängersteg ist eine Anpassung des Strassennetzplanes nicht nötig. Insbesondere wird das beliebte und rege genutzte sogenannte Y-Weglein der Öffentlichkeit erhalten.



Wann der im Strassennetzplan angedachte rechtsufrige Fussweg entlang des Diebachs zwischen projektierte Diebachstrassenbrücke und der Erschliessungsstrasse "Schlyffmatt" vgl. Abbildung 6 erstellt wird, ist momentan nicht absehbar. Ein dichtes Fusswegnetz stellt für ein Wohnquartier eine

hohe Qualität dar – in diesem Sinne ist die neue Fussgänger Verbindung im QP-Areal als "zusätzlich" und nicht "anstelle" der heute im Strassennetzplan eingetragenen Verbindung zu verstehen. Eine Anpassung des Strassennetzplanes drängt sich aber nicht unmittelbar auf, weil der durch die Nutzungsplanung (respektive Sondernutzungsplanung) gesicherte Fussweg nicht auf einen Eintrag im konzeptionellen Strassennetzplan (Richtplan) angewiesen ist. Bei einer nächsten Revision des Strassennetzplanes kann der zusätzliche Fussweg allerdings eingetragen werden.

## 6.5 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen (Abschätzung)

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der erforderliche Parkplatzbedarf verwendet. Sowohl für Stamm- wie auch für Besucherparkplätze werden 2.5 tägliche Fahrten<sup>9</sup> angenommen. Dies entspricht approximativ 101 Parkplätzen (77 Stammparkplätze und 24 Besucher-Parkplätze, vorbehaltlich Ausführungen in Kapitel 5.3.6 des vorliegenden Berichtes) mit ca. 250 Fahrten respektive je 125 Zu- und Wegfahrten werktags, die aus der Quartierplanung resultieren. Auf der Diebachstrasse dürften diese zusätzlichen Fahrten aber nicht störend wirken und unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bleiben. Die Grössenordnung von 250 Fahrten bringt es mit sich, dass auch in der dichtest befahrenen Abendspitzenstunde durchschnittlich weniger als eine Fahrt pro Minute durch die Überbauung entsteht<sup>10</sup>.

## 6.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

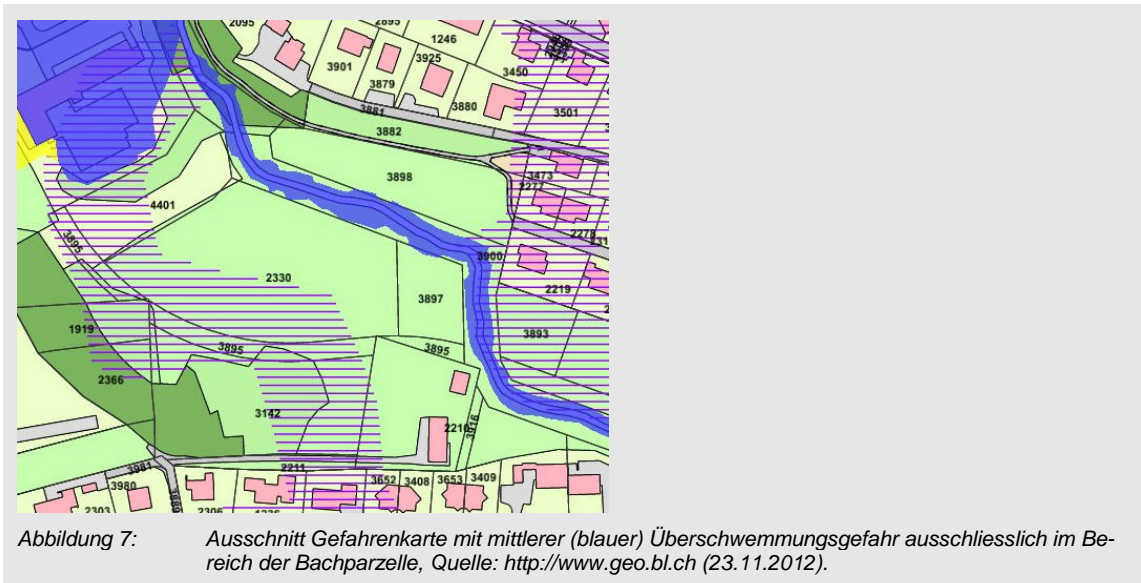
Die Quartierplanung "Schlyffmatt" ist gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig. Für das gesamte QP-Areal sind weniger als 500 Abstellplätze für Autos erforderlich (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4).

<sup>9</sup> Eine Untersuchung der Firma GSK AG Bottmingen im Auftrag der Firma burckhardt+partner ag Basel ergab für die Bebauung "ELCO" in Allschwil, dass pro Parkplatz (sowohl Stamm- als auch Besucherparkplatz) bei weitem nicht eine (1.0) Fahrt pro Tag generiert wird. Trotz der sich deutlich unterscheidenden Lage ist davon auszugehen, dass die Annahme von 2.5 Fahrten pro Parkplatz und Tag an der obersten Grenze liegt, insgesamt also eher weniger Fahrten durch die Quartierplanung generiert werden.

<sup>10</sup> Annahme: 40 % der Stamm-Parkplätze und 10 % der Besucher-Parkplätze werden vom Zielverkehr (einfahrend) und 15 % der Stamm-Parkplätze und 10 % der Besucher-Parkplätze werden vom Quellverkehr (ausfahrend) in der Abendspitzenstunde befahren. Dies ergibt in der Summe für die Abendspitzenstunde 49 Fahrten.



## 6.7 Naturgefahren



Gemäss den Naturgefahrenkarten des Kantons Basel-Landschaft besteht für das Quartierplan-Areal ausserhalb der Bachparzelle keine Gefährdung, vgl. Abbildung 7. Als Hinweisprozesse hält die Naturgefahrenkarte fest, dass im ganzen Areal Erdfallgefahr besteht (Dolinen, wie sie mehr oder minder im ganzen Jura auftreten) und dass im Bereich der Parzellen Nrn. 2330 und 4401 in einem bis zu ca. 25 m breiten Band entlang der Diebachstrasse Hangwasser austreten kann.

## 6.8 Lärmschutz

Weil, wie in Kapitel 5.3.7 dieses Begleitberichtes erläutert, momentan noch keine Lärmquellen auf das Planungsareal einwirken, muss nicht näher auf das Thema Lärm eingegangen werden.

## 6.9 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Deswegen wird der Grundwasserschutz durch die Quartierplanung bzw. den damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt<sup>11</sup>.

## 6.10 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Laufen.

## 6.11 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von

<sup>11</sup> vgl. dazu Quelle: <http://www.geo.bl.ch>, abgerufen am 12.11.2012

Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Betriebe mit chemischem oder biologischem Gefährdungspotential. Eine Risiko-Beurteilung erscheint deshalb nicht erforderlich.

### 6.12 Altlasten

Das Quartierplan-Areal ist gemäss dem Kataster über die belasteten Standorte nicht als belasteter Standort ausgewiesen<sup>12</sup>. Zu berücksichtigen sind im Rahmen der baulichen Umsetzung der Quartierplanung insbesondere die Aussagen der Projektdokumentation in Anhang 1 unter dem Stichwort "Ehemalige Auffüllung".

### 6.13 Grenz- und Strassenabstände sowie Baulinien

Die Grenzabstände kommen für die Bebauung nur gegenüber der Parzelle Nr. 1367 zum Tragen. Diese sind eingehalten. Ansonsten richtet sich der Baukörper des Hauptbaus an den bereits bestehenden rechtskräftigen Baulinien entlang der Diebachstrasse und entlang des Diebachs aus.

Gegenüber dem Waldareal jenseits der Diebachstrasse hält die bestehende rechtskräftige Strassenbaulinie den gesetzlichen Abstand von 20 m nicht ein (vgl. Waldabstand im Sinne von § 95 lit. e RBG). Deshalb wird die Strassenbaulinie mit einer zusätzlichen Waldbaulinie im fraglichen Abschnitt überlagert (Länge: 40 m). So wird die bereits bisherige Planungsabsicht, die sich im Erlass der Strassenbaulinie niederschlägt, bekräftigt. Diese Waldbaulinie weist einen Versatz auf, der die Waldbaulinie im westlichen Teil auf die Strassenlinie springen lässt: Mit dieser Massnahme wird die Funktionalität der Einfahrt in die Autoeinstellhalle gesichert<sup>13</sup>.

Werden die bestehenden Baulinien betrachtet, so fällt auf, dass zwischen der linksufrigen Gewässerbaulinie und der ausserhalb der Quartierplanung liegenden Waldbaulinie (auf Parzelle Nr. 1367, nordwestlich der Quartierplanung) bisher eine Lücke bestand. Diese Lücke liegt im Bereich des steileren Bordes, das erst mit der letzten Laufener Nutzungsplanungsrevision überhaupt Bauland wurde. Aus diesem Grund wurde zum Zeitpunkt des Baulinienerlasses in diesem Bereich keine Baulinie benötigt. Um nun aber das Bebauungskonzept zu ermöglichen, wird eine zusätzliche ganz kurze (Länge: 4 m) Gewässerbaulinie benötigt, die die bisherige Gewässerbaulinie in gleicher Richtung verlängert. Östlich der neuen Gewässerbaulinie bleibt die bestehende Gewässerbaulinie erhalten und westlich davon wird keine mehr benötigt, weil dort der Abstand zur Gewässerparzelle grösser als 6 m ist (vgl. § 95 lit d. RBG).

Rechtsufrig des Diebachs werden Waldbaulinie (Länge: 54 m) und Gewässerbaulinie (Länge: 101 m) im Quartierplanareal aufgehoben. Hier gelten theoretisch neu wieder die gesetzlichen Abstände (20 m ab Waldrand respektive 6 m ab Gewässerparzelle), jedoch wird im Bereich des ökologischen Ausgleichs nicht gebaut. Weitere gesetzliche Abstandsvorschriften oder Baulinien wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

<sup>12</sup> vgl. dazu Quelle: <http://www.geo.bl.ch>, abgerufen am 12.11.2012

<sup>13</sup> Diese Planungsmassnahme stellt eine Reaktion auf die kantonale Vorprüfung dar. Dort wurde der Hinweis gegeben: "Der Bereich für die Zufahrt der Einstellhalle liegt teilweise im Waldabstandsbereich. Die Einstellhallenrampe und weitere ober- und unterirdische Bauteile dürfen die Waldbaulinie nicht überschreiten (§ 69 RBV)."



Bezüglich der Waldbaulinien und Waldabstandsvorschriften kann an dieser Stelle erwähnt werden, dass Waldfeststellungsverfahren stattgefunden haben und wo nötig statische Waldgrenzen erlassen wurden. Im Rahmen der Quartierplanung müssen keine entsprechenden Verfahren durchgeführt werden.

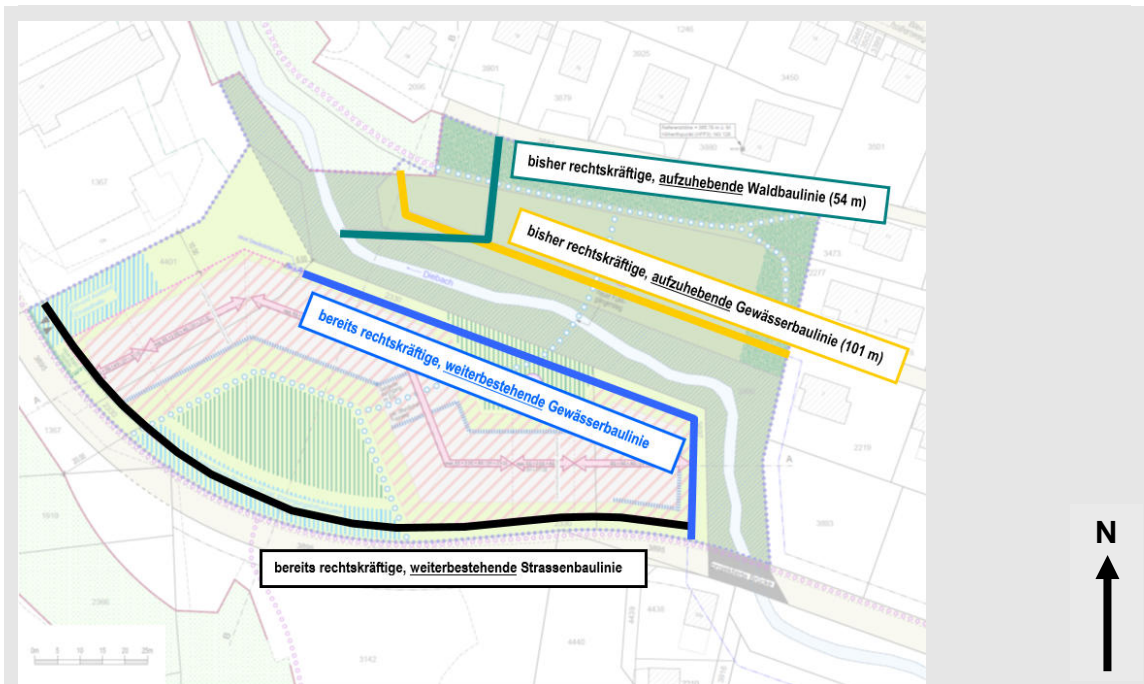


Abbildung 8: Rechtskräftige weiterbestehende und aufzuhebende Baulinien im Quartierplan.

