

Planungsbericht
Quartierplanung Sägeweg
Planungsbericht



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild

Planungsstand
öffentliche Mitwirkung

Auftrag
41.00037

Datum
23.08.2022

Impressum

Auftraggeber SRE Immobilien AG
Oberwilerstrasse 32
4102 Binningen

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Anlass	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.3	Umgebung.....	8
1.3.1	Siedlungsschema.....	8
1.3.2	Bebauung, Siedlungsstruktur.....	9
1.3.3	Infrastrukturen.....	10
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	11
2.1	Projektpartner	11
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	11
2.3	Weitere Planungsschritte	11
3	Ziele der Planung.....	12
4	Rahmenbedingungen	13
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	13
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	13
4.3	Kantonaler Richtplan	13
4.3.1	Raumkonzept Basel-Landschaft.....	14
4.3.2	Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet.....	14
4.3.3	Objektblatt S 1.2 Bauzonen	14
4.3.4	Objektblatt S2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen.....	15
4.3.5	Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete.....	15
4.4	Leitbild Therwil	16
4.5	Richtplan Therwil	17
4.6	Bevölkerungsentwicklung.....	18
4.7	Zonenvorschriften.....	19
4.8	Strassennetzplan.....	21
4.9	Öffentlicher Verkehr	21
4.10	Motorisierter Individualverkehr	23
4.11	Bau- und Strassenlinien	24
4.12	Lärm	25

4.12.1	Pegelwerte Tag	26
4.12.2	Pegelwerte Nacht	27
4.13	Störfallvorsorge und Altlasten	28
4.14	Kulturgüter.....	29
4.14.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	29
4.14.2	Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).....	29
4.15	Natur und Landschaft	30
4.15.1	Biodiversität, ökologischer Ausgleich	30
4.15.2	Schutzinventare	30
4.15.3	Gewässer und Gewässerraum	30
4.15.4	Grundwasser	31
4.15.5	Baumbestand.....	31
4.16	Naturgefahren	32
4.17	Höhenkurven	33
4.18	Gebäude der Umgebung.....	33
4.19	Energie	34
4.20	Schutzräume	34
5	Beschreibung des Projekts.....	35
6	Inhalte der Planung	37
6.1	Planunterlagen.....	37
6.2	Bestandteile der Planung.....	38
6.2.1	Perimeter der Quartierplanung.....	38
6.2.2	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	39
6.2.3	Nutzungsart	40
6.2.4	Bebauung und Nutzungsmass	40
6.2.5	Gestaltung.....	41
6.2.6	Behindertengerechte Bauweise	41
6.2.7	Abstandsvorschriften.....	42
6.2.8	Aussenraum	42
6.2.9	Parkierung / Autoeinstellhalle	43
6.2.10	Verkehrsaufkommen	44
6.2.11	Ver- und Entsorgung	44
6.2.12	Energie und Nachhaltigkeit.....	44

6.2.13 Lärm 44

6.2.14 Gefahrenzone Überschwemmung 45

7 Interessenermittlung 45

7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde 45

7.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft 45

7.3 Übergeordnete Interessen..... 46

7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung 46

7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG 46

7.4 Fazit Interessenabwägung 47

8 Planungsverfahren 47

8.1 Arealbaukommission 47

8.2 Öffentliche Mitwirkung..... 48

8.3 Kantonale Vorprüfung 48

8.4 Beschlussfassung 48

8.4.1 Beschlussfassung Gemeinderat 48

8.4.2 Beschlussfassung Gemeindeversammlung..... 48

8.5 Auflage- und Einspracheverfahren 48

9 Beschlussfassung Planungsbericht 49

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bia/pen	06.05.2022	1. Entwurf
1.1	bia	16.06.2022	Kantonale Vorprüfung
1.2	pen	23.08.2022	Öffentliche Mitwirkung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Areal am Sägeweg ist eines der wenigen grossen, zusammenhängenden Gebiete im Siedlungsraum von Therwil, welches einem einzelnen Grundeigentümer gehört. Speziell auch mit seiner Lage an der nördlichen Dorfeinfahrt kommt ihm eine wichtige Rolle in der Siedlungsentwicklung bei. Es ist daher eine einmalige Chance für die Gemeinde Therwil ihre Dorfeinfahrt mitzugestalten. Mit einer Gesamtentwicklung dieses Gebiets im Rahmen einer Quartierplanung kann die Qualität der künftigen Überbauung sichergestellt werden.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal liegt im Nordwesten des Siedlungsgebiets von Therwil und grenzt im Norden an das Gewerbegebiet «Mühlematt». Letzteres erstreckt sich nahtlos in die nördliche Nachbargemeinde Oberwil und fungiert als Bindeglied der beiden Siedlungsgebiete.



Abb. 2: Lage innerhalb der Gemeinde Therwil (Quelle: GeoviewBL)

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nr. 532, Nr. 533 und Nr. 2099.

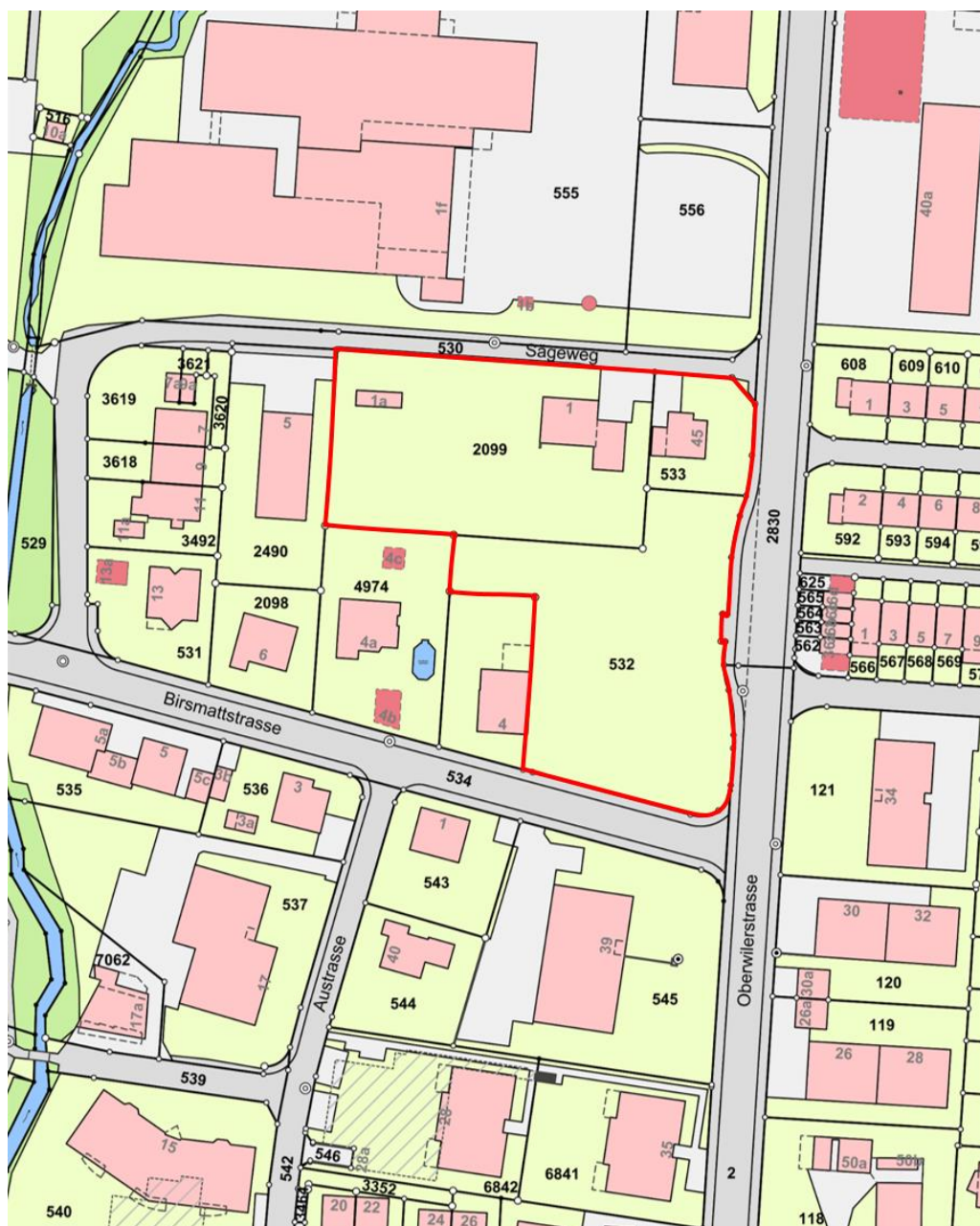


Abb. 3: Quartierplanperimeter (Quelle: GeoviewBL)

Die Parzellen Nr. 532 mit einer Fläche von 2'341 m², die Parzelle Nr. 533 mit einer Fläche von 455 m² und die Parzelle Nr. 2099 mit einer Fläche von 2'204 m² weisen zusammen eine Fläche von rund 5'000 m² auf. Sie liegen im Flurgebiet «Bizi» am nordwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Therwil. Auf dem Areal befinden sich zurzeit zwei Einfamilienhäuser und eine Kleinbaute. Die bebaute Grundfläche ist mit 268 m² gering und entspricht einer Bebauungsziffer von lediglich 5.4%. Der grösste Teil des Areals wird heute als Grünflächen genutzt.

Die drei Parzellen befinden sich zurzeit im Eigentum privater Grundstückseigentümerschaften.

1.3 Umgebung

1.3.1 Siedlungsschema

Der Dorfkern liegt historisch bedingt im Talboden des Birsigtals im Bereich der Bachläufe (Schliefbach, Griengrubenbächli, Dorfbach, Mühlebach) und an den Verkehrsachsen Oberwil-Ettingen (Nord-Süd) und Biel-Benken-Reinach (West-Ost). Vom Dorfkern ausgehend Richtung Norden/Osten haben sich im Verlaufe des letzten Jahrhunderts das Zentrum (Detailhandel, Dienstleistung, Arbeitsplätze) und die umliegenden Wohngebiete gebildet. Im Norden Richtung Oberwil ist das heutige Arbeits- und Gewerbegebiet Mühlematt entstanden. Mit der Chänelmatte ist ein grösseres und zusammenhängendes Gebiet für öffentliche Nutzungen wie Sportanlagen, Schule und Gemeindeeinrichtungen entstanden.

