

Quartierplanung Areal Stoll

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

GRB 20.07.2010

1 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zur Nutzungsplanung sowie auch zur Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

1.2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Bestandteil des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens bildete der Entwurf zu den Quartierplan-Vorschriften "Areal Stoll", bestehend aus:

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

Im Weiteren konnte zur Erläuterung der Quartierplanung bzw. der baulichen Absichten der dazugehörige Begleitbericht gemäss § 39 RBG eingesehen werden.

1.3 Durchführung des Verfahrens

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

- Publikation des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:
 - Wochenblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2010
 - kantonales Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2010
- Informationsveranstaltung: 27. Mai 2010, TSM, 4142 Münchenstein
- Öffentliche Auflage der Planungsdokumente bei der Bauverwaltung Münchenstein sowie Internetaufschaltung bei Architektur Rolf Stalder AG: 27. Mai 2010 bis 18. Juni 2010
- Frist zur Eingabe von Mitwirkungseingaben: 27. Mai 2010 bis 18. Juni 2010

2 Ergebnisse

2.1 Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeinde insgesamt 12 Mitwirkungseingaben zu verschiedenen Themen ein.

2.2 Eingabeinhalte, Stellungnahme des Gemeinderates

Die einzelnen Eingaben wurden in entsprechende Eingabethemen zusammengefasst. Identische bzw. gleichlautende Eingaben werden nachfolgend als Einzelthema behandelt. Mit Angabe der Eingabe-Nummer (E-Nr.) ist nachvollziehbar, wie viele Eingaben zu diesem Thema gemacht wurden. Zudem ist mit der E-Nummer der Verweis auf die entsprechende Mitwirkungseingabe gewährleistet. Die Hinweise aus der Mitwirkungsveranstaltung vom 27. Mai sind unter der E-Nummer 13 aufgeführt. Die Mitwirkenden bleiben in diesem Mitwirkungsbericht anonym.

Der Bauausschuss hat an seiner Sitzung vom 24. Juni 2010 die Mitwirkungseingaben und die Beurteilungsempfehlungen des Planers diskutiert und dem Gemeinderat Empfehlungen abgegeben. Fettdrucke in der Spalte "Stellungnahme des Gemeinderates" weisen auf vorgeschlagene Abklärungen hin. Diese Abklärungen dienen hauptsächlich der nochmaligen Verbesserung der bereits guten Verkehrssituation auf der nördlichen Langackerstrasse. Zu den Quartierplan-Vorschriften bzw. zum geplanten Bauvorhaben selbst werden aufgrund der Mitwirkung keine Veränderungen vorgeschlagen.

Eingabethema	Stellungnahme des Gemeinderates
A. Verkehrserschliessung	
<p>A.1 Erschliessung ESH ab Baslerstrasse über Geleise der BLT (schränkengesicherter Übergang)</p> <p><i>E-Nrn.: 1.a, 1b, 1c, 2.2, 3.2, 5.1.1, 13.2</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Übergang: Anfrage an BLT wird durch die Gemeinde getätigt (Umsetzung der Forderung anlässlich der Infoveranstaltung vom 27. Mai 2010) <p>Beurteilung der vorgesehenen Erschliessung gemäss Quartierplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich: Erschliessung des Areals gemäss Strassennetzplan vordefiniert (Quartier bzw. Grundstückerschliessung) - Strasse ist bereits gebaut - Strasse ist ausreichend dimensioniert auch für den Verkehr aus der neuen Überbauung. - Anschluss ist logisch. - Verkehrstechnisch optimal an Zollweidenkreisel angehängt. - Langackerstrasse weist im Bereich Nelkenweg praktisch ausschliesslich Anwohnerverkehr auf. - Gefahrenpotential ist hauptsächlich bei der Ausfahrt des Nelkenweges zu orten (Mauern auf Strassenlinie, Sträucher). - Abklärung durch die Gemeinde, wie die Gartenmauern an der Ausfahrt Nelkenweg entstanden sind.
<p>A.2 Erschliessung ESH via Dammweg (unter Bahndamm SBB hindurch)</p> <p><i>E-Nr.: 7.1</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lenkung des Verkehrs durch ein "fremdes Quartier" → Widerstand dortiger Bevölkerung. - Umwegstrecke: Akzeptanz problematisch. - Aufgrund topografischer Gegebenheiten und Breite des Bahndamms sowie technischer Anforderung (Bauen unter der Bahnlinie) kaum realisierbar. - Beträchtlicher Strassenbauaufwand. - siehe auch Beurteilung zur vorgesehenen Erschliessung gemäss Quartierplan unter A.1
<p>A.3 Erschliessung ESH von Norden, ab Birseckstrasse nach Tramübergang entlang Tramlinie</p> <p><i>E-Nr.: 5.1.2</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Platzverhältnisse zwischen Tramhaltestelle und Ladengeschäft (Brocki) sind zu eng. - Kurvenradien würden bestehende Treppe der Fussgängerunterführung tangieren. - Private Parzellen (3528, 1545) müssten Land abtreten. - Beträchtlicher Strassenbauaufwand - Möglichkeit für "Schleichverkehr" würde geschaffen. - siehe auch Beurteilung zur vorgesehenen Erschliessung gemäss Quartierplan unter A.1
<p>A.4 Erschliessung ESH über "Denner-ESH": als Fortsetzung der "Denner-ESH" innerhalb Areal Stoll</p> <p><i>E-Nr.: 5.1.3</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Machbarkeit kann durch Architekten geprüft werden. - Abhängig von Zustimmung Grundeigentümer Parzelle 1550. - Grundbuchrechtliche Sicherstellung erforderlich (Eintrag im Grundbuch).