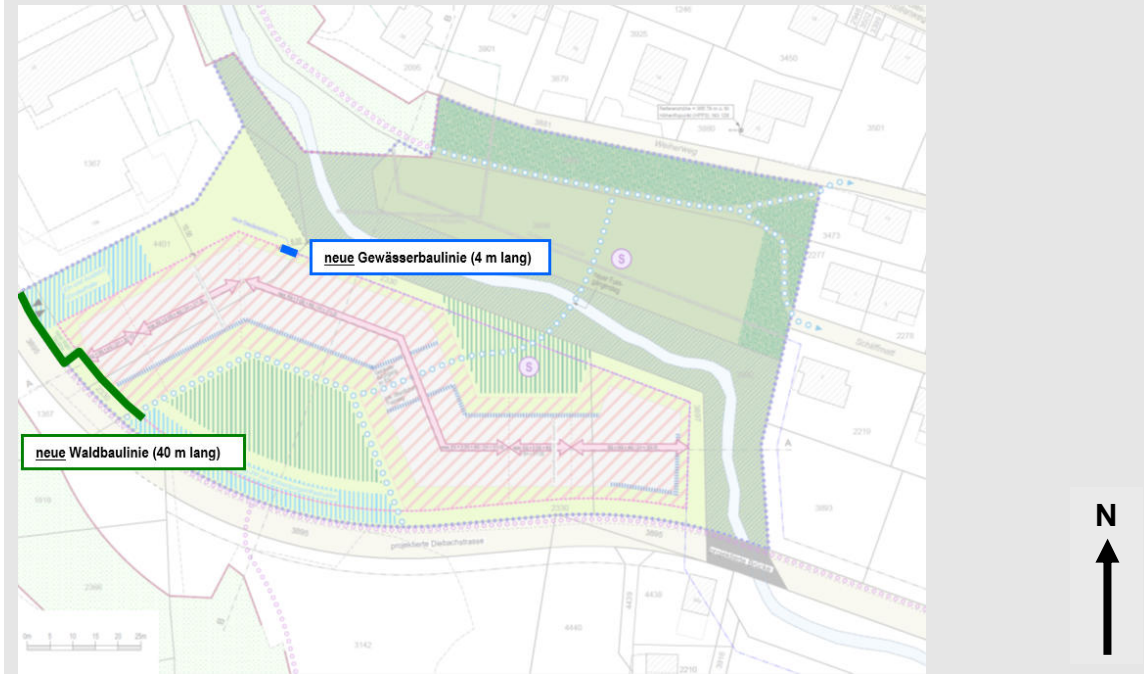


Abbildung 9: Neue Baulinien im Quartierplan.

### 6.14 Schattenwurf

Aufgrund der Lage und Gebäudehöhe der Quartierplanung mit grossen Freiflächen nördlich der Bebauung erübrigt sich eine Erörterung der Schattenwürfe.

## 6.15 Energetische Rahmenbedingungen

Die Abteilung Energieeffizienz der EBM wies in einer Voruntersuchung nach, dass die kompakte Bauweise eine sehr gute Gebäudehüllzahl von 1.0 ermöglicht. In der Quartierplanung wird eine hohe Energieeffizienz mittels der Festlegung in § 8 Abs. 1 gewährleistet. Der aktuelle Planungsstand geht davon aus, dass ein Heizsystem mit mindestens 50 % erneuerbarer Energie keine Sonnenkollektoren benötigt – favorisiert wird eine Holzheizung (Schnitzel oder Pellets) oder eine Wärmepumpe (Sole).

Die folgenden Erkenntnisse resultieren aus der energetischen Voruntersuchung:

### "Gebäudehülle / Energie"

*Die kompakte Bauweise bewirkt eine sehr gute Gebäudehüllzahl (Ath/EBF) von 1.0. Die statisch losgelösten Balkone mit Seitenblende verhindern im Sommer eine ungewollte Überhitzung der Wohnungen (sommerlicher Wärmeschutz) und geben den Bewohnern das Gefühl von Anonymität. Diese Rahmenbedingungen ermöglicht die Realisierung eines hohen Glasanteils (3-fach Verglasung / reduzierter g-Wert / gute Rahmenkonstruktion / guter Sonnenschutz). Der Gesamtenergieverbrauch für die Beheizung der Wohnungen ist durch diese Bauweise ebenfalls gering. Eine tiefe Gebäudehüllzahl ist zudem idealer für die Erreichung des gewichteten Minergie-Grenzwertes (falls gefordert).*

*Ath = thermische Gebäudehüllfläche*

*EBF = Energiebezugsfläche*

*[...]*

### Heizungskonzept

*Bei der Wärmeerzeugung (200 – 250 kW) können verschiedene Konzepte umgesetzt werden. Grundsätzlich ist der Einsatz von erneuerbaren Energien zu bevorzugen. Die Wärmeabgabe erfolgt idealerweise über eine Fussbodenheizung. Durch die kompakte Bauweise des Gebäudes könnte evtl. die Vorlauftemperatur unter 30°C abgesenkt werden, was den Einsatz von Wärmepumpen oder Heizungsunterstützung durch Solaranlagen positiv beeinflusst. Zudem könnte dann auf eine teure Einzelraumregulierung verzichtet werden."*

## 7. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Schlyffmatt" werden für das fragliche Areal eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt. Einzig gewisse Baulinien bleiben auch mit der Quartierplanung rechtskräftig.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme bzw. durch diese Quartierplanung nicht tangiert.

## 8. FOLGEKOSTEN ZU LASTEN DER STADT

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als noch nicht vollständig erschlossen. Zudem benötigt es raumplanerische Massnahmen, die mit der vorliegenden Quartierplanung getroffen werden. Zusammen mit der Realisierung der Diebachstrasse müssen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere Wasser und Abwasser) verlegt werden. Deren Finanzierung erfolgt gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Stadt Laufen. Kostenfolgen für die Stadt im Bildungs- oder im Sozialbereich sind keine absehbar.

## 9. PRIVATRECHTLICHER REGELUNGSBEDARF

### 9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (Einverständnis-Erklärung der Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

### 9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Schlyffmatt"

Gegenüber den angrenzenden Parzellen werden die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten respektive durch die neue Waldbaulinie, die neue Gewässerbaulinie und die bestehende Strassenbaulinie gesichert. Näher- oder Grenzbaurechte sind für die im Quartierplan definierte Bebauung nicht erforderlich.

Für die Funktionalität der Quartierplanung ist die Parzellierung zu bereinigen, weil die heutigen Parzellengrenzen teilweise mitten durch den Baubereich für Hauptbau verlaufen.

Abhängigkeiten der Realisierung von Diebachstrasse und Quartierplanung (z. B. Baustellenkoordination) sind zwischen der Stadt Laufen und den Grundeigentümern zu klären.

Die Nutzungsmöglichkeiten der rechtsufrigen Areale für die Öffentlichkeit sind ebenso wie deren Unterhalt im Quartierplan-Vertrag zwischen der Stadt Laufen und den Grundeigentümern zu klären.

Weitere Fragen, welche im Quartierplan-Vertrag zu klären sind, betreffen den Diebach (Unterhalt, Uferschutz, Bestockungspflege etc.) und den neuen Fussgängersteg darüber. Hier haben der Eigentümer der Bachparzelle Nr. 3900 (Kanton BL), die Stadt und die Eigentümer der Baulandparzellen ihre Ansprüche vertraglich zu regeln.

Im Weiteren sind keine Abhängigkeiten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Dritten erkennbar.

## 10. REALISIERUNGSABHÄNGIGKEITEN

Wesentliche Realisierungsabhängigkeiten bestehen im Rahmen der Erschliessung. Die Quartierplanung Schlyffmatt ist abhängig von der Erstellung der Diebachstrasse (mindestens von Westen oder Osten her bis zum Planungsareal) und von der Möglichkeit, den Diebach mit einem Fussgängersteg zu queren. Weitere Abhängigkeiten von Planungen und Projekte seitens der Stadt Laufen, welche im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung stehen, sind keine vorhanden.

## 11. KANTONALE VORPRÜFUNG

Nach Verabschiedung der Quartierplanung durch den Stadtrat am 24. Juni 2013 wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 27. Juni 2013 dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Stadt Laufen mit Schreiben vom 30. September 2013 mitgeteilt (vgl. Anhang 7). Eine Besprechung dieser Ergebnisse mit der Stadt (Bauverwalterin, Projektverfasser, Raumplaner) hat am 16. Oktober 2013 auf der Stadtverwaltung in Laufen stattgefunden.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten teilweise in die Quartierplanung übernommen werden. Aus der nachstehenden tabellarischen Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die Reaktionen der Stadt und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

Vorprüfungsergebnisse (Nummerierung gemäss Vorprüfungsbericht)	Art	Erwägungen und Entscheide Stadt Laufen
<b>1. Diebachstrasse</b> Quartierplanung kann nur genehmigt werden, wenn die Erschliessung gesichert ist.	Hinweis	Die Stadt Laufen legt der Gemeindeversammlung vom Dezember 2013 oder vom März 2014 das Bauprojekt für die Diebachstrasse samt Kreditbeschluss vor. Bei entsprechendem Beschluss sieht der Stadtrat kein Genehmigungshindernis für die Quartierplanung.
<b>2. Gewässerraum</b> Der Gewässerraum umfasst gemäss telefonischer Auskunft von Kreisplanerin V. Hanselmann nach Rücksprache mit dem Rechtsdienst der Bau- und Umweltdirektion BL die bestehende Uferschutzzone sowie – sofern vorhanden – den Raum bis zur Gewässerbaulinie (vgl. neuen § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes BL, in Kraft seit 01.10.2013).	Hinweis	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Er hält fest, dass die gesamte bis anhin rechtskräftige Uferschutzzone weiterhin Uferschutzzone bleibt, dass sie gar ein wenig vergrössert wird und dass die bestehende Gewässerbaulinie südlich des Diebachs ebenfalls weiterhin Bestand hat. Diesen Raum kann der Kanton künftig im Rahmen seiner zu erlassenden Festlegungen auch als "Gewässerraum" bezeichnen. Die Aufhebung der Gewässerbaulinie nördlich des Diebachs wird in Kapitel 6.13 des Planungsberichtes erläutert. Aufgrund der nach der Vorprüfung neu präzisierten und eingegrenzten Festlegung "Nebenbauten sind im nach Süden zur Diebachstrasse ausgerichteten Hofbereich zu errichten" (vgl. § 3 Abs. 4 QPR) werden die neuen Baulinien im Nordosten der Parzelle Nr. 4401 modifiziert. Auf eine Waldbaulinie in diesem Bereich kann verzichtet werden und die neue rund 4 m lange Gewässerbaulinie bildet eine Fortsetzung der bestehenden, weiterhin rechtskräftig bleibenden Gewässerbaulinie bis zum Abstand von 6 m ab Parzellengrenze (vgl. § 95 lit. d RBG). Weil die Lage des Gebäudezugangs im Osten des Hauptbaus noch nicht abschliessend geklärt ist, wird die Signatur "Gebäudezugangsseite" auch auf die strassenzugewandte Seite verlängert. So bleibt eine Flexibilität bestehen. Auf die Festlegung von Fusswegen innerhalb der Grün- und Freifläche, die einzig der Gebäudeerschliessung dienen, wird fortan verzichtet. Mit der Signatur "Gebäudezugangsseite" ist bereits definiert, dass ein (im Umgebungsplan festzulegender) interner Weg dorthin führen muss. Weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten sind nicht erforderlich.