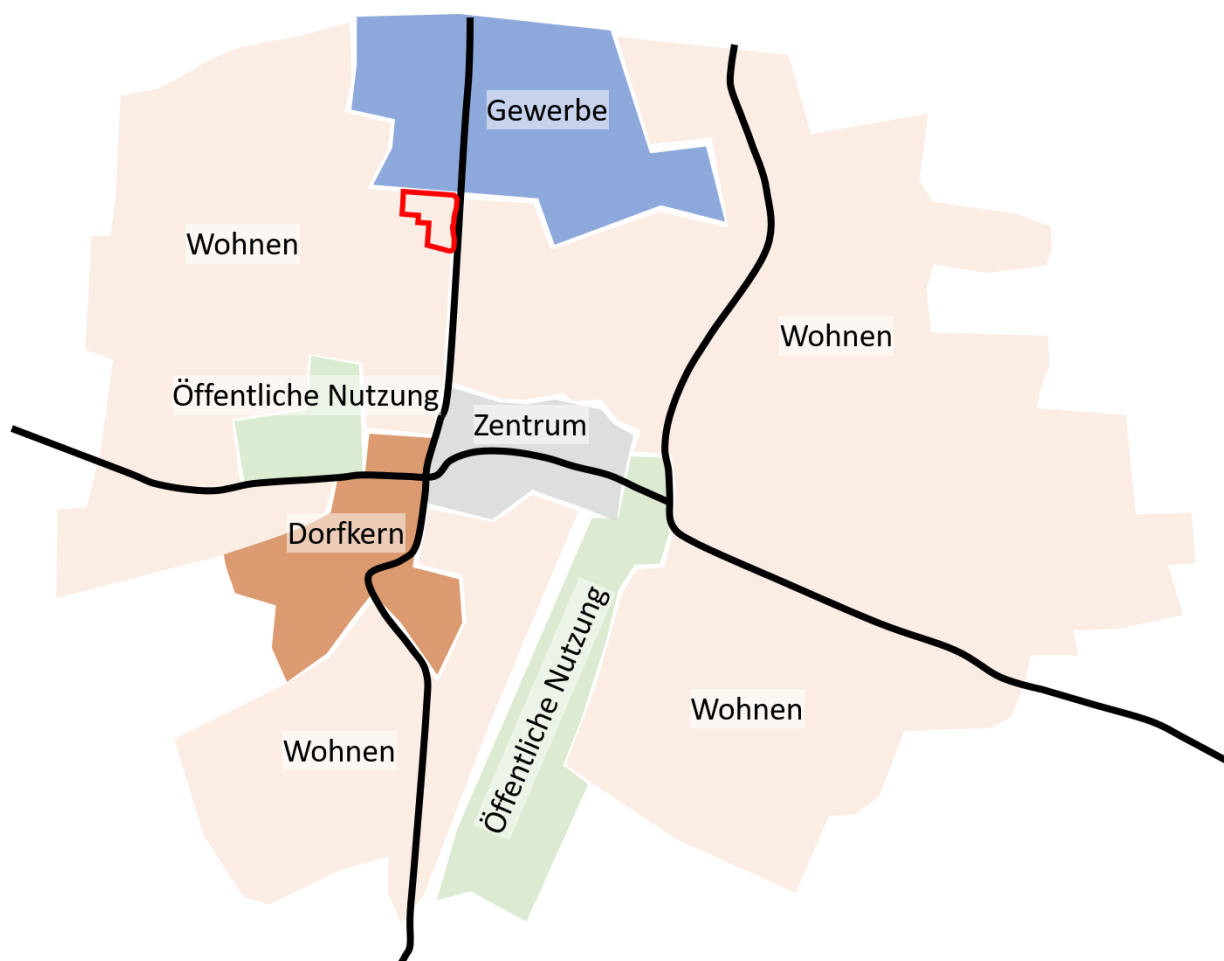


Abb. 4: Siedlungsschema (Quelle: eigene Darstellung)

1.3.2 Bebauung, Siedlungsstruktur

Das oben beschriebene Siedlungsschema wird durch den unten dargestellten Schwarzplan bestätigt. Der Dorfkern sticht durch seine historisch bedingte, dichtere und engmaschige Bebauungsstruktur heraus. Das gleiche gilt für das Zentrum mit einem etwas über dem Durchschnitt liegenden Fussabdruck. Ansonsten wird das Gemeindegebiet durch Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen geprägt, wobei diese Gebiete durch eine starke Heterogenität auffallen. Therwil ist nicht durch eine einheitliche oder autochthone Baukultur geprägt. Das Gewerbegebiet Mühlematt ist durch Gewerbegebäude mit überdurchschnittlich grossem Fussabdruck erkennbar.



Abb. 5: Schwarzplan (Quelle: Geoportal, eigene Darstellung)

1.3.3 Infrastrukturen

Die Gemeinde Therwil bietet eine gute Infrastruktur für Bildung (Kindergarten, Primarschule, Oberstufe), sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf und Freizeit. Vom Sägeweg aus ist das Zentrum sowie die Läden im Gewerbegebiet gut zu Fuss erreichbar (je ca. 500m).

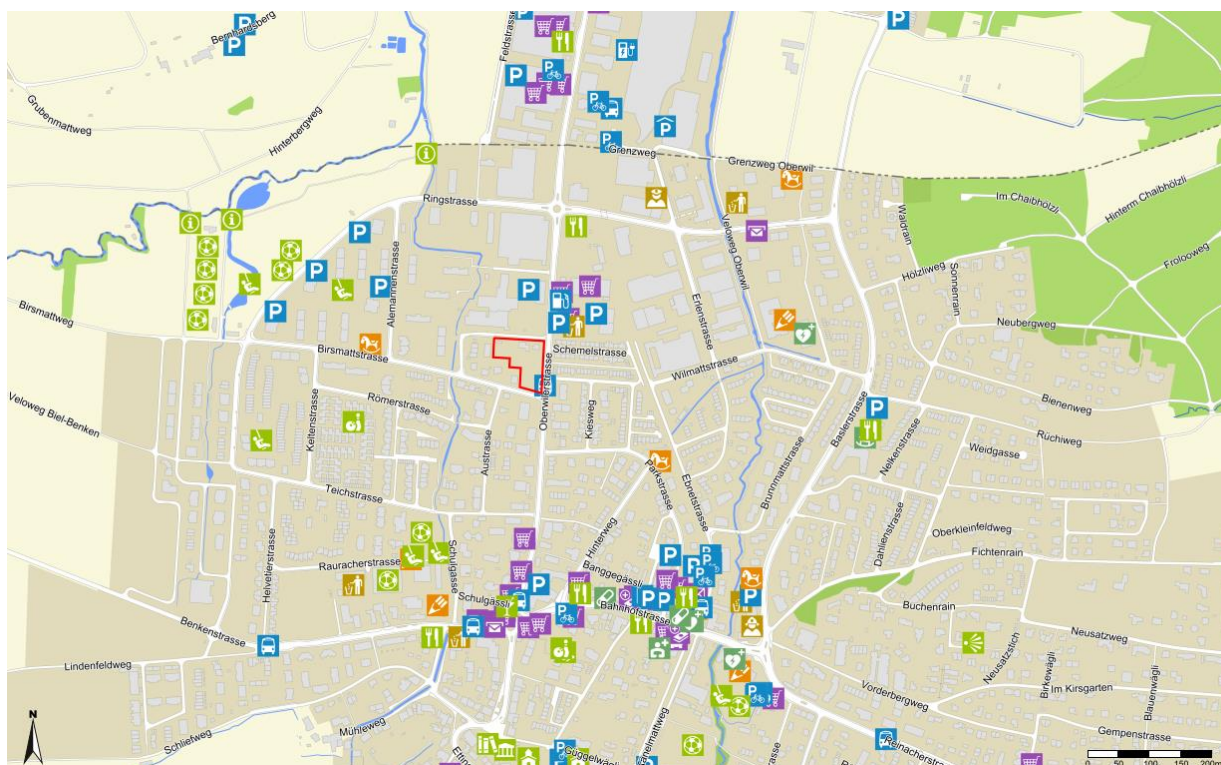


Abb. 6: Ortsplan (Quelle: Geoportail)

	Aussichtspunkte		Bars & Pubs		Spielplätze
	Kulturelle Einrichtungen		Religiöse Einrichtungen		Touristeninformation
	Freizeitanlagen		Sportanlagen		Bibliotheken
	Restaurants		Feuerwehr		Defibrillatorstandorte (AED)
	Defibrillatorstandorte (AED)		Apotheken & Drogerien		Soziale Einrichtungen
	Parkplätze		Fahrradparkplatz		Mobility
	Haltestellen		Tankstellen		Banken
	Poststellen		Bancomaten		Geschäfte und Dienstleistungen
	Briefkasten		Schulen		
	Kindergärten				

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung Sägeweg wurde von der Einwohnergemeinde Therwil in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

SRE Immobilien AG	Bauherrschaft
Otto Partner Architekten AG	Architektur
Stauffer Rösch AG	Landschaftsarchitektur
Jermann Ingenieure + Geometer AG	Raumplanung

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Oktober 2020 – Dezember 2020	Erarbeitung städtebauliche Stossrichtung
18. Januar 2021	1. Workshop
19. März 2021	2. Workshop
12. Mai 2021	3. Workshop
August 2021 – September 2021	Vorstellung des Projekts in der Bau- und Planungskommission sowie in der Ortsbildkommission
04. November 2021	Arealbaukommission
Januar 2022	Start Entwurfsphase
13.06.2022	Freigabe Gemeinderat
Mitte Juni 2022 – Mitte September 2022	kantonale Vorprüfung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

XX. Monat Jahr – XX. Monat Jahr	öffentliche Mitwirkung
XX. Monat Jahr	Bereinigung
XX. Monat Jahr	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
01.04.2022	Beschlussfassung Gemeinderat
01.05.2022	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
XX. Monat Jahr – XX. Monat Jahr	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
01.07.2022	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung Sägeweg werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung.
- Eine städtebaulich ansprechende Siedlungsverdichtung.
- Die Schaffung ökologisch wertvoller Aussenräume mit guter Aufenthaltsqualität.
- Die Förderung des sozialen Lebens.
- Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt.
- Die Schaffung eines Siedlungsraumes, welcher die Grundsätze der Nachhaltigkeit berücksichtigt.
- Die Umsetzung der kommunalen und kantonalen Richtplaninhalte, welche in diesem Gebiet eine Siedlungsentwicklung nach Innen vorsehen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Landratsbeschluss vom 25. Juni 2020) ist der Bearbeitungsperimeter dem Wohngebiet zugeteilt und als Entwicklungsgebiet deklariert.



Abb. 7: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

4.3.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

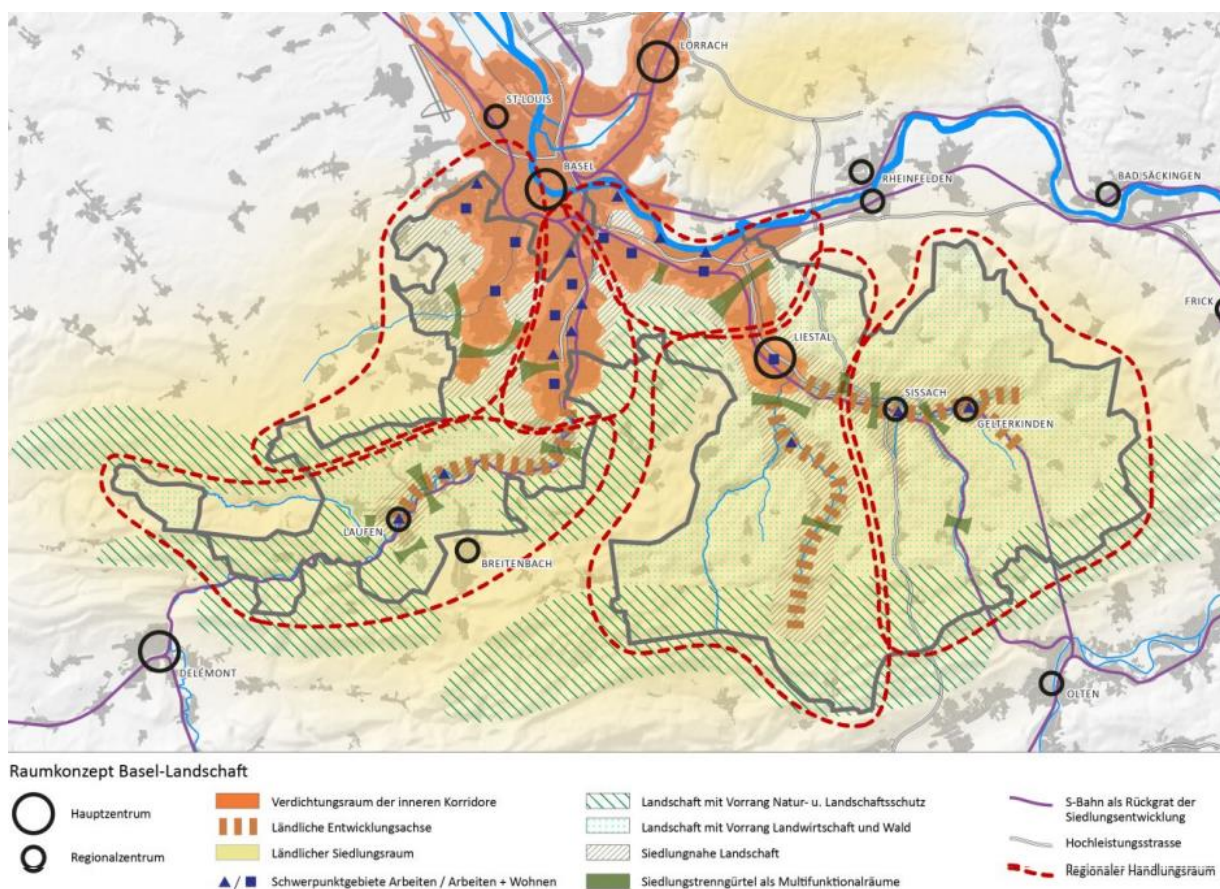


Abb. 8: Raumkonzept Basel-Landschaft (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

Gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft ist die Gemeinde Therwil dem Handlungsraum «Innerer Korridor» zugewiesen. Das Dichtziel in diesen Gebieten umfasst 95 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare bis 2035.