Eingabethema	Stellungnahme des Gemeinderates
B. Verkehrsaufkommen / Verkehrssicherheit / Ausfahrt Nelkenweg	
B.1 Montage eines Spiegels im Bereich der Ausfahrt des Nelkenweges <i>E-Nr.: 3.3.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung durch Gemeinde.
B.2 Zusätzliche Signalisation "Zubringer" gestattet <i>E-Nr.: 3.4</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung ergänzende Signalisation "Sackgasse" durch Gemeinde.
B.3 Verkehrsbehinderung bzw. Parkierungssuchverkehr / Parkierung Denner unbefriedigend <i>E-Nr.: 6.1</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung Streichung der beiden nördlichsten PP auf der Langackerstrasse (blaue Zone). - Die kürzlich erfolgte Markierung 'Blaue Zone' bei Denner hat zu einer wesentlichen Entlastung beigetragen.
B.4 Falls an der Zufahrt via Post Zollweiden festgehalten wird, ist ein Trottoir und eine Geschwindigkeitsbegrenzung erforderlich <i>E-Nrn.: 7.2, 8.2, 9.9</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des existierenden und des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist kein Strassenausbau erforderlich. - siehe auch A.1 - Das Gebiet ist bereits in der Tempo-30 Zone, der niedrigsten Tempo-Zone in Münchenstein. - Eine Begegnungszone (Tempo 20) wäre zusätzlich möglich. Diese werden jedoch für Mischgebiete (z.B. Einkaufsstrasse) angewandt. Auf die Prüfung einer Einführung einer Tempo-20-Zone wird verzichtet, da ähnlich gelagerte Fälle wiederholt negativ beurteilt werden mussten.
C. Städtebauliche Einpassung des Hochhauses in die bauliche Umgebung	
C.1 Kein Hochhaus bzw. ein Hochhaus mit maximaler Gebäudehöhe analog der Hochhäuser Baselstrasse 20 bzw. Langackerstrasse 8 <i>E-Nr.: 8.1, 10.1</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Projekt wurde auch durch die kantonalen Fachgremien (Arealbaukommission, Denkmal- und Heimatschutzkommission) geprüft. - Die kantonalen Fachgremien erachten den Standort für ein Hochhaus aus städtebaulicher Sicht sowie betreffend Wirkung auf das Ortsbild und auf die bauliche Umgebung als möglich. Das neue Hochhaus integriert sich in die Reihe der bestehenden Hochhausbauten. - Gemeinderat und Bauausschuss begrüßen die vorgeschlagene Bebauung.
C.2 Genereller Eingriff des Hochhauses auf die Umgebung und das Ortsbild <i>E-Nrn.: 9.1, 9.4, 9.5, 9.6, 9.8</i>	<ul style="list-style-type: none"> - siehe Erläuterungen unter C.1
D. Gesetzeskonformität der Quartierplanung	