Vorprüfungsergebnisse (Nummerierung gemäss Vorprüfungsbericht)	Art	Erwägungen und Entscheide Stadt Laufen
		Es wird mit Genugtuung zur Kenntnis genommen, dass der neue Fussgängersteg nicht in Frage gestellt wird. Weil es sich um eine öffentliche Fusswegverbindung im Sinne von Art. 41c Abs. 1 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) handelt, quert diese den Gewässerraum.
<p><b>3. Städtebauliches Konzept</b></p> <p>Ortsbauliche Erläuterungen: Die bauliche Nutzungskonzentration auf der Südseite des Diebachs wird bei gleichzeitiger Grün-Erhaltung der Nordseite begrüsst.</p> <p>Raumplanerische Erläuterungen mit Fokus Verkehr: Die "relativ dichte Bebauung" wird aufgrund der vom öffentlichen Verkehr nur gering erschlossenen Lage als an raumplanerisch fragwürdigem Ort betrachtet. Siedlungsentwicklung soll gemäss kantonalem Richtplan in Einzugsbereichen des nationalen und regionalen ÖV erfolgen.</p>	<p>Hinweis</p> <p>Hinweis</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das gewählte Bebauungskonzept begrüsst und gewürdigt wird. Dieses Konzept ermöglicht die Freihaltung der ganzen nördlich des Diebachs gelegenen Arealteile. Die umfassende Zuweisung dieser Flächen zum "ökologischen Ausgleich" erlaubt es aus Sicht des Stadtrates auch, den einen von zwei Standorten für Siedlungserholungseinrichtungen im fraglichen Areal zu platzieren: Die Fläche nördlich des Diebachs ist einerseits der ökologisch wichtige Raum der Quartierplanung, aber gleichzeitig ist er auch die kompensatorische Freifläche zur dichteren Bebauung südlich des Bachs. Auf Nebenbauten wird nördlich des Diebachs als Resultat der Vorprüfung (vgl. Punkt 4.2 des Vorprüfungsberichtes) verzichtet.</p> <p>Der Stadtrat kann dieser Argumentation nicht folgen: Hier wird nicht Siedlungsentwicklung betrieben – es geht um die Umsetzung der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Das Areal Schlyffmatt liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in einer Zone mit Quartierplan-Pflicht. Bei einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren könnten 8'705 m<sup>2</sup> Geschossflächen erstellt werden. Das hier angewendete ordentliche Verfahren führte zur Aufrundung von 45 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf ein neues Maximum von 8'750 m<sup>2</sup> Geschossfläche (vgl. Erläuterungen in Kapitel 5.3.3).</p> <p>Laufener Aussenquartiere weisen keine kommunale ÖV-Erschliessung auf, weshalb ausgerechnet die Schlyffmatt Auslöser für ein kommunales Laufener ÖV-Netz sein soll und auf welcher rechtlichen Grundlage dies gefordert werden kann, erschliesst sich dem Stadtrat nicht.</p> <p>Bei aller ÖV-Kritik ist auch festzuhalten, dass die Schlyffmatt zwar (vgl. Kapitel 6.3) im Bereich der "geringen Erschliessung" liegt, dass man aber zu Fuss in wenigen Minuten und v. a. per Velo innert kürzester Zeit beim regionalen ÖV-Knoten "Bahnhof Laufen" ist.</p> <p>Die Vernetzung der Schlyffmatt mit Fusswegen ist bereits ausgezeichnet und sie wird sich mit der Erstellung des Diebachstrassentrottoirs noch verbessern.</p> <p>Aus diesen Gründen sieht der Stadtrat keinen Anlass, das Nutzungsmass zu reduzieren oder den ÖV auszubauen. Hingegen kann es sich der Stadtrat vorstellen, im Bereich der Badi zwei Parkplätze für Mobility-Carsharing zur Verfügung zu stellen. So kann eine sinnvolle Mobilität gefördert werden.</p>
<p><b>4. Quartierplan-Reglement</b></p> <p><b>4.1 § 2 Geltungsbereich und Verbindlichkeit</b></p> <p>Auf Absatz 2 sollte aus gesetzgeberischem Betrachtungswinkel verzichtet werden.</p>	Zwingende Vorgabe	Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 2 Abs. 2 des QPR zur Kenntnis und streicht den vormaligen Abs. 2 aus dem Reglement.
<p><b>4.2 § 3 Zulässige Bauten</b></p> <p>Nebenbauten sollen gemäss Zielsetzung in § 1 QPR nur linksufrig entstehen. Eine genauere Definition der Lage von möglichen Nebenbauten wird als notwendig erachtet.</p>	Zwingende Vorgabe	Der Stadtrat nimmt die strikte Interpretation der Zielsetzung zur Kenntnis, auch wenn er sie nicht uneingeschränkt teilt: Die Freihaltung des nördlichen Areals ist durch die Konzentration der baulichen Nutzung auf dem südlichen Areal bereits gewährleistet. Nichts desto trotz folgt der Stadtrat dem Anliegen aus der Vorprüfung: In § 3 Abs. 4 wird der folgende Satz "Sie [die Nebenbauten] sind im nach Süden und zur Diebachstrasse ausgerichteten Hofbereich zu errichten." eingefügt.
<p><b>4.3 § 4 Art und Mass der Nutzung</b></p> <p>Der Verweis auf das Raumplanungs- und Baugesetz ist zu unterlassen.</p> <p>"Bauten wie Loggias, Pergolen, Zwischenklimaräume etc. müssen ins Gesamtkonzept passen. Sollte eine Realisation erst nach Bezug des Gebäudes erfolgen, ist durch ein Gesamtkonzept die Verträglichkeit mit der Gesamtplanung nachzuweisen."</p>	Empfehlung Hinweis	Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 4 Abs. 5 des QPR zur Kenntnis und passt den Abs. 5 im Sinne der Vorprüfung an.
<p><b>4.4 § 5 Gestaltung der Bauten</b></p> <p>Die Definition der Lage des Attikageschosses ist zu ungenau und lässt zu viel Spielraum offen.</p>	Dringende Empfehlung	Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zur Kenntnis, er teilt sie aber nicht: Einerseits sind werden die Attikageschosse durch die Schnitte durch den Baubereich (insb. A-A) des QP sehr wohl begrenzt (vgl. dazu auch Kapitel 5.3.2). Andererseits ist die Gefahr, dass die Attikas auf die Fassadenflucht gebaut werden und so zur Minderung der städtebaulichen Einheitlichkeit beitragen doch sehr gering: Das Wesen und die Qualität der Attikas liegt in der Gleichzeitigkeit von Nord- und Süd-Dachterrassen in jeder Wohnung – diese Qua-



Vorprüfungsergebnisse (Nummerierung gemäss Vorprüfungsbericht)	Art	Erwägungen und Entscheide Stadt Laufen
<p>Anstelle eines "knapp bemessenen" Streifens ist eine Maximalbreite zu definieren, ebenso wird eine maximale Dachneigung empfohlen.</p> <p>Eine Prüfung einer zusätzlichen Bestimmung im Sinne von "An den Gebäuden sind gezielt Zugangsloken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler und / oder Mehlschwalben zu installieren. Verglaste Fassaden sind vogelsicher zu gestalten." ist vorzunehmen.</p>	<p>Hinweis, Empfehlung</p>	<p>lität würde verspielt bei einer fassadenbündigen Attikaplatzierung. Und Drittens geht es dem Stadtrat nicht darum, möglichst präzise ein einziges Projekt abzubilden: Er will bewusst Spielräume und Möglichkeiten öffnen, damit auch ein anderer Projektentwickler im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Quartierplanung sein Projekt platzieren könnte.</p> <p>Der Stadtrat definiert 2.5 m als Maximalbreite für die fraglichen Streifen und verzichtet gänzlich auf die Möglichkeit eines "leicht geneigten Schrägdaches in Längsrichtung", womit die geforderte maximale Dachneigung obsolet wird.</p> <p>Selbstverständlich ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, dass die Flora und Fauna des Areals geschützt wird, vogelsichere Fassaden und Nistkästen gehören dazu. Hingegen erachtet es der Stadtrat nicht als die richtige "Flughöhe" solche Bestimmungen öffentlich-rechtlich festzulegen. Der Quartierplan-Vertrag oder andere Vereinbarungen sind hier zu bevorzugen.</p>
<p><b>4.5 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums</b></p> <p>Absatz 1: Aussenraumkonzept Absatz 1 ist analog zu § 2 Abs. 1 lit. b anzupassen</p> <p>Absatz 2: Ökologischer Ausgleich Absatz 2 ist um die Aussage zu reduzieren, dass Nebenbauten auch nördlich des Diebachs erstellt werden können.</p> <p>Absatz 3: Grün- und Freifläche Absatz 3 soll auf die entsprechenden Flächen im Quartierplan verweisen.</p> <p>Absatz 9: Umgebungsplan Die Formulierung zum Umgebungsplan ist anzupassen. Zudem sind Baumstandorte zu definieren.</p> <p>Reptilieninventar Der QP-Perimeter liegt im Objekt Nr. 37-53 des Reptilieninventars beider Basel. Diese Tatsache ist durch die Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Absatz 4: Uferschutz Statt Uferschutzbereich ist von Uferschutzzone zu sprechen.</p> <p>Absatz 5: Bereich für Bestockung / Bepflanzung Eine Präzisierung der Heckenpflege kann geprüft werden.</p> <p>Absatz 6: Siedlungsgestaltende Grünelemente Es wird empfohlen, die Grünelemente dahingehend zu präzisieren, dass es sich um "naturnahe Grünelemente" handelt.</p> <p>Ökologische Vernetzung Es ist zu prüfen, wie die ökologische Vernetzung zwischen dem Diebach und der Grünzone mit Weierbiotop südlich der projektierten Diebachstrasse gewährleistet werden kann.</p>	<p>Zwingende Vorgabe</p> <p>Redaktionelle Korrektur Empfehlung</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 6 Abs. 1 des QPR zur Kenntnis und kürzt den Absatz im Sinne der Vorprüfung.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 6 Abs. 2 des QPR zur Kenntnis und streicht die Erstellungsmöglichkeit von Nebenbauten im Bereich nördlich des Diebachs aus dem QPR.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 6 Abs. 3 des QPR zur Kenntnis und integriert einen Verweis auf den QP in diesen Absatz. Zur Forderung, auch eine Velo-Abstellplatz-Signatur in den Plan zu integrieren ist zu sagen, dass wohl ein grosser Teil der Velos in den vornehmlichen Bereich für nutzungs-freie Bauteile gemäss § 4 Abs. 3 lit. b QPR und im Sinne der orientierenden Schraffur im QP parkiert wird.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Vorbehalte zu § 6 Abs. 9 des QPR zur Kenntnis und formuliert den Absatz im Sinne der Vorprüfung um. Auf die Forderung nach Baumstandortdefinitionen im Plan sowie Anzahl der Bäume kann nicht eingetreten werden. Es scheint sich hier um ein Missverständnis zu handeln: Der gesamte Grüngürtel entlang des Diebachs und nördlich desselben bleibt bestehen (die verschiedenen ökologischen Aussenraumdefinitionen im Quartierplan "Ökologischer Ausgleich", "Uferschutzzone", "Bereich für Bestockung / Bepflanzung" sowie "Siedlungsgestaltende Grünelemente" sichern diese Areale) – da kann es nicht darum gehen, innerhalb dieser Flächen auch noch Baumstandorte in ihrer Lage rechtsverbindlich zu sichern.</p> <p>Der § 6 Abs. 2 "Ökologischer Ausgleich" wird um den Satz ergänzt: "Der ökologische Ausgleich muss Areale aufweisen, die besonders auf die Bedürfnisse von Reptilien ausgerichtet sind." Einzelheiten dazu werden in Kapitel 5.3.5 und im Anhang Nr. 8 des Begleitberichtes erläutert.</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass im Falle des Uferschutzes als einzigem Quartierplanungsinhalt von "Zone" die Rede ist. Das Reglement und der Plan werden im Sinne der kantonalen Vorprüfung angepasst.</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass eine detaillierte Heckenpflege geprüft und öffentlich-rechtlich festgesetzt werden kann. Er ist aber der Meinung, dass die bisher formulierte Fassung dies ebenfalls nicht ausschliesst und belässt deshalb den § 6 Abs. 5 wie bisher.</p> <p>Auch bisher ist der Stadtrat davon ausgegangen, dass es sich um naturnahe Grünelemente handelt. Damit hier keine Zweifel aufkommen, wird das Wort "naturnah" eingefügt.</p> <p>Die Vernetzung zwischen dem im QP-Areal befindlichen Diebachabschnitt und der Grünzone südlich der projektierten Diebachstrasse ist einzig unter der projektierten Brücke über den Diebach sinnvoll realisierbar: Hier ist bereits ein Durchgang (eben diese Brücke) unter der Strasse geplant. Die weitere Vernetzung zwischen der Brücke und der Grünzone verläuft via die Parzelle Nr. 2210 (alt) respektive Nr. 4438, 4439 und 4440 (neu). Es zeigt sich also, dass die aufgeworfene Fragestellung für den Quartierplan beantwortet ist aber ausserhalb des Perimeters noch Möglichkeiten offenhält.</p> <p>Zudem wird die Einstellhalleneinfahrtsrampe im Westen der Planung mit Sicherheit nicht das gesamte entsprechend schraffierte Areal beanspruchen: Auch in diesem Bereich ist eine Vernetzung bis zur Diebachstrasse möglich. Zu beachten ist dabei auch, dass das Bord zur Pfeifenfabrik herunter (tw. ausserhalb des Quartierplanperimeters gelegen) diese Vernetzung in Richtung Diebachstrasse unterstützt. Schwierig dürfte sich an dieser Stelle aber die Querung der Diebachstrasse ausgestalten.</p>