4.3.2 Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet

Das Areal liegt innerhalb des in der Richtplan-Gesamtkarte festgelegten Siedlungsgebiets.

4.3.3 Objektblatt S 1.2 Bauzonen

Seit Mai 2019 ist der revidierte kantonale Richtplan in Kraft. Dieser sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 (Bauzonen) unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen innerhalb von drei Jahren, also bis Ende April 2022, überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton für Therwil eine Auslastung der WMZ von 106.3%. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen richtig dimensioniert sind.

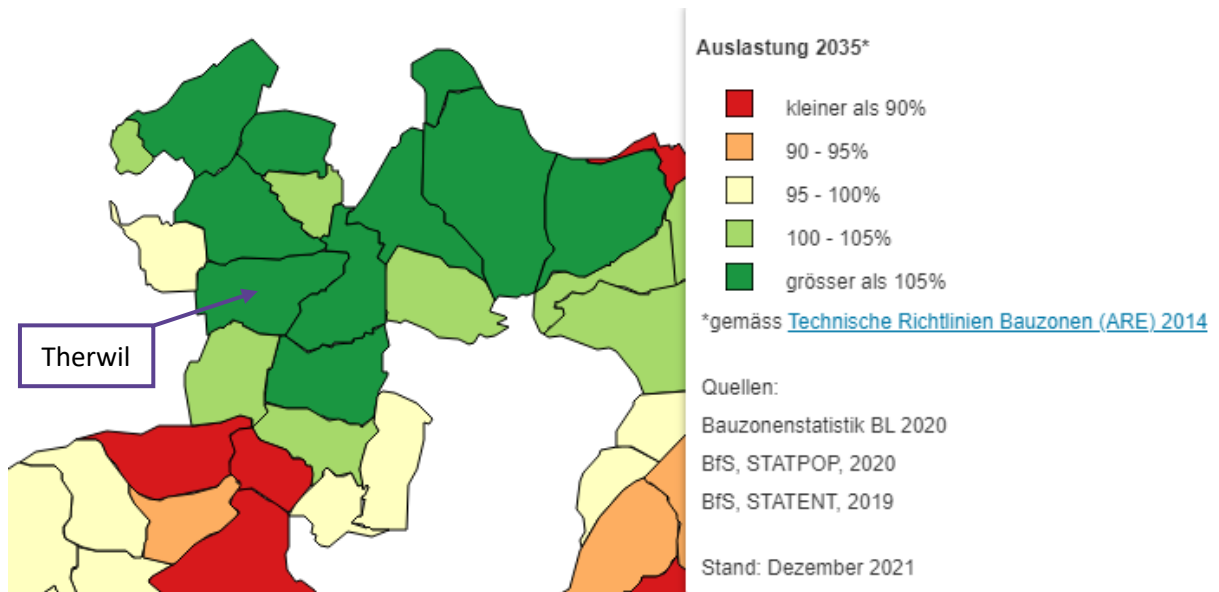


Abb. 9: Auslastung WMZ (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik Statistisches Amt BL / eigene Darstellung)

4.3.4 Objektblatt S2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

4.3.5 Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete

Die **Ziele** für die Entwicklungsgebiete gemäss Richtplan sind:

- a) Die Entwicklungsgebiete sind die zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton. Mit der Verdichtung sollen gleichzeitig Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden.
- b) Die Analyse der räumlichen Stärken und Schwächen der Quartiere, in denen die Entwicklungsgebiete liegen, bilden Ausgangspunkt der Umgestaltung der Areale. Stärken sind zu stärken, Schwächen zu eliminieren.
- c) Die Entwicklungsgebiete sind so umzugestalten, dass soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden können.

Folgende **Planungsgrundsätze** wurden beschlossen:

- a) Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.
- b) Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.
- c) Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.

Die **Planungsanweisung** lautet:

Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Die Mindestdichte für das vorliegende Entwicklungsgebiet innerhalb des Raumtyps «Innerer Korridor» beträgt 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Aufgrund der Arealfläche von 5'000 m² muss eine Mindestbelegung von 63 Einwohnern und Beschäftigten auf dem Areal Sägeweg erreicht werden.

4.4 Leitbild Therwil

Die Gemeinde Therwil hat im November 2018 ein Leitbild verabschiedet. Es wurden sechs Herausforderungen formuliert als auch neun Leitlinien, welche den Umgang mit den Herausforderungen vorgibt. Die folgenden beiden Leitlinien stehen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung.

Leitlinie 1 «Massvolles Wachstum und ausgewogene Zusammensetzung anstreben»

«Wir wirken darauf hin, dass das Wachstum der Bevölkerung massvoll und die Zusammensetzung hinsichtlich Altersgruppen und Einkommensschichten ausgewogen sind. Dafür richten wir unsere Strukturen und Angebote entsprechend aus, so dass sie für Alt und Jung sowie für Familien attraktiv sind. Mit dieser Standortqualität erreichen wir, dass unser Dorfleben lebendig bleibt und der Gemeindehaushalt ausgeglichen ist.»

Bezug zu Herausforderungen	Mögliche Beispiele
<ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungswachstum (H1) – Gesellschaftliche Veränderungen (H2) – Ressourcen (H5) 	<p>Im Einflussbereich des GR:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Quartierpläne – Zonenplan – Tagesstrukturen für Familien <p>Mit beschränkter Einflussmöglichkeit des GR:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Richtiger Mix beim Wohnungsangebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen – (günstiger) Wohnraum für Familien – zentrumsnahe, altersgerechte Wohnungen – Potenzial freiwerdender Einfamilienhäuser für Familien nutzen – Wohnungen für junge Menschen anbieten

Leitlinie 2 «Mit innerer Entwicklung Mehrwerte schaffen»

«Bei der Siedlungsentwicklung nach innen setzen wir uns für quartierverträgliche Lösungen ein, die für die Bevölkerung zusätzliche Qualitäten und Mehrwert schaffen (z.B. attraktive öffentliche Plätze und Freiräume, bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum, neue Wohnformen) und das Zusammenleben im Dorf fördern.»

Bezug zu Herausforderungen	Mögliche Beispiele
<ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungswachstum (H1) – Abnehmende Identifikation (H6) 	<ul style="list-style-type: none"> – Quartierpläne – Zonenplan

4.5 Richtplan Therwil

Der Richtplan von Therwil aus dem Jahr 2016 ist ein kommunaler Richtplan im Sinne von § 14 des Raumplanungs- und Baugesetzes. Er definiert verschiedene Grundhaltungen und untermauert diese mit behördenverbindlichen Anweisungen.

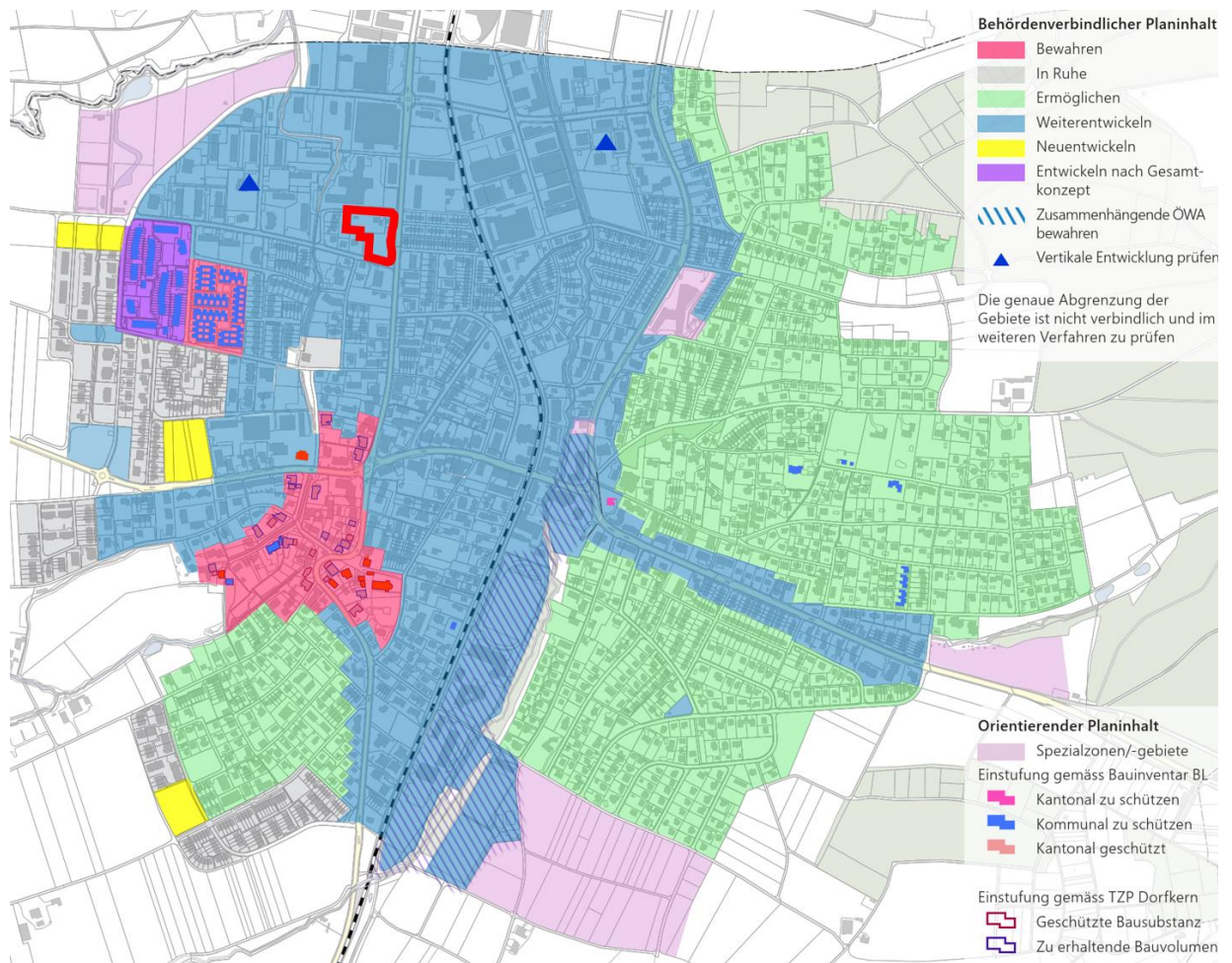


Abb. 10: Richtplan Therwil (Quelle: Gemeinde Therwil)

Das Areal liegt in der Gebietskategorie «Weiterentwickeln». Dazu ist im Richtplan unter Ziffer 5.2 Abs. 3 folgendes festgehalten:

³ Unter die Gebietskategorie „Weiterentwickeln“ fallen Arbeits- und Mehrfamilienhausgebiete in der Ebene, gut erschlossene und das Bild der Durchfahrtsstrassen prägende Räume, Zentrumsgebiete und öffentliche Zonen. Sorgfältige Eingriffe in die bestehenden Strukturen, das Beheben von ortsbaulichen Missständen sowie das Identifizieren und Ausnutzen von Entwicklungsreserven sind in diesen Gebieten erwünscht. In der Zonenplanung werden Zonentyp und Nutzungsdichte quartierweise überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Umnutzung grösserer Gebiete setzt vorgängig erstellte städtebauliche Studien voraus. Die Gemeinde kann dazu im Zonenplan Gebiete mit Quartierplanpflicht ausscheiden. In diesen setzt sich der Gemeinderat dafür ein, dass die Quartierpläne auf der Grundlage von Varianzverfahren erarbeitet werden.