Eingabethema	Stellungnahme des Gemeinderates
<p>D.1 Standhalten einer rechtlichen Überprüfung der Quartierplanung</p> <p><i>E-Nr.: 9.2</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Quartierplan-Vorschriften wurden dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Diese Prüfung umfasste insbesondere die Rechtmässigkeit gegenüber den übergeordneten Rechtserlässen. - Die Vorprüfung hat keine Mängel an der Rechtmässigkeit ergeben.
<p>E. Wertminderung Nachbarparzellen durch Hochhaus</p>	
<p>E.1 Wertminderung durch die Realisierung des Hochhauses auf Nachbarparzellen</p> <p><i>E-Nrn.: 2.1, 9.3</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das vorliegende Projekt entstehen keine baurechtlichen Nachteile auf die südlich angrenzenden Nachbarparzellen (keine Beschattung, keine Grenzabstand-Unterschreitung), welche eine bauliche Nutzung dieser Parzelle gemäss den Zonenvorschriften beschränken würde. - Auch im Norden liegt die Beeinträchtigung (Schattenwurf) in dem vom Gesetz vorgegebenen Rahmen. Somit kann eine Wertminderung nicht geltend gemacht werden.
<p>F. Lärm / Lärmschutz</p>	
<p>F.1 Beschränkung der Lärmemissionen im Erholungsbereich auf ordentliche Betriebszeiten, zur Sicherstellung der Ruhe der Anwohner</p> <p><i>E-Nr.: 4.1</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Lärmimmissionen der Lärmempfindlichkeitsstufe II. - Lärmemissionen im Aussenraum führen im Normalfall zu keinen Überschreitungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II. - Die allgemeinen Ruhezeiten sind im Polizeireglement geregelt.
<p>F.2 Lärmimmissionen Overall auf QP-Areal bzw. auf Bebauung entlang der Bahnlinie</p> <p><i>E-Nrn.: 6.2, 9.7</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber der Bahnlinie bzw. der Firma Overall werden keine lärmempfindlichen Räume angeordnet (Erschliessungsbereich). - Neben der Abschirmung der Lärmimmissionen durch die SBB bewirkt der Wall auch einen Abschirmungseffekt der Lärmimmissionen, welche von der Firma Overall ausgehen, auf die unteren Geschosse der Überbauung am Nelkenweg. - Der Wall bewirkt einen Abschirmungseffekt für den unteren Teil des Hochhauses. In den oberen Geschossen ist aufgrund erweiterter räumlicher Distanz, welche mit den Geschossreduktionen erreicht wird, die Lärmbelastung deutlich geringer. - Im Weiteren wird mit dem Wall erreicht, dass die Lärmimmissionen, welche von der Bahn sowie von der Firma Overall ausgehen, der Aussenraum davon optimal abgeschirmt werden kann. Der sich zwischen dem Wall und dem Hochhaus befindliche Erholungsbereich wird somit gut von Lärmimmissionen abgeschirmt.
<p>G. Aussenraum / Bepflanzung und Begrünung</p>	
<p>G.1 Erstellung Stützmauer zur besseren bzw. klaren Abgrenzung entlang der Grenze bzw. Verzicht auf hohe Bepflanzungen um Besonnung und Belichtung zu gewährleisten</p> <p><i>E-Nr.: 3.1</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung von Stützmauern entlang des QP-Areals nicht erforderlich. - Bepflanzungsdetails sind auf Stufe Baugesuch möglich. - Siehe Beurteilung unter Ziffer F.2
<p>G.2 Einhaltung der Grenzabstände für die</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es gelten die gesetzlichen Vorschriften (RGB bzw. EG ZGB) ohne Ausnahmen für die Quartierplanung.

Eingabethema	Stellungnahme des Gemeinderates
<p>Begrünung sowie die Bepflanzung</p> <p><i>E-Nr.: 4.2</i></p>	
H. Weitere Aspekte	
<p>H.1 Ist die Erdbebensicherheit gewährleistet</p> <p><i>E-Nr.: 13.1</i></p>	<p>– Das Hochhaus wird aufgrund der neuesten gesetzlichen Grundlagen dimensioniert. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p>
<p>H.2 Wie wird gewährleistet, dass die Besucher die Einstellhalle auch benutzen können?</p> <p><i>E-Nr.: 13.3.</i></p>	<p>– Die Einstellhalle wird in zwei Bereiche unterteilt : offener Bereich für die Besucher, gesicherter Bereich mit Tor für die Bewohner</p>
<p>H.3 Der Grenzabstand zur SBB-Linie ist zu gewährleisten oder mittels eines Näherbaurechts zu regeln.</p> <p><i>E-Nr.: 11.1</i></p>	<p>– Der Bauherr wird aufgefordert, die entsprechenden Regelungen in die Wege zu leiten.</p>
<p>H.4 Der Abstand zur Tramlinie von 10 m ist einzuhalten</p> <p><i>E-Nr.: 12.1</i></p>	<p>– Das Vorhaben berücksichtigt den geforderten Abstand.</p>
<p>H5 Sinnvolles Projekt im Umgang mit dem knapper werdenden Bauland; imponierendes Vorhaben; Art und Weise der Bebauung ist gut; mit dem Projekt einverstanden</p> <p><i>E-Nrn.: 1.1, 1.2, 1.3, 3.5, 6,3, 10.2, 11.2, 12.2</i></p>	<p>– Kenntnisnahme der positiven Rückmeldungen</p>

3 Bekanntmachung

Zum Abschluss der durchgeführten Vernehmlassungen wird der Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), bei der Bauverwaltung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu wird der Mitwirkungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auflage wird vorgängig im Wochenblatt publiziert. Den Mitwirkenden wird dieser Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Münchenstein, 20. Juli 2010

Für den Gemeinderat

Präsident:

Verwalterin:

Walter Banga

Béatrice Grieder