Vorprüfungsergebnisse (Nummerierung gemäss Vorprüfungsbericht)	Art	Erwägungen und Entscheide Stadt Laufen
		Die Quartierplanung selbst setzt eher im nördlichen Areal die ökologischen Schwerpunkte, was auch der bereits rechtskräftigen Nutzungsplanung entspricht. Die ordentliche Nutzungsplanung wäre dann auch das richtige Planungsinstrument um eine Verbesserung der Vernetzung zwischen dem Diebach und der Grünzone zu bewirken. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass im Rahmen der Quartierplanung das Mögliche unternommen wurde und bei einer künftigen Zonenplanungsrevision eine weitergehende Vernetzung zu prüfen ist.
<b>4.6 § 8 Ver- und Entsorgung</b> Die ungefähre Lage der Abfallsammelstelle ist im QP zu definieren.	Zwinge- gende Vorgabe	Der Stadtrat setzt diese Forderung der kantonalen Vorprüfung wie folgt um: Die blaue Schraffur entlang der Diebachstrasse, die bisher mit der Beschriftung "oberirdische Besucher-PP" wird ergänzt. Neu heisst sie "oberirdische Besuche-PP inkl. Entsorgungsinfrastruktur. Auf diese Weise wird klar, wo die Entsorgungsinfrastruktur anzuordnen ist.
<b>4.7 § 11 Schlussbestimmungen</b> Aus rechtlichen Gründen kann der bisherige Absatz 2 "Parzellenmutationen" so nicht stehen bleiben: Durch Parzellenmutationen entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) können nicht im Voraus als erteilt gelten.	Zwinge- gende Vorgabe	Der Stadtrat verzichtet auf den bisherigen § 6 Abs. 2, weil die Wahrung der Funktionalität der Quartierplanung bei künftigen Parzellenmutationen auch ohne diesen Absatz gesichert ist.
<b>5. Generelles</b> Beim Bau der neuen Diebachstrasse ist darauf zu achten, dass weder Bauarbeiten noch die fertige Strasse den 5 m-Abstand zur statischen Waldgrenze unterschreitet.  Der Bereich für die Zufahrt der Einstellhalle liegt teilweise im Waldabstandsbereich: Die Einstellhallenrampe und weitere ober und unterirdische Bauteile dürfen die Waldbaulinie nicht überschreiten.  Die geplante Fusswegverbindung zerschneidet die Fläche für ökologischen Ausgleich. Zudem verläuft er nicht in der Lage des im Strassennetzplan eingetragenen Fusswegs.  Dimensionierung und Ausgestaltung des neuen Fussgängerstegs sind auf Hochwasserereignisse auszulegen.	Hinweis	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft die Quartierplanung selbst nicht.  Der Stadtrat dankt für diesen Hinweis. Weil zur Zeit des Quartierplan-Erlasses nicht gesagt werden kann, wie die Einstellhallenrampe dereinst gebaut wird, kann nur mittels einer geringfügigen Verschiebung der Waldbaulinie im Bereich der Rampe bis an die Strassenlinie auf diesen Hinweis reagiert werden. Neu fallen im Bereich der Rampe die Strassenlinie und die Waldbaulinie zusammen.  Der Fussweg und der ökologische Ausgleich werden gleichzeitig im selben Planungsinstrument erlassen – deshalb ist nicht beurteilbar, ob der Fussweg den ökologischen Ausgleich oder der ökologische Ausgleich den Fussweg beeinträchtigt. Zudem ist vorgesehen, den Fussweg als naturnah gestalteten Pfad anzulegen, der seinerseits mindestens teilweise ruderaler Pionierflora ein Habitat darstellen kann. Mit dem Steg über den Diebach besteht zudem für besonders "Fusswegscheue" Arten die Möglichkeit zur Passage unter diesem Steg hindurch. Zur Fragestellung betr. Strassennetzplaneintrag wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 verwiesen.  Selbstverständlich wird die Dimensionierung und Ausgestaltung des neuen Stegs darauf ausgerichtet, dass alle denkbaren Hochwasser durchgeleitet, Überschwemmungsgefährdungen in Richtung "Baubereich für Hauptbauten" vermieden und Verklausungen verhindert werden.
<b>6. bis 8. Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht und Vorprüfungsvorbehalt</b>		Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## 12. ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde durch die Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom 11. November 2013 zu entnehmen.

Der nachstehenden Tabelle ist der Ablauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zu entnehmen:

<b>Publikation des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:</b>	– Wochenblatt vom 27. Juni 2013
	– Homepage der Gemeinde

<b>Mitwirkungsfrist:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vom 28. Juni bis am 27. Juli 2013</li> <li>– Einsichtnahme der Unterlagen auf der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung der Gemeindeverwaltung Allschwil</li> </ul>
<b>Mitwirkungseingaben bis am:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 27. Juli 2012</li> <li>– in schriftlicher Form zuhanden des Stadtrates Laufen</li> </ul>
<b>Fazit zum Mitwirkungsverfahren:</b>	Während der Mitwirkungsfrist wurden insgesamt drei Mitwirkungseingaben zur Quartierplanung Langmatten II beim Gemeinderat eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt. Im Mitwirkungsbericht wurden sowohl die Mitwirkungsergebnisse als auch die Ergebnisse aus der Beratung durch den Gemeinderat zusammengefasst.
<b>Publikation Mitwirkungsbericht:</b>	– <b>Wochenblatt vom 21. November 2013</b>
<b>Öffentliche, publizierte Einsichtnahme in den Mitwirkungsbericht bei der Stadt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vom 16. Mai bis am 26. Mai 2012</li> <li>– Einsichtnahme in den Mitwirkungsbericht auf der Bauverwaltung der Stadt Laufen</li> </ul>

### 13. BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

### 14. AUFLAGEVERFAHREN

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

### 15. BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

### 16. GENEHMIGUNGSANTRAG

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

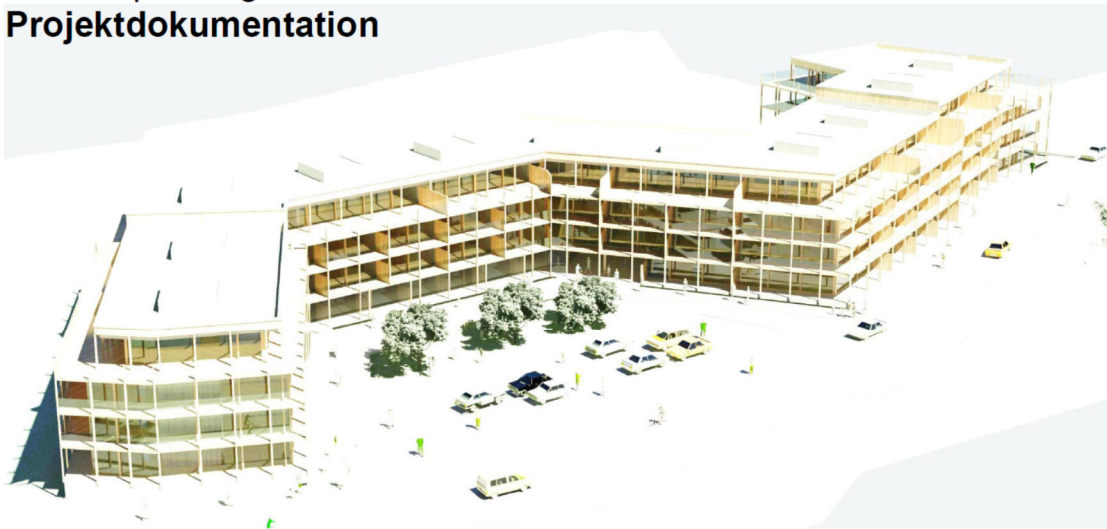
## Anhang 1: Projektdokumentation für die Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

**Anmerkung:** Die hier wiedergegebene Projektdokumentation der Quartierplanung Schlyffmatt stellt den Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der ersten Eingabe der Unterlagen in die Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (16. April 2012) dar. Seither wurden auf Anregung der Arealbaukommission diverse Elemente wesentlich überarbeitet. Für gewisse gleichgebliebene Elemente wird aus dem Begleitbericht auf den Anhang 1 verwiesen – andere Aussagen des Anhangs 1 sind jedoch zwischenzeitlich überarbeitet und überholt worden. Aus diesem Grund wird hier nicht mehr die gesamte Projektdokumentation wiedergegeben sondern nur noch wesentliche allgemeine Ausschnitte. Für aktuellere Unterlagen wird auf Anhang 5 verwiesen.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

### Schlyffmatt Laufen Quartierplanung Projektdokumentation



Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner Basel  
Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Lausen

Dokumentation vom 16.04.2012  
Geschossigkeit und Parkierung nicht mehr aktuell.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

#### Örtlichkeit

Das Gebiet des Quartierplanes „Schlyffmatt“ liegt in der Hügelmulde des Diebachs zwischen der Brislachstrasse und dem Wohngebiet Bleihollen. Sie wird von einem Naturschutzgebiet, einem Waldgebiet, einer geschützten Hecke und einem Bachverlauf umrandet.





Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

Die Brislachstrasse bildet eine Verbindung in Richtung Brislach und Breitenbach sowie Zwingen. Ihr sind auch die Primar- und Sekundarschule sowie die Evangelisch- reformierte Kirche Laufental angesiedelt. Die untere Begrenzung der Umgebung stellt der Schliffweg mit dem Schwimmbad und den „Pfeifenfabrik“- Wohnhäusern dar.  
 Das Gebiet des Quartierplanperimeters wird durch die geplante Diebachstrasse erschlossen. Sie führt vom Schwimmbad zum Wohngebiet Bleihollen und kann die Brislachstrasse entlasten.  
 Bezeichnend für den Ort ist seine scheinbare Abgeschlossenheit und Ruhe - obwohl er inmitten eines Wohngebietes liegt.  
 Burckhardt+Partner AG hat sich seit über 10 Jahren mit dem Gebiet befasst und kennt die Örtlichkeiten bestens.

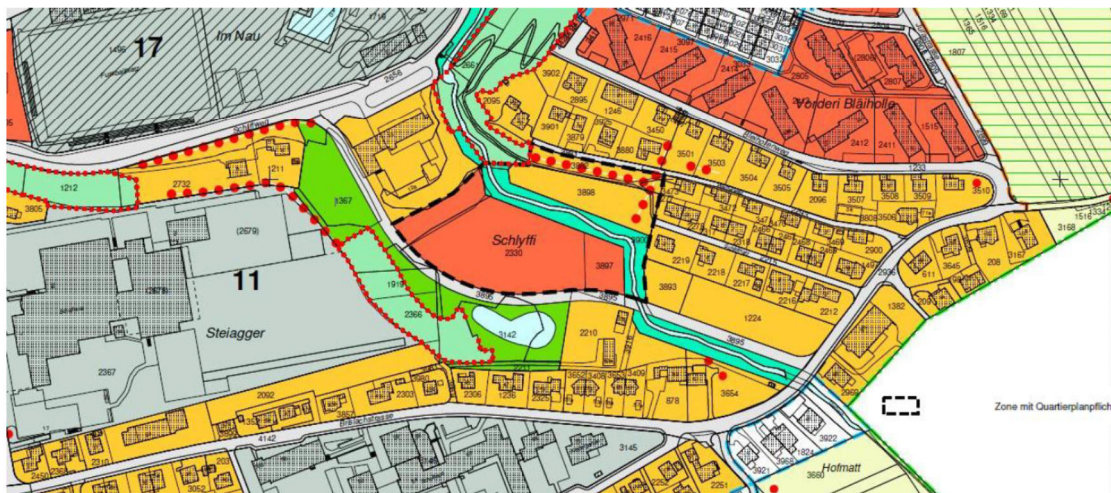


Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Nutzungsplanerische Ausgangslage**

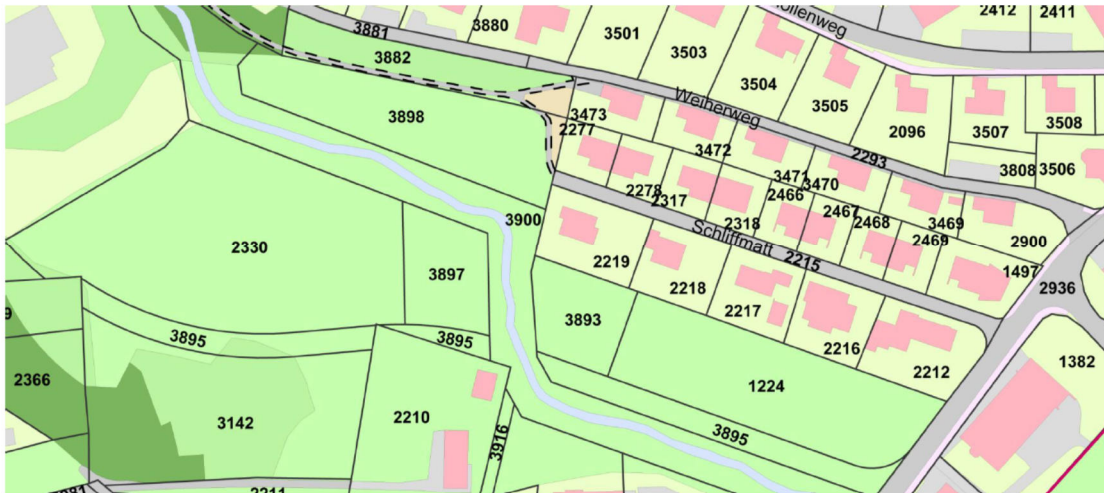
Das Areal der Quartierplanung „Schlyffmatt“ befindet sich in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Diese Zone mit Quartierplanpflicht der Stadt Laufen wurde mit der Nutzungsplanungsrevision der Jahre 2004/05 erlassen und wird im Zonenplan mit den Zonen W2b im Norden, W3 im Süden und in Mittellage entlang des Diebachs mit einer Uferschutzzone belegt. In nördlicher und östlicher Randlage der Zone W2b befindet sich gemäss Zonenplan eine Hecke als Naturschutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Das ganze Areal ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.



Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

Aus dem kommunalen Zonenrecht ist hervorzuheben, dass im Quartierplanpflichtgebiet «Schlyffmatt» ein zusätzliches Geschoss nicht zulässig ist. (vgl. Art. 18 Absatz 4 des Zonenreglementes) und dass die Möglichkeit eröffnet wird, den Quartierplan mit vereinfachtem Verfahren zu erlassen. Die vorliegende Planung strebt allerdings ein ordentliches Verfahren an.



Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

#### Zielsetzungen der Planung

Die Quartierplanung "Schlyffmatt" bezweckt eine geordnete häusliche Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss folgenden wesentlichen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage der rechtskräftigen Zone mit Quartierplanpflicht.
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich in die vorhandene Topografie einpasst.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien.
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Attraktive und grosszügige Aussenraumgestaltung und eine differenzierte und vernetzte Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs bei gleichzeitiger Konzentration der Bebauung.
- Sicherstellung des Uferschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals



Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Renaturierung Diebach**

Die Renaturierung des Diebachs erfolgte im Jahr 2003. Als Folge auf die Hochwasser von 1999 wurde er wieder geöffnet und als Lebensraum für Tier und Pflanze hergestellt. Der revitalisierte Bach folgt harmonisch dem Geländeverlauf und bildet eine wichtige ökologische Vernetzungsachse, schneidet jedoch den Quartierplanperimeter in zwei Teile.

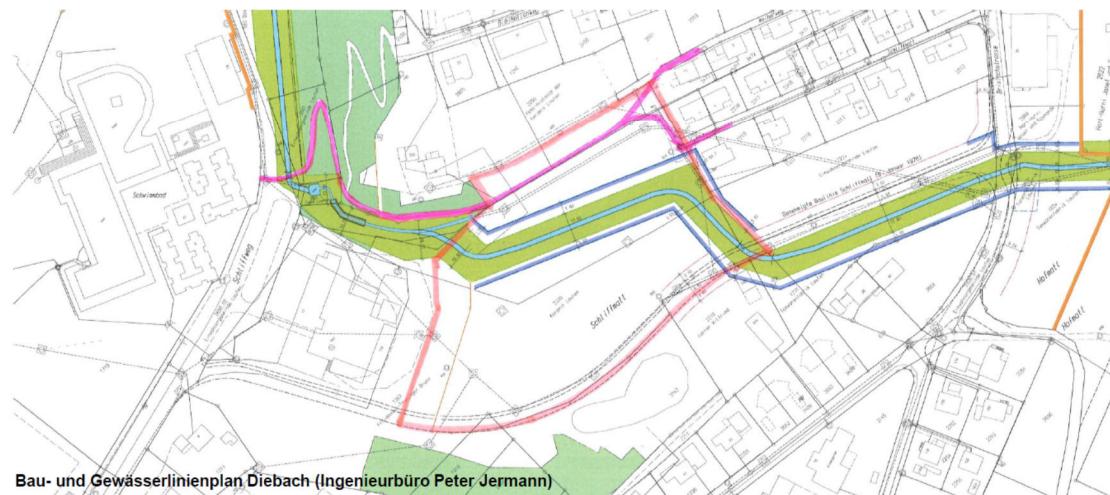


Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Renaturierung Diebach**

Die beiden oberen Parzellen (3882 und 3898) des Quartierplanes wurden in Folge der Bach- Renaturierung von der Strasse abgeschnitten und sind dadurch schwer erschliessbar geworden. Entweder müsste der Bach überquert oder der der schmale Weg „Schlyfmatt“ zweckentfremdet werden. Zudem würden Kehrmöglichkeiten für LKW's und Besucherparkplätze nötig. Eine Überbauung der beiden Parzellen nördlich des Diebachs würde somit einen wesentlichen Teil der Qualität des Ortes zerstören, zumal der gut frequentierte sogenannte "Y-Weg" mitten durch sie verläuft.



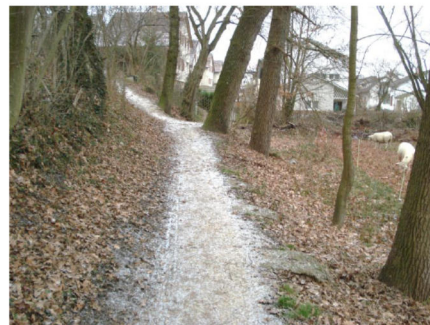
Bau- und Gewässerlinienplan Diebach (Ingenieurbüro Peter Jermann)

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Y-Weg**

Das Y-Weglein bildet die malerische Fusswegverbindung vom Bleihollequartier via "Zick-Zack-Weg" dem Diebach entlang den Hang hinunter durch den Wald zum Schwimmbad und nach dem Zentrum Laufen. Es handelt sich dabei um eine für die Anwohner wichtiges Naherholungsgebiet mit Wald, geschützter Hecke, Bach und Schafweide.



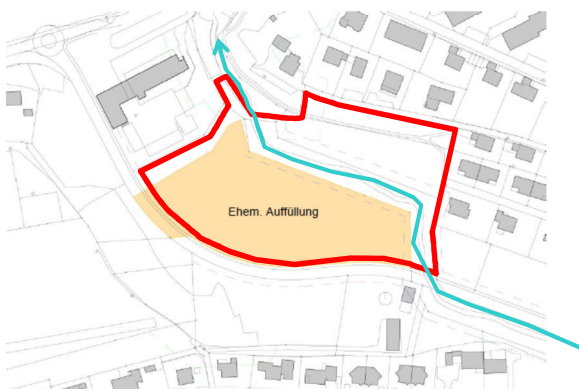
Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Ehemalige Auffüllung**

Da im Bereich der W3 Parzellen des Quartierplans historische Auffüllungen bekannt sind, wurde der Baugrund 2012 durch das Ingenieurbüro Joppen & Pita im Hinblick auf Entsorgungen und Fundationsverhältnisse untersucht. Dazu wurden kantonale Archive (historische Luftaufnahmen, Baugesuche etc.) gesichtet und Sondierungen mittels Bagger und Bohrgerät ausgeführt. Im Folgenden die Stellungnahme der Firma Joppen & Pita:

Der Aushub wird mehrheitlich im Bereich einer künstlichen Auffüllung stattfinden. Das aufgefüllte Material besteht aus tonigen, siltigen Kiesen mit Bauschutt und wird als Inertstoff auf eine gesetzeskonforme Deponie abgeführt. Unter der künstlichen Auffüllung bilden die Gehängelehme und die verschwemmte Molasse den gewachsenen Untergrund. Diese tonigen Silte mit Kiesen sind setzungsanfällig und im Anschnitt wenig standfest. Es sind Zusatzmassnahmen für Fundation und Baugrube erforderlich, die dann zumal vom Geologen begleitet werden.



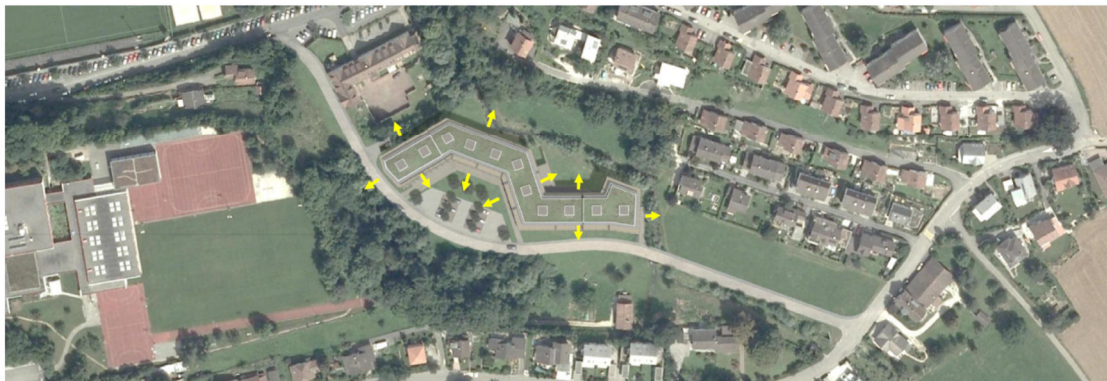


Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Lösungsansatz**

Durch Übertragung der Nutzung der abgeschnittenen W2b-Parzellen auf das W3-Gebiet bleibt die gesamte W2b-Zone innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht der Naherholung erhalten und bildet eine wunderbare Umgebung für die Bebauung.  
 Mittels eines mäanderförmig angereichten Baukörpers mit drei Geschossen und Attika wird die gesamte Nutzung aufgenommen und harmonisch dem Geländeverlauf entsprechend in die Umgebung eingefügt. Somit wird die gesamte bauliche Nutzung linksufrig des Diebachs realisiert, wodurch die rechtsufrige Grünfläche samt Fusswegverbindung "Y-Weg" für die Öffentlichkeit und insbesondere für die angrenzenden Wohnquartiere als Naherholungsgebiet erhalten bleibt.  
 Nur der Bereich der ehemaligen Deponie wird entsorgt und überbaut – die naturbelassenen Grün- und Naherholungsgebiete bleiben unberührt erhalten.  
 Somit ergibt sich eine wirtschaftliche, energieeffiziente und ökologische Unterbringung der gesamten Nutzung von hoher Wohnqualität.



Dokumentation vom 16.04.2012  
Projekt nicht mehr aktuell.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Bautyp Mäander**

Burckhardt + Partner konnte anlässlich des Wettbewerbsbeitrages „Widmi“ Lenzburg 2008/09 erste Erfahrungen mit dieser Typologie sammeln. Der Bautyp Mäander hat die Qualität im Gegensatz zu Zeilen- oder Punkthäusern, dichte Nutzung auf unaufdringlich und kompakte Art und Weise aufnehmen zu können und zudem freie Ausblicke für alle Wohnungen zu bieten. In unserem Fall den Blick in die wunderbare Bach-, Weide- und Waldlandschaft.  
 Zudem passt sich der geschwungene Baukörper natürlich an den ebenfalls geschwungenen Hangverlauf an. Mittels zwei Höhenversätzen von ca. 1.2m folgen die Bauten den Höhenlinien harmonisch.  
 Durch die Muldenlage des Gebietes werden auch keinen Nachbarn Ausblicke verstellt.  
 Dank der verdichteten Bauweise bleiben die Grünräume erhalten. Ein häuslicher Umgang mit dem Boden kann so im besten Sinne gewährleistet werden.  
 Der Strassenraum wird durch den Gebäudeverlauf geöffnet, indem er von der Baulinie leicht abrückt.



Dokumentation vom 16.04.2012  
Projekt nicht mehr aktuell.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Verkehrerschliessung**

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die geplante Diebachstrasse. Im unteren Bereich des Perimeters wechselt der Hang von einem steten Gefälle in einen Böschungsbruch zur Pfeifenfabrik. Dies stellt den idealen Ort für die Eistellhallen-einfahrt dar. Sie kann mit wenig Gefälle vom Hang aufgenommen werden und die über 90 Parkplätze in einem Untergeschoss erschliessen. Die Besucherparkplätze sind direkt an der Diebachstrasse angeordnet. Ihre Fahrwege bilden zudem ideale Wendehammer.

Für die Radfahrer ist gemäss Bau- und Strassenlinienplan Diebachstrasse ein Radweg in Fahrtrichtung Ost zur Überwindung der Höhendifferenz auf der Höhe der Pfeifenfabrik geplant. Für die Fussgänger ist nebst den bereits erwähnten Fusswegen nördlich des Diebachs ("Y-Weg" und "Zick-Zack-Weg") entlang der Diebachstrasse auf ihrer nördlichen Strassenseite ein durchgehendes Trottoir vom Schlyffweg bis zur Brislachstrasse vorgesehen.



Dokumentation vom 16.04.2012  
 Anordnung Besucher-Parkierung nicht mehr aktuell.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Wohnungstypen**

Die Wohnungen werden zweispännig durch Treppenhäuser im Gebäudeinnern erschlossen. Am oberen Ende der Zeile befindet sich ein Dreispänner. Die Wohnungen bestehen aus drei Schichten. Eine innere Eingangs-, Santarraum- und Wohnhallenschicht und zwei äussere Wohn- und Schlafräumschichten. Die einzelnen Wohnungen können sowohl durchgängig wie auch „wohn-schlafgeteilt“ angeordnet werden.

Die Fassaden sollen vollständig der Belichtung der Wohnräume und dem Ausblick dienen. Deshalb sind sie auch möglichst transparent angedacht.

Beidseitige von Stützen getragene Balkonschichten (Holz) ermöglichen ein sonniges und ein kühles Erleben der vielseitigen Umgebung. Sie bilden zudem eine interessante laubenartige Sekundärschliessung zu den Wohn- und Schlafräumen.

Es wird durchwegs an Mietwohnungen gedacht. Durch Variation der Räume entstehen 2 ½, 3 ½, 4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnungen in gängiger Mietwohnungsgrösse. Im Erdgeschoss sind auch vereinzelt 1 ½ Zimmerwohnungen und Ateliers denkbar.





Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Eingangshallen**

Die Eingangsbereiche sind auto- und hindernisfrei (§ 108 RBG) entlang der beiden Höfe angeordnet. Eine unbeheizte Schicht bis zu den Treppenhäusern beinhaltet Eingangshallen, Velo- und Kinderwagenräume sowie möglicherweise zusätzliche Wasch- und Trockenräume. Eine Passage verbindet die beiden Hofräume. Die Eingangsbereiche sollen Platz für Kontakt und Kommunikation bieten.



