

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 357

vom 17. März 2009

### **Gemeinde Münchenstein, Quartierplanvorschriften "Kunstfreilager"**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat am 18. September 2008 die Quartierplanvorschriften "Kunstfreilager" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Teilplänen

- Bebauung und Freiraum
- Erschliessung

Die Quartierplanung umfasst Teile der Parzellen 2397 und 6006 mit einer Gesamtfläche von ca. 5,7 ha. Als zulässige Nutzung sind 85'000 m<sup>2</sup> BGF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Industriezone) wird aufgehoben.

Die Quartierplanung Kunstfreilager ist in die Entwicklungsplanung Dreispitz eingebettet. Hauptanliegen ist die Ansiedlung der Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) als Teil der Fachhochschule Nordwestschweiz. Mit der Ansiedlung der HGK soll ein erstes Schlüsselprojekt der Transformation des Dreispitz' zu einem urbanen Stadtteil eingeleitet werden. Ziel ist eine Mischnutzung von Hochschule, Dienstleistungen, mässig störenden Betrieben und Wohnen.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache [REDACTED]  
[REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 unterbreitet der Gemeinderat Münchenstein die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

#### **1. Städtebauliche Beurteilung**

Zur Festlegung der städtebaulichen Strukturen führte die Christoph Merian Stiftung zusammen mit dem Baudepartement Basel-Stadt einen zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142 durch. In der Jury war auch das Amt für Raumplanung Basel-Landschaft vertreten. Die Jury empfahl, mit der Weiterbearbeitung des Neubauprojekts den ersten Preisträger, Morger & Dettli Architekten, Basel, und für den Umbau des schutzwürdigen ehemaligen Zollfreilagergebäudes den Zweitplatzierten, Müller Sigrist Architekten, Zürich, zu beauftragen. Aus Sicht des Amtes für Raumplanung Basel-Landschaft ist die Beurteilung der Wettbewerbsresultate nachvollziehbar. Eine Prüfung durch die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen drängt sich nicht auf.

## 2. Materiell-rechtliche Prüfung

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 25. April 2008 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung im Wesentlichen berücksichtigt. Die materiell-rechtliche Prüfung kann somit mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden. Es ist lediglich folgende Bemerkung und Erwägung anzubringen:

### 2.1 Quartierplanreglement § 32 Absatz 3, Langsamverkehr

Mit der Genehmigung der Quartierplanvorschriften und der Festlegung des oben genannten Paragraphen nimmt der Regierungsrat zur Kenntnis, dass die Gemeinde Münchenstein eine Fussgängerpasserelle vom Dreispitz in die Brüglinger Ebene als raumplanerisch wichtiges Anliegen bezeichnet. Eine Verbindlichkeit ausserhalb des Quartierplanperimeters entsteht dadurch nicht. Bei der Weiterbearbeitung des Passerellenvorhabens sind die von den kantonalen Fachstellen für Denkmal- und Naturschutz genannten Rahmenbedingungen und die Teilzonenvorschriften Brüglinger Ebene massgebend.

## 3. Quartierplanvertrag

Mit dem Genehmigungsantrag ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben. Beim Vertragsinhalt ist zu § 24 lediglich festzuhalten, dass der Vertrag nicht gegenstandslos wird, wenn der Regierungsrat den Quartierplan als Ganzes auf Antrag einer Vertragspartei ausser Kraft setzt. Die Aufhebung des Quartierplans ist nur mit Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Regierungsrat möglich.

## 4. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Parkplatzzahl von rund 470 Autoabstellplätzen unterliegt die vorliegende Quartierplanung zum Zeitpunkt des Gemeindeversammlungsbeschlusses der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist von der Rapp Infra AG erstellt und von den kantonalen Umweltschutzfachstellen geprüft worden. Der Bericht ist zusammen mit der Quartierplanung öffentlich aufgelegt worden. Der Prüfbericht der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 7. Mai 2008 kommt zum Schluss, dass dem Vorhaben bei Berücksichtigung der im Bericht genannten Voraussetzungen, Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden kann (s. Seiten 16 und 17 des Prüfberichts). Die unten stehenden Auflagen aus den Bereichen Lärmschutz, Lufthygiene, Umweltschutz und Verkehr sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

### 4.1 Lärm

Im Baubereich A sind lärmempfindliche Räume so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte (Strassenlärm bzw. Eisenbahnlärm) eingehalten werden. Die Massnahmen können organisatorischer Art sein. Betriebsräume, für welche gemäss Art. 42 LSV 5dB

höhere Immissionsgrenzwerte gelten, oder nicht lärmempfindliche Räume (z.B. Räume mit erheblichem Betriebslärm) können entlang der Emil Frey-Strasse angesiedelt werden.

Im Baubereich C, D und E sind entlang der Florenzstrasse Massnahmen gegen die sehr starke Lärmbelastung durch Industrie- und Gewerbelärm zu treffen. Diese können baulicher (Rückversetzung der Fassade) oder organisatorischer Art (keine Ansiedlung von lärmempfindlichen Nutzungen entlang der Florenz-Strasse) sein.