4.6 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Therwil zählte Ende 1980 7'340 Personen. Danach blieb die Bevölkerungszahl während 15 Jahren praktisch stabil. Mitte der neunziger Jahre setzte für die folgenden zwei Jahrzehnte eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahl ein, die im Jahr 2015 mit 10'085 Personen den Höhepunkt innerhalb der dargestellten Periode erreichte und seither wieder etwas abnahm. Ende 2019

wohnten 9'943 Personen in der Gemeinde Therwil, was verglichen mit 1980 eine Zunahme von 35.5 % bedeutet.

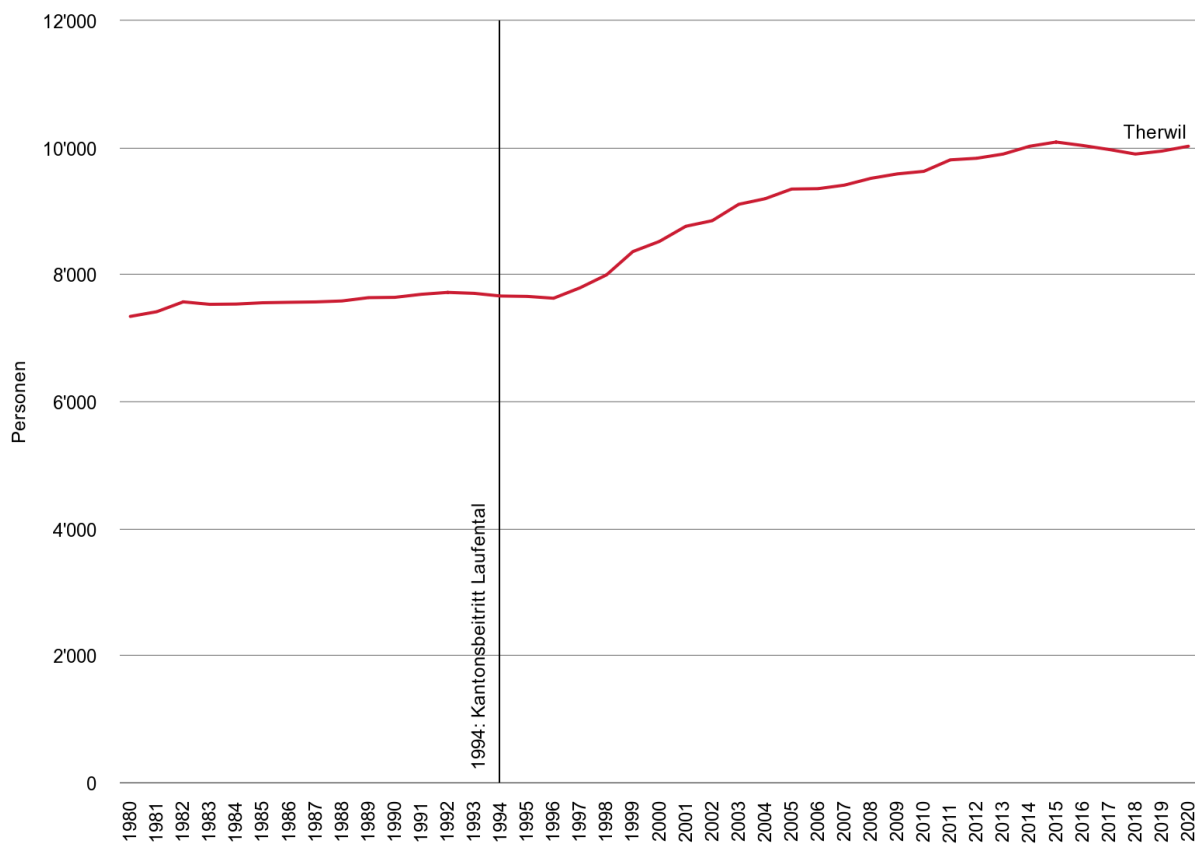


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung Therwil (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik Statistisches Amt BL)

4.7 Zonenvorschriften

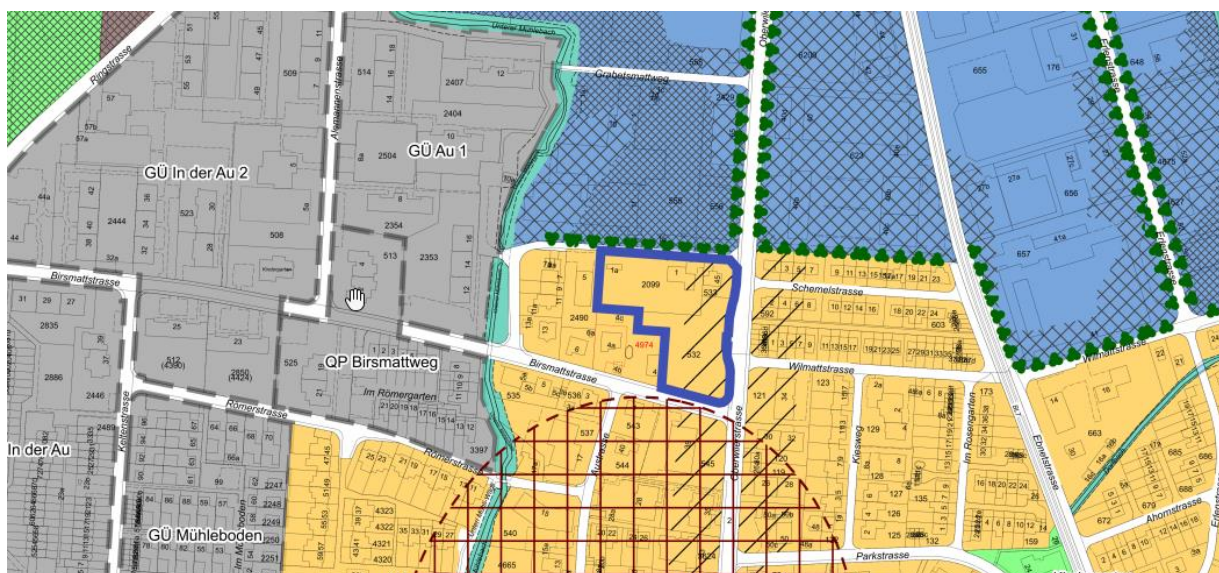









Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: geoportal, Zonenplan Gde BL / eigene Darstellung)

Signatur	Art
	Wohnzone
	Wohn und Geschäftszone WG2
	Gewerbezone G1
	Quartierplan / Gesamtüberbauung
	Uferschutzzone
	Schützenswerte / geschützte Einzelbäume und Baumgruppen
	Archäologische Schutzzone

ZONENVORSCHRIFTEN	W 1	W 2	W 2a	W 2b	W 3	WG 2	WG 3	G ± ¹	G ± ²	OeW
Zulässige Geschosshöhe	Die zulässige Geschosshöhe wird durch das Gebäudeprofil und die Mindestraumhöhe gemäss RBG bestimmt.									
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	--	--	--
Bebauungsziffer in %	21	26	21	23	23	26	26	--	--	--
Fassadenhöhe in m	5.70	7.50	7.50	7.50	10.50	8.00	10.50	--	--	--
Gebäudehöhe in m	9.70	11.50	11.50	11.50	14.50	12.00	14.50	12.00 16.00	16.00	--
Gebäuelänge in m	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	frei	--	--	--
Dachform min. Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Sattel 40° a.T.	--	--	--
Dachaufbauten Bei Dachneigung über 35° a.T.	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	--	--	--

Das Areal liegt in der Wohn- respektiv Wohn- und Geschäftszone für zweigeschossige Bauten. Der Anteil der Geschäftszone bildet ein 30m breiter Streifen entlang der Oberwilerstrasse. Das restliche Areal ist einer reinen Wohnzone zugeteilt. Im Norden grenzt das Areal an die Gewerbezone von Therwil. Ansonsten ist es von einer zweigeschossigen Wohn- respektiv von einer Wohn- und Geschäftszone umgeben.

4.8 Strassennetzplan

Rund um den Bearbeitungsperimeter legt der Strassennetzplan Siedlung den Sägeweg und die Birmattstrasse als Erschliessungsstrassen und die Oberwilerstrasse als Kantonsstrasse fest. Das Areal ist somit verkehrlich bestens erschlossen.



Abb. 13: Ausschnitt Strassennetzplan (Quelle: geoportal, Strassennetzplan)

4.9 Öffentlicher Verkehr

Zur Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bilden die ÖV-Güteklassen eine wichtige Grundlage. Die Berechnung der ÖV-Güteklassen erfolgt in zwei Schritten. Zuerst werden aus der Art der Verkehrsmittel und dem Kursintervall die Haltestellenkategorien bestimmt. Diese werden danach mit der Distanz zur Haltestelle zu ÖV-Güteklassen kombiniert.

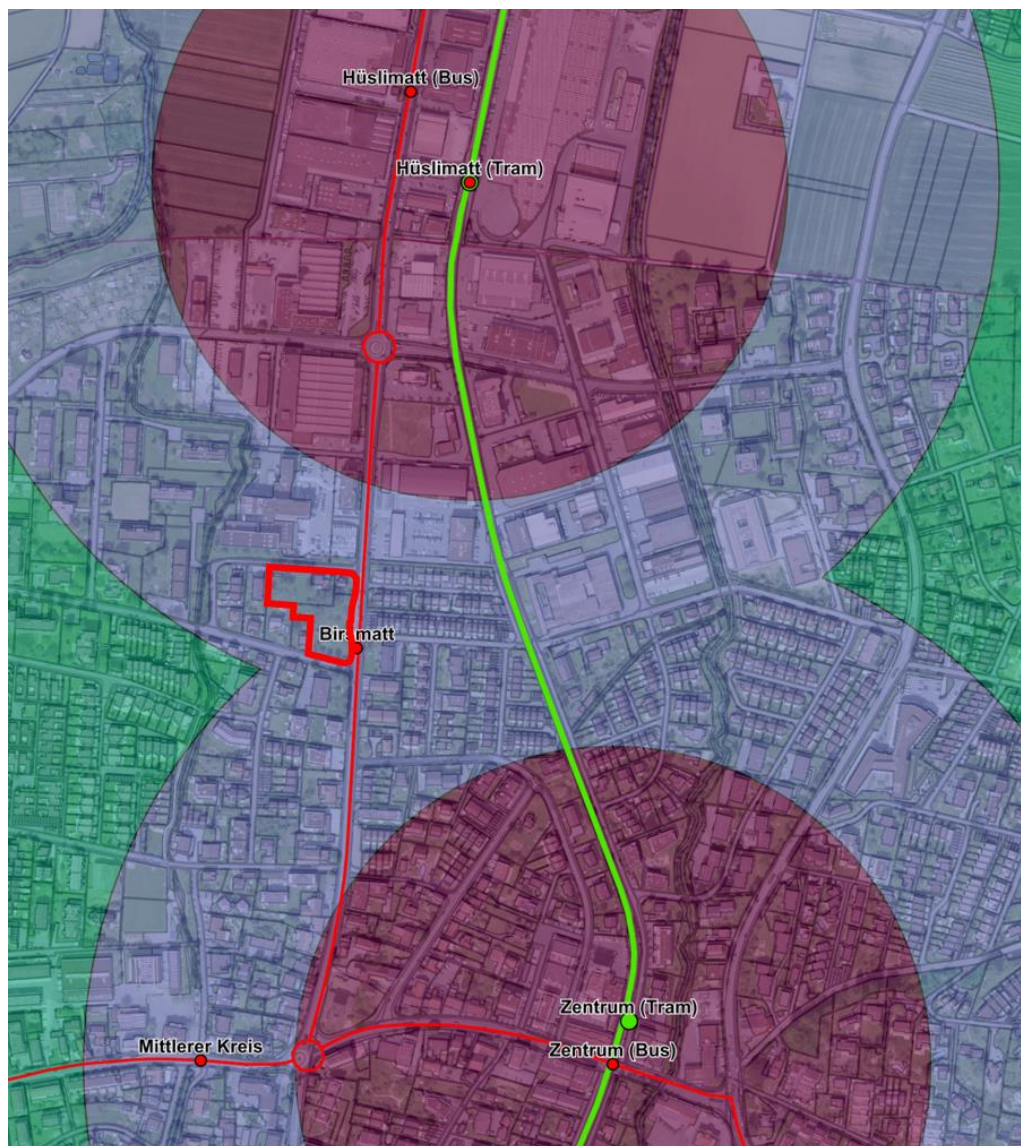
Der Bearbeitungsperimeter ist vollständig in der ÖV-Gütekategorie B «gute Erschliessung».