Dokumentation vom 16.04.2012  
Anordnung EG (insbesondere "Nordwohnungen" im Mittelteil) nicht mehr aktuell  
(vgl. Anhang 5).

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Keller Einstellhalle**

Alle Gebäude sind unterkellert und haben einen zusätzlichen rollstuhlgängigen Zugang zur Einstellhalle. Die Einstellhalle kann über 90 Parkplätze aufnehmen. Im Keller befinden sich Mieterkeller, Technikräume, zusätzliche Wasch- und Trockenräume sowie Veloräume.



Dokumentation vom 16.04.2012  
Projekt nicht mehr aktuell.



Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012

**Umgebung / Ökologie**

Durch die Mäanderform werden zwei Höfe gebildet. Der strassenseitige Hof mit den Erschliessungswegen und den Besucherparkplätzen ist urban begrünt, während der bachseitige Hof einen Übergang zwischen Eingangsbereichen und dem Bach- und Grünbereich bildet. Im bachseitigen Hof kann ideal ein Kleinkinderspielplatz platziert werden. Ein kleiner Fussweg mit Brückensteg soll künftig zum Naherholungsgebiet auf der anderen Bachseite führen. Der ganze Rest des Gebietes bleibt naturbelassen. Es ist vorgesehen, in diesem Teil der Quartierplanung einen Spielplatz und Treffpunkt anzulegen.

Diese Anordnung führt zu einer sehr grosszügigen ökologischen Ausgleichsfläche nördlich des Diebachs. Diese ökologische Ausgleichsfläche bildet zusammen mit der Ufervegetation und den Hecken auf den fraglichen Grundstücken eine wichtige Fortsetzung des Waldbandes, das westlich daran angrenzt und nördlich bis zur Gemeindegrenze und darüber hinaus verläuft. Zusammen mit den Uferschutzzonen inner- und ausserhalb des Quartierplanareals kann auf diese Weise eine grossräumige ökologische Vernetzung zwischen Landschaftsgebiet "Hofmatt", Talebene (Flusslandschaft der Birs) und Wald erhalten und gefördert werden.



Dokumentation vom 16.04.2012  
Projekt nicht mehr aktuell.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

16. April 2012



**Obergeschoss 1 und 2**

Dokumentation vom 16.04.2012  
Projekt nicht mehr aktuell.

Anhang 2: Stellungnahme der Stadt Laufen zum Bebauungskonzept**STADTVERWALTUNG**  
**Bauabteilung**Vorstadtplatz 2  
Postfach  
4242 Laufen  
www.laufen-bl.chTel: (+41) 061 766 33 33  
Fax: (+41) 061 766 33 39  
E-Mail: helga.banse@laufen-bl.ch

B03.10 Ortsplanung/157379

<b>Aktennotiz</b>	
<b>Thema:</b>	<b>Quartierplanung "Schlyffmatt" – Stellungnahme zum Bebauungskonzept</b>
<b>Datum:</b>	11.04.2012

Der Quartierplan "Schlyffmatt" wurde der Bauabteilung Laufen erstmals anlässlich einer Vorinformation Mitte Juli 2009 im Beisein je eines Vertreters des Stadtrates und der Bau- und Planungskommission vorgestellt.

Der Bautyp Mäander, welcher sich an den Geländeverlauf anpasst, sowie die Absicht, die sogenannte "Schafweide" und das Y-Weglein (Fusswegverbindung zum "Zick-Zack-Weg links des Diebaches) zu erhalten, hat die Anwesenden überzeugt.

Der Quartierplan sollte ursprünglich im vereinfachten Verfahren erlassen werden. Die Weiterbearbeitung des Projektes hat jedoch gezeigt, dass die kommunalen Rahmenbedingungen für das vereinfachte Verfahren in Bezug auf die Nebennutzflächen (Limitierung von nutzungsfreien Zwischenklimaräumen, Veloräumen u.ä. auf 7% der übrigen Geschossfläche) nicht ganz eingehalten werden können. Dies obwohl sich die zu realisierende Geschossfläche im Rahmen des Zonenreglements für das vereinfachte Quartierplanungsverfahren (Nutzungsbonus 15%) bewegt. Aus diesem Grunde wurde dem Planer seitens Stadt Laufen empfohlen, das ordentliche Verfahren durchzuführen.

Die vorliegende Quartierplanung wird grundsätzlich begrüsst. Eine detaillierte Prüfung hat noch nicht stattgefunden.

**STADT LAUFEN**

Leiterin Bau und Planung:

Helga Banse

*Beilage der Dokumentation für die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (vgl. Anhang 1)*

**Anhang 3:** Beurteilung der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen vom 26. April 2012, Protokollauszug vom 15. Mai 2012

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
**Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen**

Sekretariat  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Laufen  
4242 Laufen

**KOPIE**

**Eingang S+R**

16. Mai 2012

ZF

Reg.Nr.  
GK-Nr.  
Seiten 1 / 2

Liestal, 15. Mai 2012

**Quartierplanung "Schlyfmatt", Laufen  
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 26. April 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Die Arealbaukommission ist der Ansicht, dass auf die Realisierung der Diebachstrasse verzichtet werden sollte, sie ist nicht zwingend.
- Es ist richtig, dass auf die Überbauung der rechtsufrigen Schafweide verzichtet wird.
- Die Überbauung mittels nur einer Baute ist möglich. Die resultierende Nutzungsdichte ist für Laufen an der allerersten Grenze.
- Die Wohnungen im Mittelteil sind ungenügend. Gegen Norden ausgerichtete Mietwohnungen sind in dieser Lage nicht möglich.
- Es wäre besser das Gebäude 4- und 3-geschossig zu realisieren. Damit wäre der Spielraum grösser. (Die Nutzung darf dabei nicht erhöht werden.)
- Der Anfang und das Ende der mäanderförmigen Baute sind zu überdenken.
- Die Überbauung soll nicht als 'Institution' daherkommen. In diesem Zusammenhang sind die Besucherparkplätze zu überdenken.
- Das Erdgeschoss ist mit der Umgebung zusammen zu planen.

**Beschluss**

://: Das Konzept wird grundsätzlich gutgeheissen. Bei der Weiterbearbeitung sind die Erwägungen zu berücksichtigen. Der Vorprüfungs-Entwurf der Quartierplanvorschriften ist der ABK nochmals vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

Francesca Callipari



Anhang 4: Nutzungszusammenstellung im Rahmen der Parzellen-Mutation Nr. 2774

Stadt Laufen Verzeichnis der maximalen Geschossflächen im Areal Schlyffi																			
Grdst. Nr.	Grdst-Fläche m2	QP Perim. m2	Zone LW/GZ/WA m2	Zone W3 m2	Zone W3 GFZ 0.75 m2	Zone W2b m2	W2b GFZ 0.50 m2	W2b m2	W2b m2	W2b m2	W3 m2	Total m2	Ø GFZ m2	GFZ W2b 0.50 m2	GFZ W3 0.75 m2	Korr. GF m2	Total max. GF m2	GF QP Perim. m2	Bemerkungen
1224	2403					2403	1202	342	342			342	216			-59	1358		abzgl. 94 m2 Anteil an AP. 3895 (inf. And. Mut. Nr. 2225 vom 07.11.2002)
3897	806	806		806	605			219				219	139				743	743	
3142	3134		3134					1				1	1				1		
2330	4635	4635		4635	3476			916			120	1036	580		90		4146	4146	
3893	723					723	362	140				140	89				450		
3898	1983	1983				1983	992					0					992	992	
3882	966	966				966	483					0					483	483	
3881	272	30				60	30					0					30	30	Anteil an Anm.grdst. Nr. 3881 (zu Gunsten Grdst. Nr. 3882)
2210	1783					1783	892					0					892		
1367	7252		3097			4155	2078					0					2078		
4401	1601	1601		981	736	620	310		60	133		193		30	100		1176	1176	Anmerkungsgrundstück Diebachstrasse
3895	1837	1448																	
<b>Total</b>	<b>27395</b>	<b>11469</b>	<b>6231</b>	<b>6422</b>	<b>4817</b>	<b>12693</b>	<b>6347</b>	<b>1618</b>	<b>60</b>	<b>253</b>	<b>1931</b>	<b>1448</b>	<b>1024</b>	<b>30</b>	<b>190</b>	<b>-59</b>	<b>12347</b>	<b>7570</b>	Flächenanteil an Diebachstrasse im QP-Perimeter Schlyffmatt

Teilfläche Diebachstrasse: 1618  
 Teil-Fläche Zone W3: 859  
 max. Geschossfläche (GFZ 0.75): 644  
 Teil-Fläche Zone W2b: 759  
 max. Geschossfläche (GFZ 0.50): 380  
 max. Geschossfläche Total: 1024  
 Ø GFZ Diebachstrasse: 0.633

Fläche Anmerkungsgrundstück Nr. 3895 und Strassenteil Grundstück Nr. 2210 (gemäss Mutation Nr. 2225 vom 07.11.2002)

Fläche GF 1024 m2 / Teilfläche Diebachstrasse 1618 m2

Flächen und max. GF zu Perimeter QP Schlyffmatt

PETER JÄCKLE AG  
 Ing.- u. Vermessungsbüro  
 4242 LAUFEN

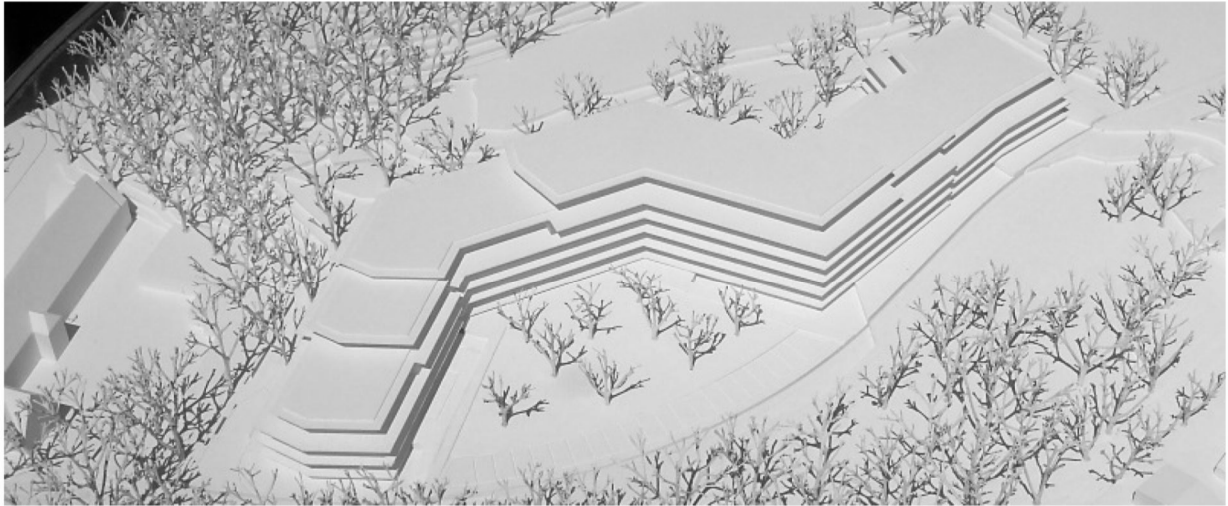
Laufen, 20.02.2013

Anhang 5: An der ABK- Sitzung vom 13.06.2013 vorgelegte Dokumentation

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

13. Juni 2013

## Schlyffmatt Laufen Quartierplanung Überarbeitetes Projekt



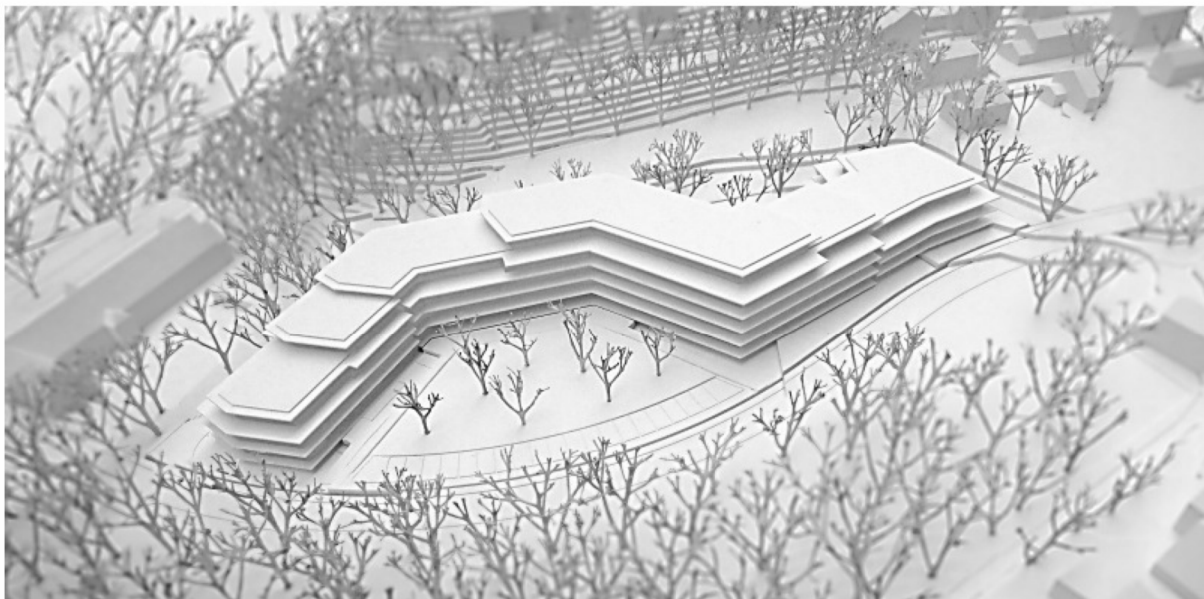
Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplaner Basel  
Sierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Lausen

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

13. Juni 2013

**Geschossigkeit**

Das Gebäude wurde neu mit zwei bis vier Vollgeschossen plus Attika entwickelt. Die Übergänge zur W2b-Zone und zur Strasse im unteren Bereich werden dadurch fließender. Das Nutzungsmass bleibt unverändert. An den Kopfsituationen konnte auf die Massstäblichkeit der angrenzenden Gebiete reagiert werden. Die höheren Gebäudeteile werden zu Mitte gestaffelt.