Im Baubereich G sind entlang der Eisenbahnlinie im Süden Massnahmen gegen die Lärmbelastung durch Eisenbahnlärm zu treffen.

An lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden. Es sei denn, diese werden durch konzeptionelle, bauliche oder gestalterische Massnahmen geschützt.

Für das Hochschulprojekt sind Massnahmen der Baulärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umweltschutz (BAFU) Stufe B umzusetzen.

Die Ableitung des Lastwagen-Baustellenverkehrs ist jeweils über die Emil Frey-Strasse zu führen.

## 4.2 Lufthygiene

### Bauphase

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft, 2002) gestützt auf Anhang 2, Ziffer 88 der Luftreinhalte-Verordnung. Alle für das Projekt zutreffenden Basismassnahmen der Stufe A gemäss der Baurichtlinie Luft sind zu ergreifen.

### Betriebsphase

Folgende im Quartierplan vorgesehene Bestimmungen sind zwingend umzusetzen bzw. zu beachten:

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist der Reduktionsfaktor R1 mit 0,5 und der Reduktionsfaktor R2 mit 0,6 zu berücksichtigen.

Die Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.

Mit Ausnahme von Verkaufsnutzungen - die Verkaufsfläche ist auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt - sind keine verkehrsintensiven Nutzungen erlaubt.

Es ist ein Verkehrsleitkonzept gemäss der im UVB vorgeschlagenen Massnahmen "MLu 1: Lenkung an der Florenz-Strasse 1B-1E" zu erstellen.

## 4.3 Abfall, Stoffe, Chemikalien

Der Rückbau von asbesthaltigem Material muss gemäss den SUVA-Richtlinien erfolgen. Asbesthaltiges Abbruchmaterial ist separat zu entsorgen und beim Amt für Umweltschutz und Energie zu deklarieren.

#### 4.4 Verkehr

Aufgrund der schlechten Verkehrsqualität für die Einmündung der Florenzstrasse in die Emil Frey-Strasse (Tor 13) ist in der Florenzstrasse eine zweispurige Ausfahrt (separate Linkseinfahrten und Rechtseinfahrten lenkgeometrisch je für Lastenzüge dimensioniert) vorzusehen.

#### 5. Geringfügige Änderung im Genehmigungsverfahren

Die Einsprechenden haben ihre Einsprache nach Unterzeichnung einer Vereinbarung zurückgezogen. Ein Vereinbarungsgegenstand ist die Lockerung der Bebauungsvorschriften auf der Baurechtsparzelle der Einsprechenden im Baubereich B2. Das von der Gemeindeversammlung beschlossene Quartierplanreglement sieht vor, dass auf dem ganzen Quartierplanareal die lichte Höhe der Erdgeschosse mindestens 4 m betragen müsse. Rückzugsbedingung der Einsprechenden war, dass im Baubereich B2 die lichte Höhe auch geringer sein kann. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 beantragt der Gemeinderat Münchenstein deshalb, eine geringfügige Änderung gemäss § 31 Absatz 5 RBG im Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Das erforderliche Einverständnis der Grundeigentümerin bzw. der Baurechtsnehmerin liegt vor. § 11 Absatz 3 des Reglements soll deshalb mit dem Zusatz ergänzt werden (kursiv): Die lichte Höhe der Erdgeschosse muss mindestens 4 m betragen. *Im Baubereich B2 kann unter der Voraussetzung von § 5 Abs. 7 die lichte Höhe des EG auch geringer sein.* Der Regierungsrat stimmt dem Antrag zu. Die Änderung ist geringfügig. Sie lässt keine Mehrnutzung zu. Die Änderung gibt lediglich mehr Spielraum in der Anordnung der Räume. Auf die städtebauliche Qualität kann über § 5 Absatz 7 des Quartierplanreglements Einfluss genommen werden.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein am 18. September 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Kunstfreilager" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt. Die Bedingungen und Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (Prüfbericht vom 7. Mai 2008) sind zu berücksichtigen.
  2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 43/QP/5/0, 43/ZPS/1/49 und 43/LES/1/3 (Quartierplan "Kunstfreilager" mit den Teilplänen Bebauung und Freiraum sowie Erschliessung und Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan) sowie 43/QR/5/0 (Quartierplan-Reglement "Kunstfreilager") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
  3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

## Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Gemeinderat Münchenstein, 4142 Münchenstein
- Bauverwaltung, Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein
- Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Postfach, 4001 Basel
- Hochbau- und Planungsamt Basel-Stadt, Postfach, 4001 Basel (2 Ex.)
- Immobilien Basel-Stadt, Postfach, 4001 Basel
- Hochschule für Gestaltung und Kunst, Vogelsangstrasse 15, 4058 Basel
- Christoph Merian Stiftung, Postfach, 4002 Basel
- Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
- Ernst Basler + Partner AG, Zollikerstrasse 65, 8702 Zollikon
- Rapp Infra AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Hauptstrasse 47, 4153 Reinach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Lufthygieneamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Sicherheitsinspektorat
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)
- Rechtsdienst BUD

Der Landschreiber:

W. Mundschin