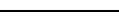
Zu Fuss kann vom Areal aus nach rund 550 m in rund sieben Minuten die Tramhaltestelle «Hüslimatt» in Oberwil erreicht werden. In genau gleicher Distanz liegt die Tramhaltestelle «Zentrum» von Therwil.

Von der Haltestelle «Hüslimatt» kann der Zoo Basel in elf Minuten, der Bahnhof SBB in 18 Minuten und der Dreispitz in 24 Minuten erreicht werden.

Gleich vor dem Areal liegt die Bushaltestelle «Birmatt», die vom Bus Nr. 64 in beide Richtungen (Basel Bachgraben und Arlesheim) bedient wird. Unter der Woche fährt der Bus in der Regel jede Viertelstunde und am Wochenende jede halbe Stunde.

Mit dem Bus kann das Zentrum Therwil in einer Minute, Reinach Dorf in sechs Minuten und Dornach Bahnhof in 13 Minuten erreicht werden. Richtung Basel kann das Zentrum Oberwil in drei Minuten, das Gymnasium Oberwil in sechs Minuten, Allschwil Ziegelei in 14 Minuten und den Bachgraben in 19 Minuten erreicht werden.



Signatur	Beschreibung
	ÖV-Güteklasse A: sehr gute Erschliessung
	ÖV-Güteklasse B: gute Erschliessung
	ÖV-Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung
	Tram Nr. 10/17 (BLT): Dornach – Rodersdorf / Wiesenplatz – Ettingen
	Bus Nr. 61 (BLT): Oberwil – Allschwil Letten

	Bus Nr. 62 (BLT): Dornach – Biel-Benken Bus Nr. 64 (BLT): Basel Bachgraben – Arlesheim
●	Tramhaltestelle
●	Bushaltestelle

Abb. 14: Ausschnitt Güteklassen ÖV (Quelle: GeoView)

4.10 Motorisierter Individualverkehr



Signatur	Beschreibung
■	Nationalstrasse A18
■	Kantonsstrassen

Abb. 15: Ausschnitt Nationalstrassen und Kantonsstrassen (Quelle: GeoView)

Die Gemeinde Therwil ist über den Anschluss Reinach Süd an die H 18 und somit ans Nationalstrassennetz angebunden. Vom Areal aus ist man mit dem Automobil nach 8 Minuten Fahrzeit und 4.4 Kilometern auf der Autobahnzufahrt der H 18.

Um in die Stadt Basel zu gelangen, ist der Weg über das Kantonsstrassennetz schneller. Vom Areal bis zum Bahnhof SBB in Basel benötigt ein Automobil rund 12 Minuten und 6.4 Kilometer.

4.11 Bau- und Strassenlinien

Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute zu anderen Bauten, Anlagen oder Elementen im Raum fest. Sie begrenzen damit die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (§§ 96 und 97 RBG). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen (§ 98 RBG).

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters liegen am Sägeweg in Norden und an der Birmattstrasse im Süden kommunale Strassenbaulinien (rot bandiert), die mit dem Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «Bitzi» (Plannummer 65/BSP/31/0) am 8. Februar 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurden. Mit gleichem Beschluss sind die Strassenlinien des Sägewegs (rot ohne Bandierung) beschlossen worden. Im Osten an der Oberwilerstrasse liegt eine kantonale Strassenbaulinie (grau bandiert), die mit Regierungsratsbeschluss vom 19. März 1968 genehmigt wurde.

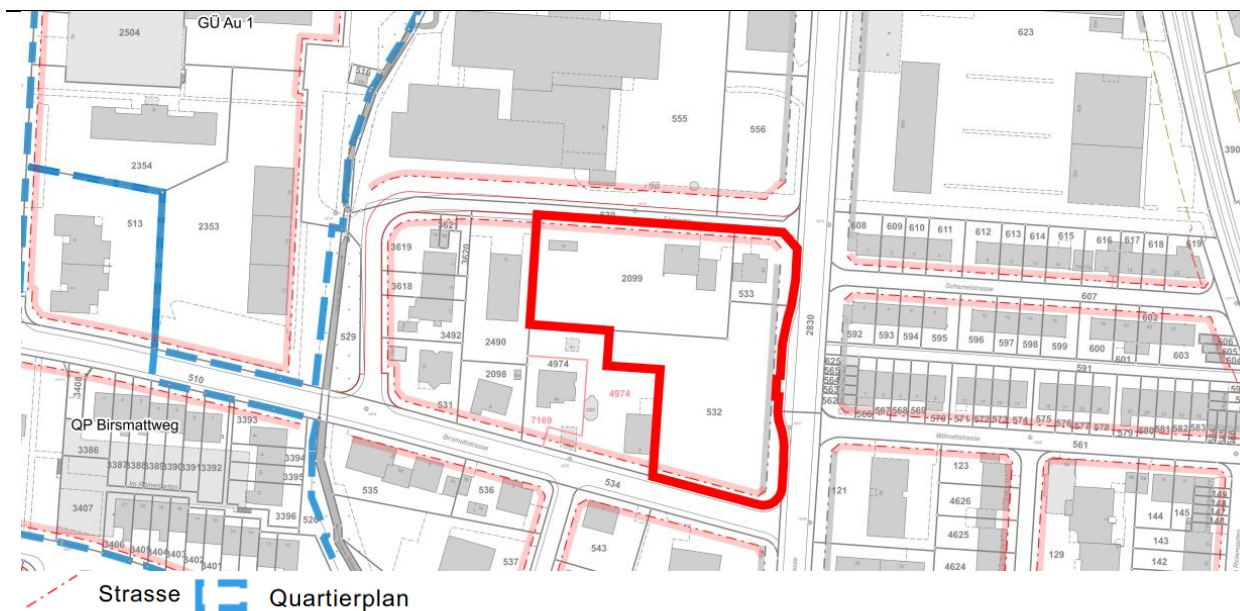


Abb. 16: Ausschnitt Bau- und Strassenlinien (Quelle: Geoportal, Bau- und Strassenlinien)

4.12 Lärm

Die Behörden sind durch das Umweltschutzgesetz verpflichtet, die Öffentlichkeit sachgerecht über den Stand der Lärmbelastung zu informieren. Als wichtige Grundlage dazu ist ein Lärmemissionskataster erstellt worden, worin die Lärmintensitäten aller Kantonstrassen flächendeckend aufgeführt werden. Am Anfang jeder Lärmemissionsberechnung steht die fundierte Kenntnis der Lärmquellen. Beim Strassenlärm sind dazu primär die Verkehrsmengen des jeweiligen Strassenabschnitts zu berücksichtigen. Periodisch oder permanent durchgeführte Verkehrszählungen liefern die notwendigen Daten. Mit der Umrechnung auf den Tag- respektive den Nachtverkehr im Jahresmittel wird den unterschiedlichen Grenzwerten der Lärmschutz-Verordnung Rechnung getragen. Relevant ist weiter der Anteil des Schwerverkehrs, die gefahrene Geschwindigkeit sowie Steigung und Belag der Strasse. Der Lärmemissionswert ist als Schallpegel in einem Meter Abstand von der Strassenachse definiert.

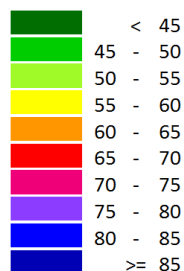
Emissionskataster 2015 für den Abschnitt Therwil_004-006, Oberwilerstrasse

Lre Tag	Lre Nacht	DTV	ALF (%)
77.0	69.7	12'000	6
v (km/h)	i (%)	DBL (dB)	
50	0	-7.3	
K1 Tag	K1 Nacht	K2	
0.0	0.0	-5.0	
Lre Strasse Tag	Lre Strasse Nacht	Belagskategorie	Belagsendwert (dB)
77.0	69.7	ACMR 8	-1.0
CPX (dB)	Belagskorrektur (dB)		
0.0	0.0		

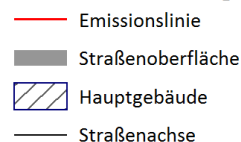
Quelle: Kanton Basel-Landschaft, 20.05.2019

Die folgenden Darstellungen zeigen die Pegelwerte des Strassenlärms der Oberwilerstrasse bei Tag und bei Nacht und mit unterschiedlichen Höhen über Grund. Für die Lärmkarten wurden die Bestandsbauten auf dem Areal weggelassen, da diese nicht Teil der Neukonzeption sein werden. Die Lärmkarten wurden von der Jermann Ingenieure + Geometer AG mit SoundPLAN erstellt.

Pegelwerte LrT
in dB(A)