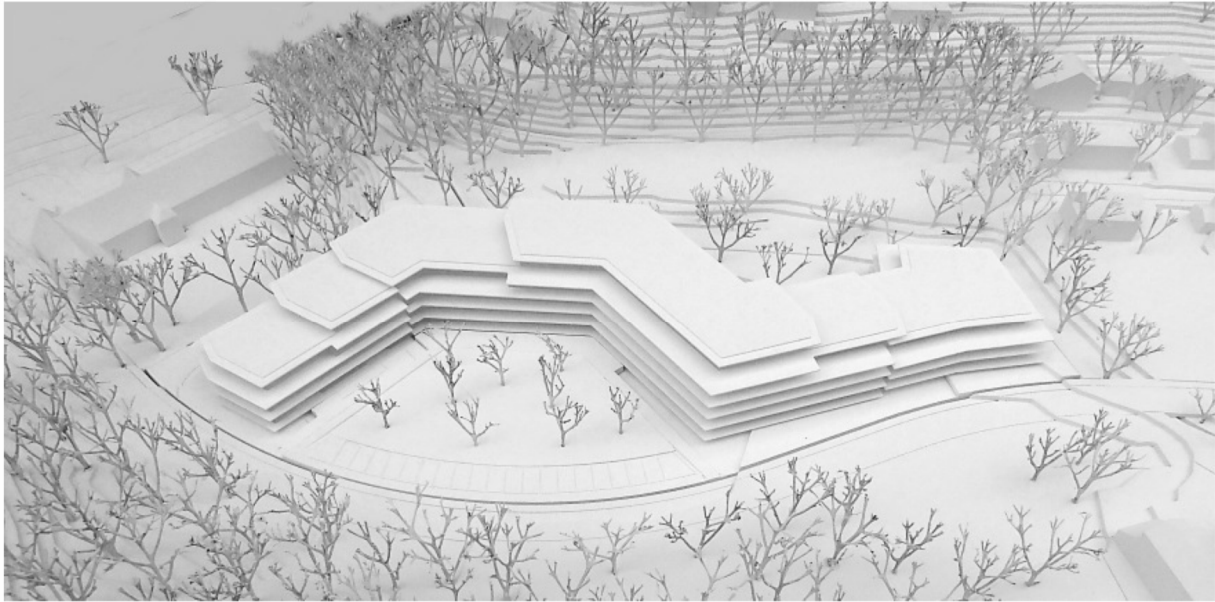


Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

13. Juni 2013

**Gebäudeform**

Die Knickung der Gebäudeenden und der Attikageschosse bewirken eine Auflösung der Gebäudemasse und stellen eine Reaktion auf die dynamische Bewegung des Bach- und Geländeverlaufs dar. Die Schichtung wird fächerartig aufgebaut.

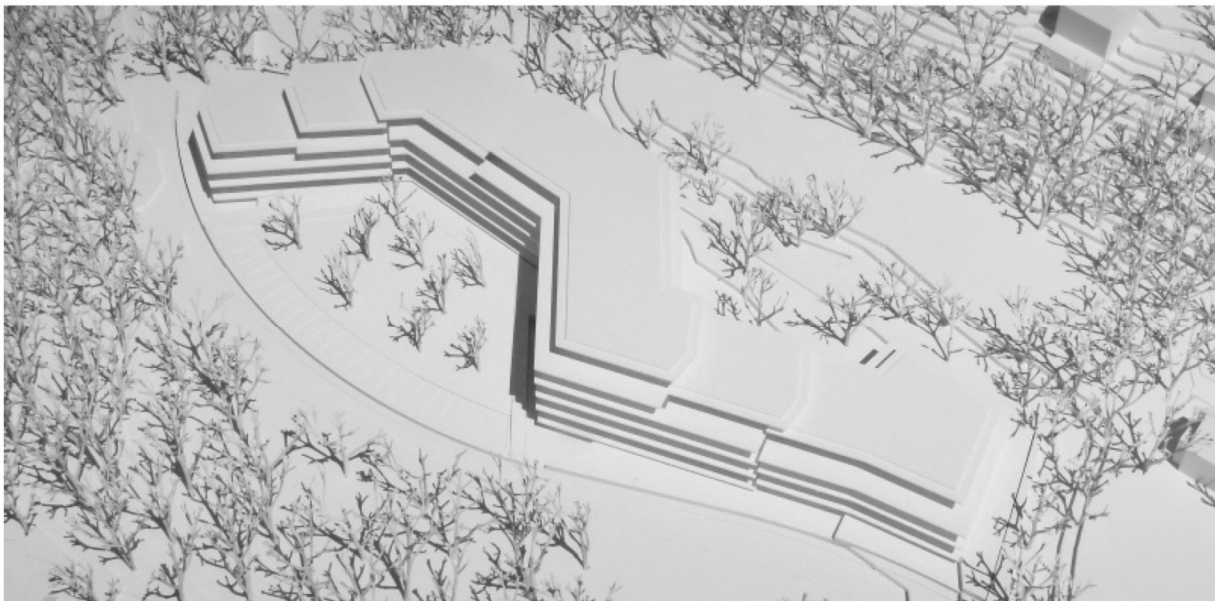


Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen

13. Juni 2013

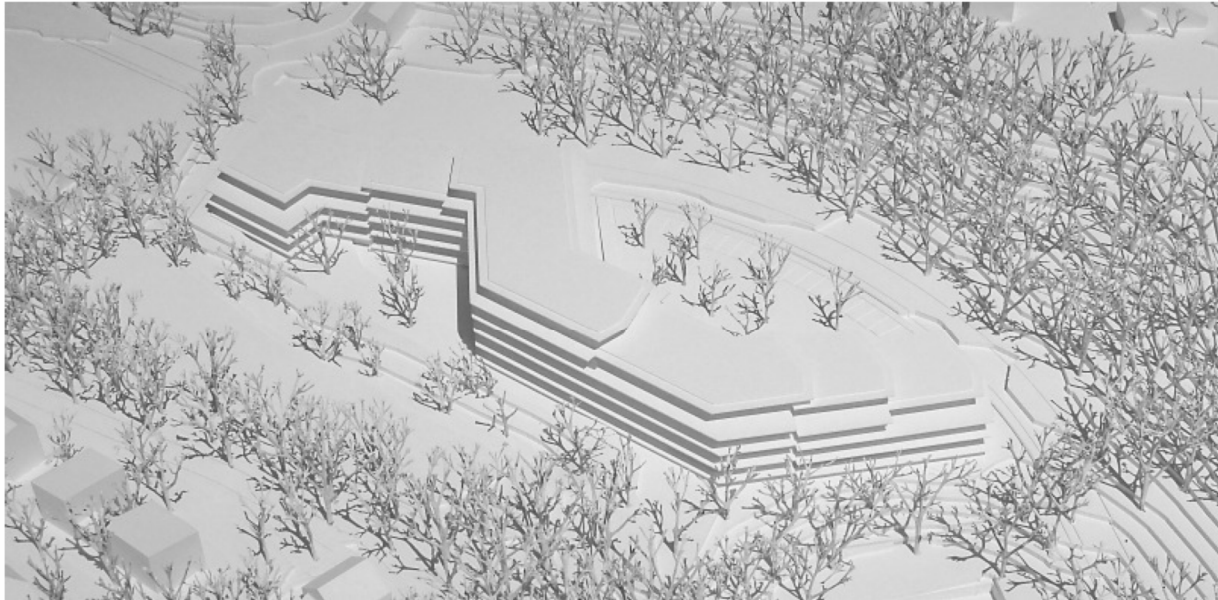
**Anordnung der Besucherparkplätze**

Parkplätze entlang der Strasse ersetzen die institutionsartige Parkieranlage. Dadurch wird der Hof grösser und besser nutzbar. Die grüne Umgebung kann spürbar in den Hof einfließen und verzahnt werden.



**Dachaufbauten**

Das Wärmerückgewinnungskonzept wurde überdacht und auf Dachaufbauten kann gänzlich verzichtet werden. Lift ohne Überfahrten werden angestrebt. Die begrünten Dächer kommen voll zur Entfaltung.



**Nordwohnungen Mittelteil**

Die nordorientierten Wohnungen im Mittelteil wurden entfernt und durch einen grossen offenen Bereich mit Abstellmöglichkeiten und Zugang zum Bach ersetzt. Die Transparenz und Durchgängigkeit zum Bach wird wesentlich verbessert und im Erdgeschoss entsteht eine grosse Begegnungszone





Anhang 6: Projekt-Illustration vom 25.06.2013 auf der Basis von eines Luftbildes



Anhang 7: Kantonale Vorprüfung: Schreiben vom 30. September 2013

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 89 82  
ortsplanung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft  
**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
**Amst für Raumplanung**

Ortsplanung  
Verena Harselmann  
verena.harselmann@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 97

**Eingang S+R**  
11. Okt. 2013

Stadttrat Laufen  
4242 Laufen

Liestal, 30. September 2013

Reg.Nr. 45.05.40  
GK-Nr. 39416/e  
Seiten 1/6



**Stadt Laufen**  
**Quartierplanvorschriften "Schlyffmatt"**  
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. Juni 2013 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

**1 Diebachstrasse**

Wir begrüssen Ihre Aussage im Planungsbericht, dass die Funktionalität der Quartierplanung von der Erstellung der Diebachstrasse abhängig ist. Es ist uns ein grosses Anliegen darauf hinzuweisen, dass die Quartierplanung nur genehmigt werden kann, wenn die Erschliessung gesichert ist. Das heisst, neben dem Bau- und Strassenlinienplan muss das Bauprojekt für die Diebachstrasse samt Finanzierung (Kreditabschluss) vorliegen oder auf vertraglicher Basis (z.B. Selbsterschliessung gemäss § 85 des Raumplanungs- und Baugesetzes) gesichert sein.

**2 Gewässerraum**

Am 1. Oktober 2013 ist der neue § 12a 'Gewässerraum' des Raumplanungs- und Baugesetzes in Kraft getreten. Aufgrund der Bestimmungen zur Abgrenzung des Gewässerraums in Bauzonen, könnte ein Konflikt mit der festgelegten Gewässerbaulinie entstehen. Wir benötigen für die Klärung des Sachverhalts noch ein wenig Zeit. Gerne präzisieren wir unseren Vorprüfungsbericht zu diesem Punkt in Kürze und danken für Ihre Geduld.

**3 Städtebauliches Konzept**

Aus ortsplannerischer Sicht begrüssen wir die Nutzungsverschiebung auf die Südseite des Diebachs. Wir erachten es als richtig und wichtig, die nördliche Bachseite von jeglicher Bebauung freizuhalten und so einen attraktiven und ökologisch wertvollen Grünraum zu erhalten bzw. zu schaffen. Es ist daher auch richtig, dass die Fläche im Quartierplan als "ökologische Ausgleichsfläche" ausgewiesen wird. Dies sollte auch ihre Hauptfunktion darstellen. Spielplätze und andere der Erholung dienende Infrastruktur sollten daher primär im südlichen Teil des Quartierplanareals erstellt werden.

Aus raumplanerischer Sicht erscheint es jedoch fragwürdig, eine relativ dichte Bebauung an einer vom öffentlichen Verkehr gering erschlossenen Lage zu realisieren. Gemäss kantonalem Richtplan soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen ÖV erfolgen und hohe Qualitäten in der Siedlungsstruktur und Architektur aufweisen. Die letzteren zwei Punkte sind aufgrund der Sitzung der kantonalen Arealbaukommission vom 13. Juni 2013 als zufriedenstellend erfüllt zu betrachten. Die ÖV-Erschliessungsqualität ist in diesem Teil der Gemeinde aber allgemein nicht zufriedenstellend. Um auch die Anforderungen an die Erreichbarkeit mit dem ÖV zu erfüllen, muss die ÖV-Erschliessung durch die Gemeinde verbessert werden.