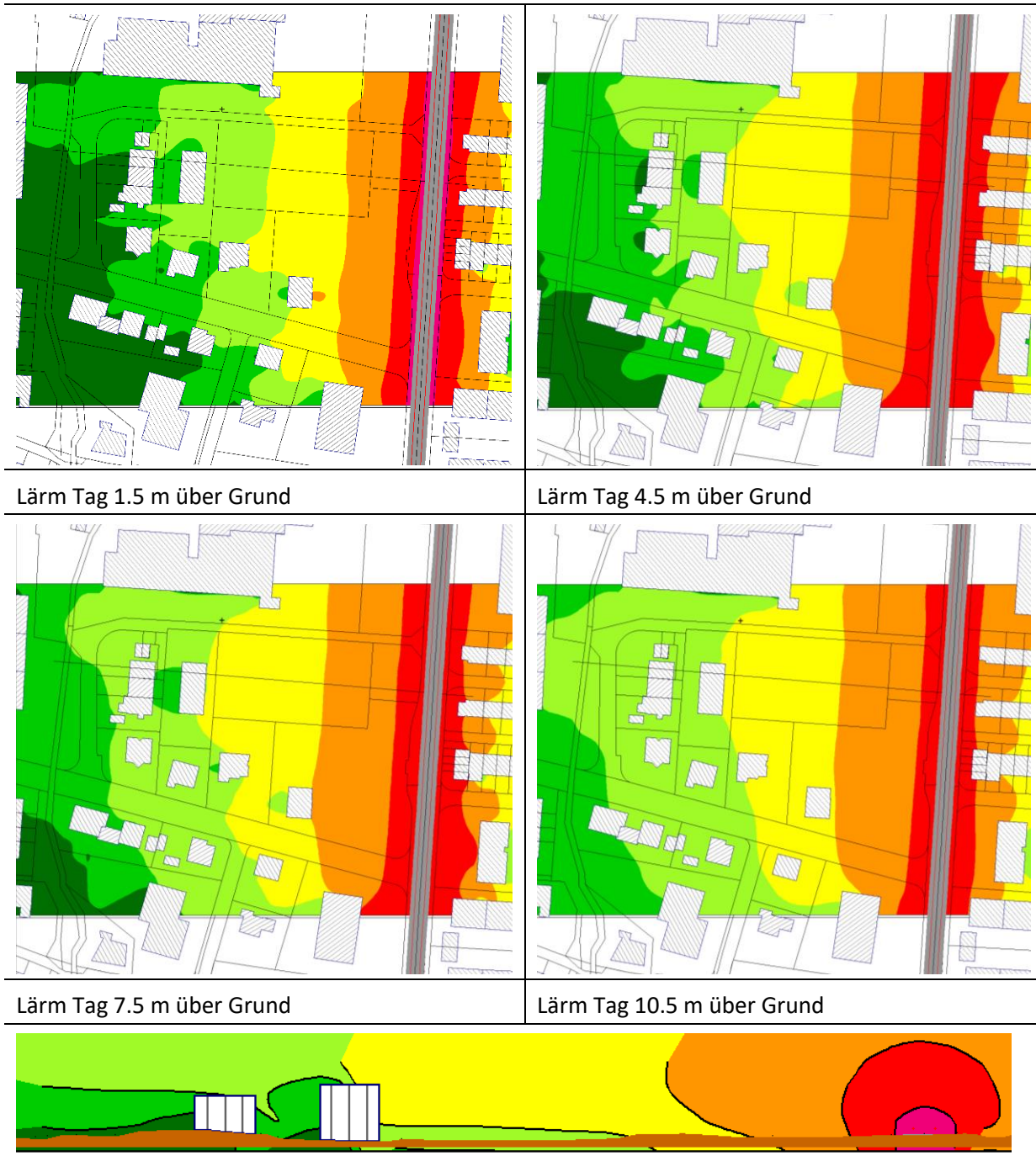


Zeichenerklärung



4.12.1 Pegelwerte Tag

1:1000



Lärm Tag 1.5 m über Grund

Lärm Tag 4.5 m über Grund

Lärm Tag 7.5 m über Grund

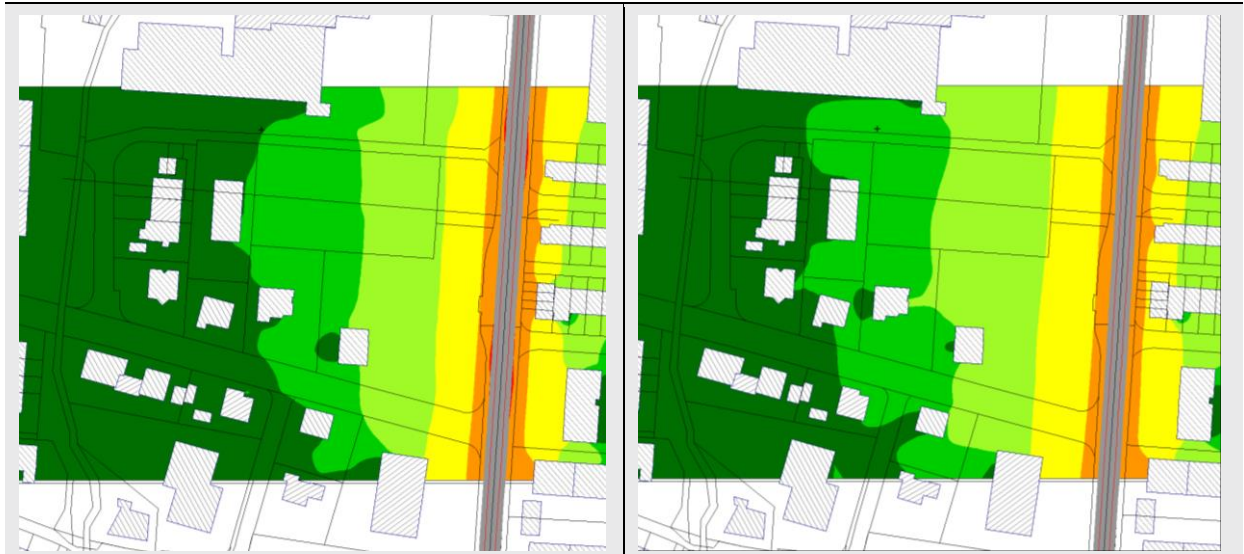
Lärm Tag 10.5 m über Grund

Schnitt

Abb. 17: Pegelwerte Tag (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

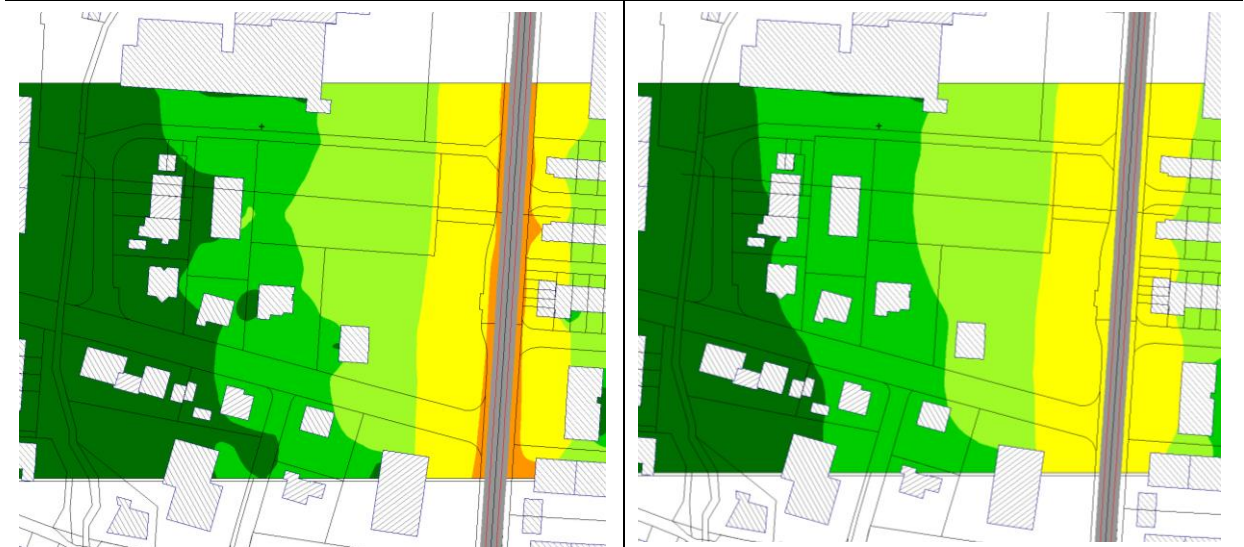
4.12.2 Pegelwerte Nacht

1:1000



Lärm Nacht 1.5 m über Grund

Lärm Nacht 4.5 m über Grund



Lärm Nacht 7.5 m über Grund

Lärm Nacht 10.5 m über Grund



Schnitt

Abb. 18: Pegelwerte Nacht (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

4.13 Störfallvorsorge und Altlasten

Störfallbetrieb (gelber Rhombus) und Konsultationsbereich (roter Kreis)

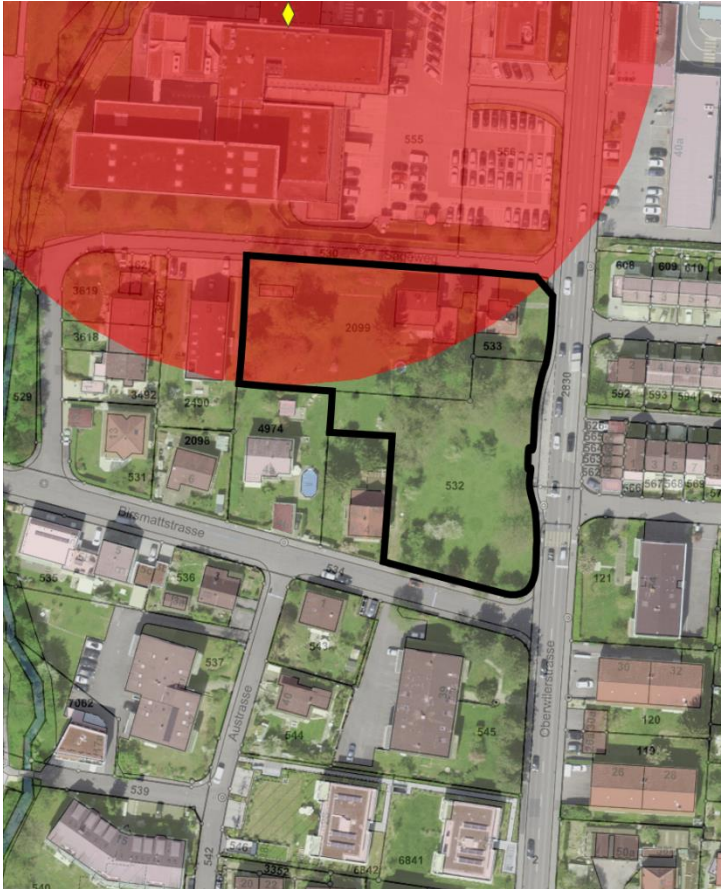


Abb. 19: Ausschnitt Konsultationsbereich Störfall (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Beim Störfallbetrieb handelt es sich um die GABA Therwil GmbH (Identifikationsnummer des Betriebes: 1136). Die Vollzugsbehörde der Störfallverordnung (StFV) bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann (Konsultationsbereich). Bei den Störfallbetrieben ist der Konsultationsbereich abhängig vom Gefahrenpotential. Bei Störfallbetrieben mit humantoxischen Gasen oder Flüssiggas, deren Lagermengen das 10-fache der Mengenschwelle nach StFV überschreiten, umfasst der Konsultationsbereich die Zone bis zu einem Abstand von 300 m, bei den anderen Störfallbetrieben bis zu einem Abstand von 100 m. Der Konsultationsbereich rund um die GABA Therwil GmbH beträgt 100 m.

Die zuständige Vollzugsbehörde der StFV ist das Sicherheitsinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (SIT). Nach Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung. Bei einer Anpassung eines Nutzungsplans prüft die Planungsbehörde (Gemeinde), ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs befindet. Da dies vorliegend der Fall ist, muss weiter geprüft werden, ob die Planung risikorelevant ist. Die Planungsträgerin entscheidet aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte. Erweist sich die Planung als risikorelevant, ist die Vollzugsbehörde beizuziehen und es sind Massnahmen zur Senkung des Risikos zu ergreifen.

Für das Areal wurden von der Weyer Gruppe sowohl die Risikorelevanz durch den Störfallbetrieb GABA Therwil analysiert als auch das Personenrisiko. Die Ergebnisse sind den beiden separaten Berichten zu entnehmen. Weiter wurde die Risikorelevanz anhand der vorhandenen Personenbelegung abgeschätzt. Diese ergab, dass bereits heute mehr als 75 Personen innerhalb eines Radius von 150 m um den Störfallbetrieb wohnen. Damit ist die Risikorelevanz bei einer zusätzlichen Planung innerhalb des Konsultationsbereichs auf jeden Fall gegeben und es bedarf einer weiteren Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge.

Diese Koordination fand im August 2021 statt. Zuvor hat das Sicherheitsinspektorat des Kanton Basel-Landschaft entschieden, den Betrieb im August 2021 zu Besuchen um sich ein genaues Bild der Lage zu machen. Anhand dieses Augenscheins wurde festgelegt, dass es keine weiteren raumplanerischen Massnahmen betreffend Störfallvorsorge bedarf.

4.14 Kulturgüter

4.14.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) finden sich im Bereich des Quartierperimeters keine Einträge.

4.14.2 Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

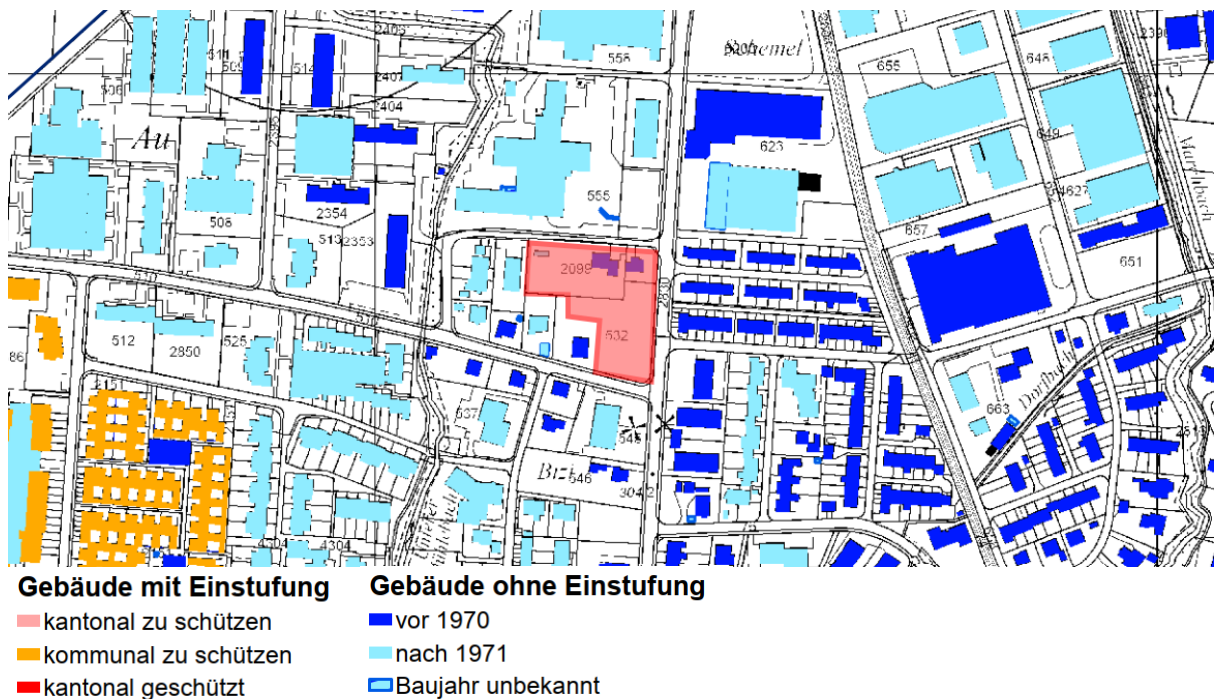


Abb. 20: BIB-Kartenausschnitt Therwil (Quelle: Kantonale Denkmalpflege BL)

Im BIB Kantonsinventar finden sich im Bereich das Quartierperimeters keine schützenswerten Gebäude.

4.15 Natur und Landschaft

4.15.1 Biodiversität, ökologischer Ausgleich

Der Aktionsplan Strategie «Biodiversität Schweiz» wurde vom Bundesrat am 06. September 2017 genehmigt. Darin kommt er unter anderem zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potential zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) als auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie strebt unter anderem danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Auch gemäss § 1 und 3 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) sind die Gemeinden zur Erhaltung und zur Förderung der einheimischen Biodiversität und zum Schutz des heimatlichen Landschaftsbildes verpflichtet. Gemäss § 9 NLG fördern sie zur Vernetzung isolierter Biotope und den ökologischen Ausgleich inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erlassen sie die erforderlichen Schutzbestimmungen (§ 10 NLG).

Um den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung; Standortgerechte, einheimische Arten (Verzicht auf Arten, welche als Neophyten gelten).
- naturnahe Fassaden- / Dachgestaltung: Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein; Extensive Begrünung von Flachdächern.
- Vogelsichere Glasflächen; Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen.

4.15.2 Schutzinventare

Das Gebiet ist nicht Teil eines der folgenden Inventare:

- Ornithologisches Inventar
- Reptilieninventar
- Amphibieninventar
- BLN-Gebiet
- Kantonal geschützte Naturobjekte

Es besteht daher kein spezieller Handlungsbedarf im Zusammenhang mit den Quartierplanvorschriften.

4.15.3 Gewässer und Gewässerraum

Mit dem Gewässerraum werden die Flächen, welche ein Gewässer zur Erfüllung seiner Funktionen benötigt, räumlich und öffentlich-rechtlich sichergestellt. Der Bund verpflichtet die Kantone mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung (GSchG und GSchV) vom 04. Mai 2011 zur Festlegung eines Gewässerraumes für oberirdische Gewässer. Dieser Forderung kommt der Kanton Basel-Landschaft mit der Anpassung von § 12a des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, in Kraft seit 1. April 2019) nach. Ausserhalb des Siedlungsgebiets obliegt die Zuständigkeit zur Gewässerraumfestlegung dem Kanton, innerhalb des Siedlungsgebiets den Gemeinden. Bis die nutzungsplanerische Festlegung der Gewässerräume vorgenommen wird, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

Westlich des Arels fliesst der Untere Mühlebach von Süden nach Norden. Das Projekt befindet sich ausserhalb des Gewässerraums. Daher besteht kein konkreter Handlungsbedarf innerhalb des Quartierplanperimeters.

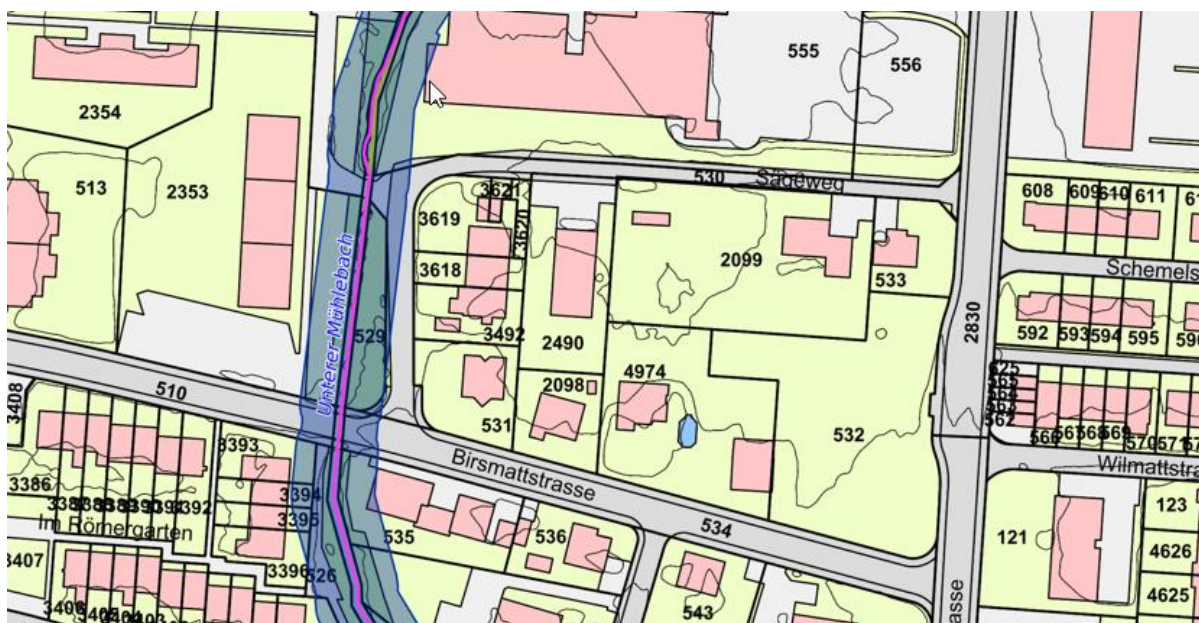


Abb. 21: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (Quelle: GeoviewBL)

4.15.4 Grundwasser

Das Areal ist nicht betroffen von einem Grundwasserschutzgebiet. Dennoch wurden für die Planung der Autoeinstellhalle Messungen vorgenommen, damit die Autoeinstellhalle nicht bis in den Grundwasserstrom reicht. Genauere Angaben können dem separaten Bericht entnommen werden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4.15.5 Baumbestand

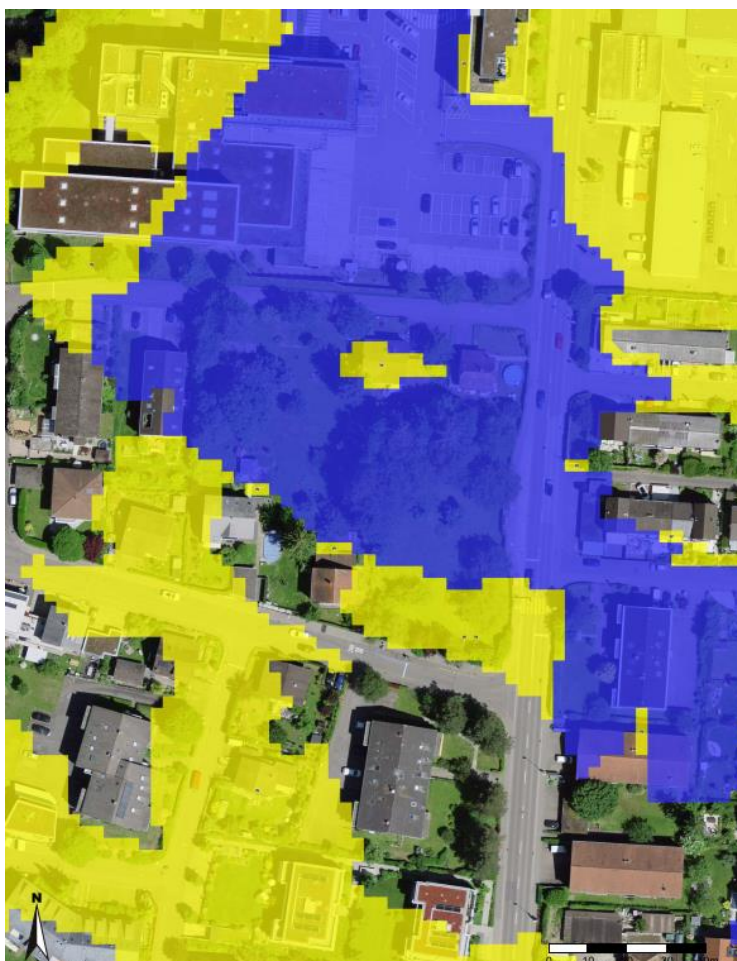


Abb. 22: Baumkataster (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

Auf dem Areal wurden am 22. September 2020 die Bäume auf dem Areal vermessen. Mit dem Baumgutachten vom 24. November 2020 wurden die Bäume klassifiziert und hinsichtlich ihres Zustandes bewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Arbeiten des Landschaftsarchitekten ein.

4.16 Naturgefahren

Die im Dezember 2005 fertig erstellte Gefahrenhinweiskarte Basel-Landschaft gibt einen umfassenden Überblick hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch Rutsch-, Sturz- und Wasserprozesse. Die Gefahrenhinweiskarte beschreibt für grössere Teile des Siedlungsgebiets von Therwil eine Überflutungsgefährdung. Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, welche die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss. Die Gemeinde Therwil hat die Naturgefahrenkarte in ihrer kommunalen Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt (Ausnahme: Gewerbegebiet Mühlematt). Innerhalb des Bearbeitungssperimeters bestehen Gefahrengebiete Überschwemmung mittlerer und geringer Gefährdung. Die Intensitätskarte für Überschwemmungen zeigt für 30-, 100- und 300-jährliche Ereignisse jeweils eine schwache Intensität auf. Die Fliesstiefenkarte zeigt für 30-, 100- und 300-jährliche Ereignisse jeweils eine Fliesstiefe von fast durchwegs 0 - 25 cm auf.



Legende

- Gefährdung erheblich
- Gefährdung mittel
- Gefährdung gering
- ▨ Restgefahr

Gefährdung erheblich:
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet.
Mit der Zerstörung von Bauten ist zu rechnen.

Gefährdung mittel:
Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon.
Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen.

Gefährdung gering:
Personen sind kaum gefährdet.
Mit geringen Schäden an Bauten/ mit Behinderungen ist zu rechnen (erhebliche Sachschäden möglich, insb. bei Überschwemmungen).

Restgefahr:
Alle oben beschriebenen Gefährdungen sind möglich, jedoch mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren).