**4 Quartierplan-Reglement**

**4.1 § 2 – Geltungsbereich und Verbindlichkeit**

*Zwingende Vorgabe:*

Auf Absatz 2 sollte verzichtet werden. Aus den Legendeneinträgen im Quartierplan kann der jeweilige Konkretisierungsgrad abgeleitet werden. Die Lage und Dimensionierung der Bereiche ist im Quartierplan abschliessend fest zu legen. Es ist allenfalls zu prüfen, in welchem Umfang Abweichungen möglich sein sollten. Diese sind im Quartierplan-Reglement (QR) zu definieren. Das QR öffnet keine geringfügigen Spielräume, sondern legt diese fest.

**4.2 § 3 – Zulässige Bauten**

*Zwingende Vorgabe:*

Gemäss QR § 1 Absatz 2 lit. b) ist das rechtsufrige Teilareal komplett baulich freizuhalten. Dementsprechend können Nebenbauten nur linksufrig erstellt werden. Durch den grossen Baubereich ist der Platz für Nebenbauten stark eingeschränkt. Um die städtebauliche Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck nicht zu gefährden, erachten wir es als notwendig, den Bereich für Nebenbauten in den Quartierplanvorschriften genauer zu definieren.

**4.3 § 4 – Art und Mass der Nutzung**

*Empfehlung:*

Bei Absatz 5 empfehlen wir, den Passus „In Ergänzung zu § 108 RBG“ wegzulassen.

*Hinweis:*

Bauten wie Loggias, Pergolen, Zwischenklimaräume etc. müssen ins Gesamtkonzept des Quartierplans passen. Sollte eine Realisation erst nach Bezug des Gebäudes erfolgen, ist durch ein Gesamtkonzept die Verträglichkeit mit der Gesamtplanung nachzuweisen.



kann der Aussenraum zudem ökologisch aufgewertet werden. Im Planungsbericht ist die Berücksichtigung des Reptilieninventars aufzuzeigen.

#### *Redaktionelle Korrektur:*

Wir begrüssen es, dass die rechtskräftige Uferschutzzone übernommen und im westlichen Bereich des Diebach-Abschnittes sogar erweitert wurde. Da es sich beim "Uferschutzbereich entlang Diebach" (Absatz 4) auch weiterhin um eine Uferschutzzone handelt, bitten wir Sie um eine entsprechende Korrektur in Plan und Reglement.

#### *Empfehlung:*

Absatz 5: Eine Präzisierung der Heckenpflege kann geprüft werden, z.B. in Richtung einer Nieder-, Mittel-, Hoch- oder Baumhecke oder einer Kombination mehrerer Heckentypen.

Absatz 6: Wir empfehlen, den ersten Satz von Absatz 6 folgendermassen zu ergänzen: *"Die im QP festgelegten... welche mit naturnahen Grünelementen auszustatten sind."*

Es ist ausserdem zu prüfen, wie die ökologische Vernetzung zwischen dem Diebach und der sich südlich der projektierten Diebachstrasse befindenden Grünzone mit Weherbiotop zu gewährleisten ist.

#### **4.6 § 8 – Ver- und Entsorgung**

##### *Zwingende Vorgabe:*

Absatz 3: Die Position der Abfallsammelstelle erachten wir als wichtigen Teil der Aussenraumgestaltung. Die ungefähre Lage ist dementsprechend im Quartierplan festzulegen.

#### **4.7 § 11 – Schlussbestimmungen**

##### *Zwingende Vorgabe:*

Auch bei einer späteren Parzellierung ist zu prüfen, ob der Quartierplan-Vertrag einer Anpassung bedarf. Eine Parzellierung ist nur zulässig, wenn die Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleibt. Allfällige Rechte und Pflichten können aufgrund einer Bestimmung im Quartierplan-Reglement nicht automatisch als erteilt gelten. Bei Bedarf ist der Quartierplanvertrag entsprechend anzupassen.

#### **5 Generelles**

##### *Hinweise:*

Beim Bau der neuen Diebachstrasse ist darauf zu achten, dass die baulichen Arbeiten und die fertige Strasse den 5m-Abstand zur statischen Waldgrenze nicht beeinträchtigen.

Der Bereich für die Zufahrt der Einsteilhalle liegt teilweise im Waldabstandsbereich. Die Einstellhallenrampe und weitere ober- und unterirdische Bauteile dürfen die Waldbaulinie nicht überschreiten (§ 69 RBV).

Die geplante Fusswegverbindung zerschneidet die Fläche für ökologischen Ausgleich. Dieser Verlauf entspricht nicht dem Eintrag gemäss Strassenetzplan Siedlung, welcher eine Überquerung des Diebachs am südlichen Rand des Quartierplan-Perimeters vorsieht. Wir bitten Sie, die Abweichung im Begleitbericht zu erörtern und den Strassenetzplan bei Gelegenheit anzupassen.

Die Dimensionierung und die Ausgestaltung des neuen Fussgängersteigs sind derart zu planen, dass der Abfluss des Diebachs im Hochwasserereignis ungehindert gewährleistet bleibt bzw.

#### **4.4 § 5 – Gestaltung der Bauten**

##### *Dringende Empfehlung:*

Gemäss Absatz 4 dürfen Attikageschosse auf maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden. Diese Bestimmung ist unseres Erachtens zu ungenau und lässt bei der Positionierung der Attikageschosse zu viel Spielraum. Um § 1 Abs. 2 lit. d) QR gerecht zu werden, sollte die Ausgestaltung des Attikageschosses genauer festgelegt werden.

Auf dem Dach des Attikageschosses dient ein „knapp bemessener“ Streifen als Verbindungsweg zwischen den Balkonen. Der Ausdruck „knapp bemessen“ sollte durch eine maximale Breite ersetzt werden. Ebenso erachten wir es als sinnvoll, in Absatz 2 einen Maximalwert für die Neigung des Daches der Hauptbauteile festzulegen.

##### *Hinweis, Empfehlung:*

Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein. Merkblätter betreffend Gebäude und Vögel sind erhältlich unter <http://www.vogelwarte.ch/bauen-und-voegel.html>. Weitere nützliche Informationen betreffend Bauen und Tiere finden Sie unter [http://www.bauen-tiere.ch/index\\_22.htm](http://www.bauen-tiere.ch/index_22.htm). Glasfassaden können demgegenüber letale Fallen für Vögel darstellen. Allenfalls ist eine neue Bestimmung in folgendem Sinne zu prüfen: *An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Maueregelier und/oder Mehlschwalben zu installieren. Verglaste Fassadenteile sind vogelsicher zu gestalten.*

#### **4.5 § 6 – Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes**

##### *Zwingende Vorgabe:*

Absatz 1 ist analog zu § 2 Abs. 2 lit. b) QR anzupassen (Siehe Ziffer 4.1 dieses Berichtes).

Absatz 2: Gemäss § 1 Abs. 2 lit. b) QR ist ein Ziel der Quartierplanung die komplette bauliche Freihaltung des rechteckigen Teilareals. Demzufolge ist aus Absatz 2 der 3. Satz („Nebenbauten sind nur .... zulässig.“) zu streichen.

Absatz 3: Die Grün- und Freiflächen werden im Quartierplan mit verschiedenen Elementen der Erschliessung (Ein- und Ausfahrt ESH, oberirdische PP, Fusswege, etc.) überlagert. Gerne bitten wir Sie, in Buchstabe d) Bezug auf diese Festlegungen zu nehmen. Zudem empfehlen wir, auch für die Velo-Abstellflächen Bereiche festzulegen.

Absatz 9: Das Baubewilligungswesen wird im Raumplanungs- und Baugesetz und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend geregelt. Insbesondere regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Der Umgebungspan kann somit nicht als Bestandteil der Baubewilligung festgelegt werden. Im Reglement kann jedoch festgelegt werden, dass der Gemeinderat beabsichtigt, im Baugesuchverfahren den Umgebungspan bei der Baubewilligungsbehörde einzuordern. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Umgebungspan ein Nachweisinstrument ist, welches die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens darstellt. Sämtliche grundsätzlichen Festlegungen über die Umgebungsgestaltung müssen deshalb zwingend in den Quartierplanvorschriften erfolgen. Insbesondere ist die ungefähre Lage und Anzahl der Bäume in den Quartierplanvorschriften zu regeln.

Der gesamte Quartierplanperimeter befindet sich innerhalb des Reptilieninventars (Objektnummer 37-53). Die Aussenraumgestaltung hat diesen Sachverhalt zu berücksichtigen. Mittels Kleinstrukturen (z.B. Ast- und Steinhäufen) für Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger etc.



sich die Überschwehmungsgefährdung nicht in Richtung „Baubereich für Hauptbauten“ ausweitet.

## 6 Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 RBG machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentswürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz.

## 7 Planungsbericht

Gemäss § 31 Abs. 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtlinien und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Im Weiteren verweisen wir auf die "Begleitung für die Erarbeitung des Berichts zu Nutzungsplänen gemäss Art. 47 RPV" des Amtes für Raumplanung vom März 2013. Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

## 8 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentseide machen wir Sie 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.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

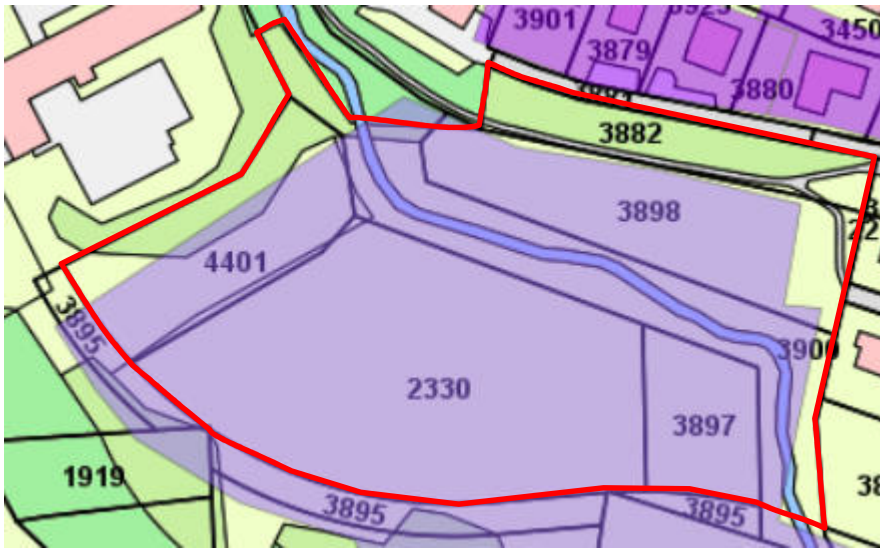
Mit freundlichen Grüessen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
 Kreisplaner

**T. Wehren**

i.V. Thomas Wehren  
 Verena Hanselmann

Kopie: - Sterli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen  
 per E-Mail:  
 - Amt für Umweltschutz und Energie  
 - Amt für Wald  
 - Bauinspektorat  
 - Lärmschutz  
 - Natur und Landschaft  
 - Naturgefahrenfachstelle  
 - Tiefbauamt

**Anhang 8:** Auszug aus Reptilieninventar beider Basel:



<http://www.geo.bl.ch>, abgerufen am 30.10.2013

Diese Fläche wird bezeichnet als

- Objektnummer: 37
- Teilobjektnummer: 53
- Empfindlichkeit (1-4; 1=niedrig): 2

Das Teilobjektblatt gibt folgende Informationen:

<b>Kopfdaten</b>	
- Objekt-Nummer :	37
- Teilobjekt-Nummer :	53
- Gemeinde :	Laufen
- Exposition :	ONO
- Neigung :	flach / keine Neigung
- Höhe u.M. (m) :	350
<b>Lebensraumtyp</b>	
- Nr. 1, dominant :	Magerwiese
- Nr. 2 :	Magerwiese
- Nr. 3 :	Hochstaudentflur
- Nr. 4 :	Buschgruppe
- Nr. 5 :	Garten
- Nr. 6 :	Nass-, Feuchtwiese
- Nr. 7 :	Tümpel
- Nr. 8 :	Uferbereich
- Nr. 9 :	Bächlein (<0.5m)
- zus. Nr. 1 :	Laubwald (übrige)
<b>Deckung</b>	
- Begehungs-Nummer :	1
- Begehungs-Datum :	11.7.1998
- Erde (Anteil) :	bis 1/4
- Stein (Anteil) :	bis 1/8
- Kraut (Anteil) :	über 3/4
- Kraut (Höhe) :	0 - 20 cm
- Staude (Anteil) :	bis 1/8
- Staude (Höhe) :	>50 - 200 cm
- Busch (Anteil) :	bis 1/8
- Busch (Höhe) :	>200 cm
- Baum (Anteil) :	bis 1/8
- Baum (Höhe) :	>200 cm
- Andere (Anteil) :	bis 1/8
<b>Strukturen</b>	
- Mähgut	
- Mähgut mehrheitlich besonnt	
- Steine	
- Steine mehrheitlich besonnt	
- Stammlager mehrheitlich besonnt	
- Einzeläste	
- Baumstrünke	
- Laub	
- Zaun	
- andere	

Online abgerufen am 30.10.2013.

Wichtig zu beachten das Begehungsdatum vom 11.07.1998: Die Aufnahme wurde also noch vor der Ausdolung des Diebachs vorgenommen.