Abb. 23: Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte «Überschwemmung (Quelle: Geoview)

4.17 Höhenkurven

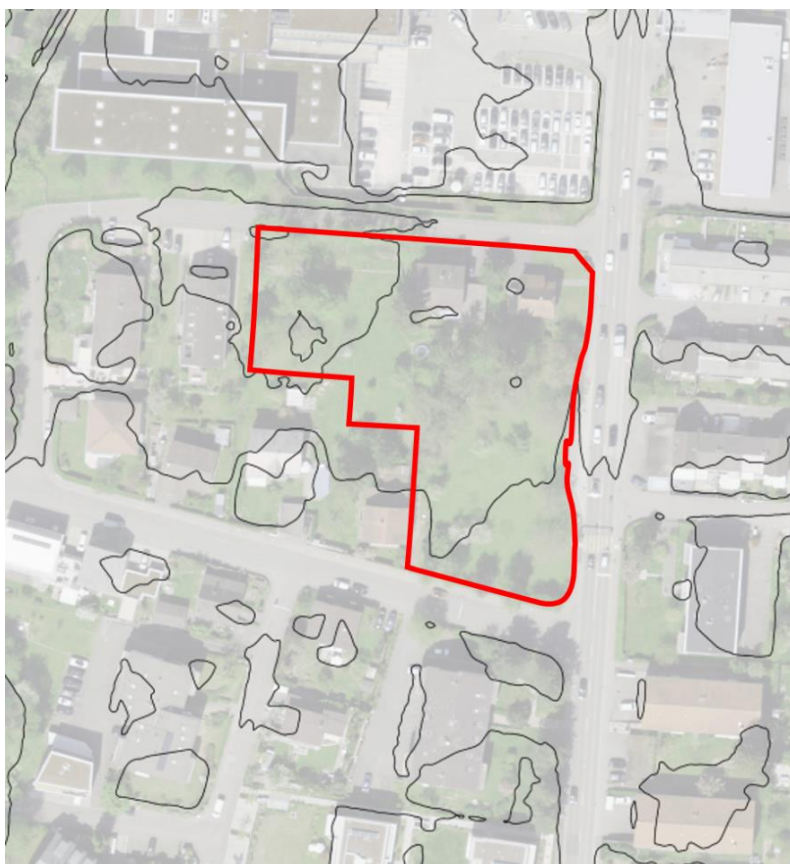
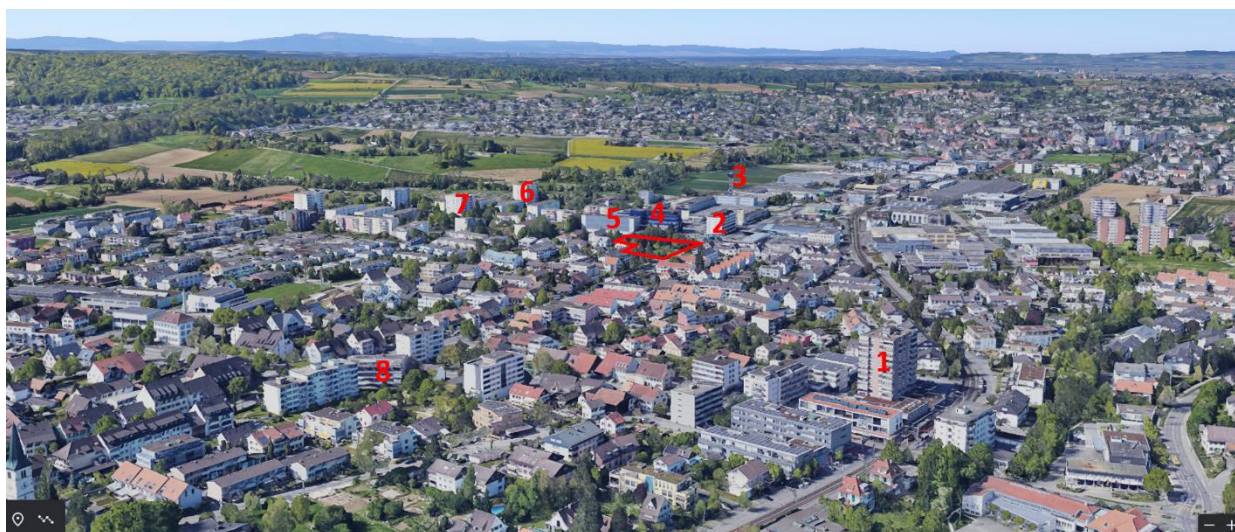


Abb. 24: Höhenkurven (Quelle: GeoView)

Die Topografie des Bearbeitungsperimeters ist grundsätzlich eben. Das Areal liegt auf einer Höhe zwischen rund 302 und 303 Metern über Meer.

4.18 Gebäude der Umgebung

In der Umgebung zum Sägeweg gibt es einige höhere Gebäude.



Nr.	Beschreibung	Höhe in m.ü.M.
1	Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 21	338.7
2	Bürogebäude Oberwilerstrasse 65	320.8
3	Turm auf Bürogebäude Ringstrasse 75	336.7
4	Betriebs-, Büro- und Lagergebäude Grabetsmattweg 1	321.7
5	Entladestation Grabetsmattweg 1f	318.1
6	Hochhaus Alemannenstrasse 19	323.7
7	Hochhaus Alemannenstrasse 5	326.1
8	Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstrasse 2/6	320.9

Abb. 25: 3D Luftbild (nicht genordet) (Quelle: Google LLC / eigene Darstellung)

4.19 Energie

Gemäss § 38 Abs. 2 lit. b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können Quartierpläne Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien enthalten. Gemäss § 4 Abs. 4 und 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt. Weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien müssen mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können.

4.20 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach dem eidgenössischen Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), nach der dazugehörigen Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) sowie nach dem kantonalen Merkblatt zur Schutzraumpflicht des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz vom 01. Januar 2012.

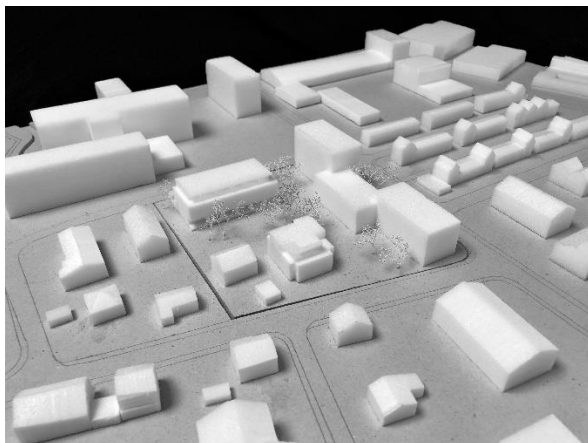
Die Bereitstellung von genügend Schutzräumen respektiv die Möglichkeit zum Einkauf bei der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt zu klären.

5 Beschreibung des Projekts

Das Projekt verbindet verschiedene Wohnformen mit Geschäftsnutzungen. Im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Mühlematt und der Wohnzone von Therwil kommt der Überbauung einen hohen Stellenwert als Prestigeprojekt an der Dorfeinfahrt zu. Angedacht ist ein durch Fassadenversätze und unterschiedliche Höhen verspielter Riegel entlang der Oberwilerstrasse. Dieser soll im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Geschäftsnutzungen bieten und in den Obergeschossen der Wohnnutzung dienen. Das Gebäude wird aus drei Teilgebäuden zusammengesetzt. Das mittlere Gebäude wird deutlich nach hinten versetzt, damit vor dem Riegel eine Platzsituation entsteht. Die Höhen der drei Gebäude sind ebenfalls unterschiedlich. Mit dem vorangegangenen Workshopverfahren wurde eruiert, welche Höhe für den Kopfbau am besten zur Situation an der Dorfeinfahrt passt. Mit 6 Geschossen bekommt der Bau eine gewisse Symbolfunktion, ist aber für die Nachbarn nicht zu massiv. Der mittlere Bau setzt sich mit nur 4 Geschossen deutlich ab. Zum dritten Gebäude hin wurde mit 5 Geschossen wieder ein sanfterer Übergang gewählt. Der zusammenhängende Riegel dient der dahinterliegenden Fläche als Lärmschutz gegen die Oberwilerstrasse. Die einzelnen Geschäftsräume sind im Erdgeschoss gegen Westen zur Hauptstrasse hingerrichtet. Die Wohneinheiten liegen hauptsächlich an der strassenabgewandten Seite mit Einblick in den parkähnlichen Garten.

Im hinteren Teil des Gebiets wird eine Mischung aus Reihenhäusern und Attikabau geschaffen. Das dreigeschossige Gebäude mit Attikageschoss beinhaltet 12 Wohneinheiten. Diese erstrecken sich immer jeweils über zwei Geschosse. Die Gebäude sind gegen Süden ebenfalls hin zum parkähnlichen Garten ausgerichtet. Vor dem Attikabau entstehen kleine Nebenbauten, die dem Abstellen der Velos dienen. Die Parkierung der beiden Gebäudekomplexe ist unterirdisch mit einer Tiefgarage gelöst, welche über den Sägeweg erreichbar ist. Die Gebäude sind so gestellt, dass eine Durchlüftung des Grünraums auf der Nord-Süd-Achse stattfinden kann.

Die Umgebungsgestaltung ist eine Mischung aus privaten und öffentlichen Bereichen. Gegen die Oberwilerstrasse entsteht eine Platzsituation, die zusammen mit den möglichen Geschäftsnutzungen und der Bushaltestelle zum Verweilen einlädt. Weiter gibt es gegenüber der Oberwilerstrasse ein Grüngürtel, der die unterstehen Wohnungen gegenüber der Oberwilerstrasse abgrenzt und eine Trennung zum öffentlichen Trottoir schafft. Im westlichen Bereich des Gebäuderiegels entsteht ein Gemeinschaftsgarten. Dieser umfasst verschiedene Nutzungen wie Quartiergarten, Liegewiese sowie Spielfläche und wird mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern ausgestaltet. Angrenzend entsteht ein Spielplatz mit grosskronigen Bäumen. Südlich des Attikabaus entstehen private Gärten für die unteren Wohnungen. Der gesamte Grünraum wird mit einem durchdachten Fusswegnetz erschlossen.



wa

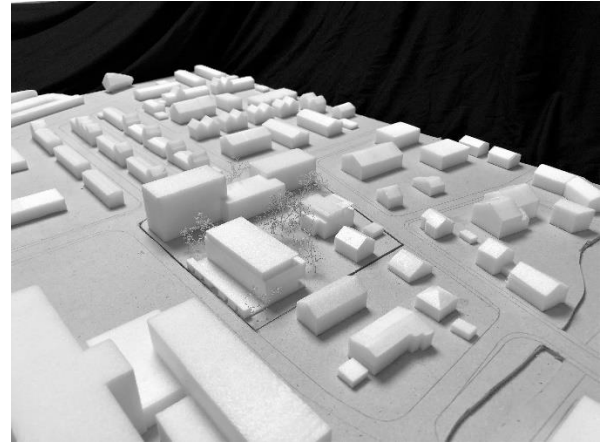
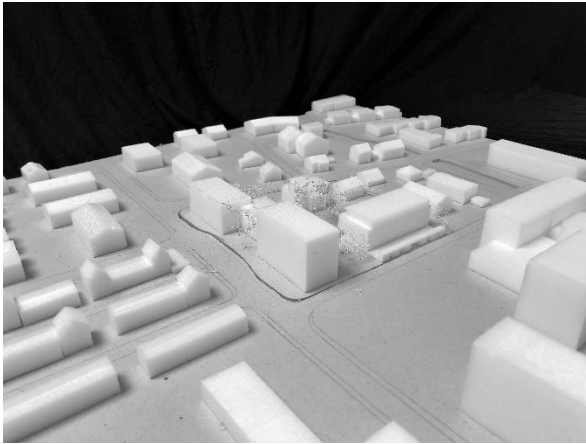


Abb. 26: Modellansichten des Projekts am Sägeweg (Quelle: Otto und Partner AG)



Abb. 27: Umgebungsgestaltung Projekt am Sägeweg (Quelle: Stauffer Rösch AG)

6 Inhalte der Planung

6.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Sägeweg besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Sägeweg: Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte (1:500)
- Quartierreglement Sägeweg
- Planungsbericht

Der Quartierplan inkl. Reglement bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

6.2 Bestandteile der Planung

6.2.1 Perimeter der Quartierplanung

Das Quartierplanareal befindet sich im nordwestlichen Teil des Siedlungsgebiets von Therwil. Die Arealfläche beträgt 5000 m².



Abb. 28: Quartierplan Sägeweg (Quelle: Jermann AG)

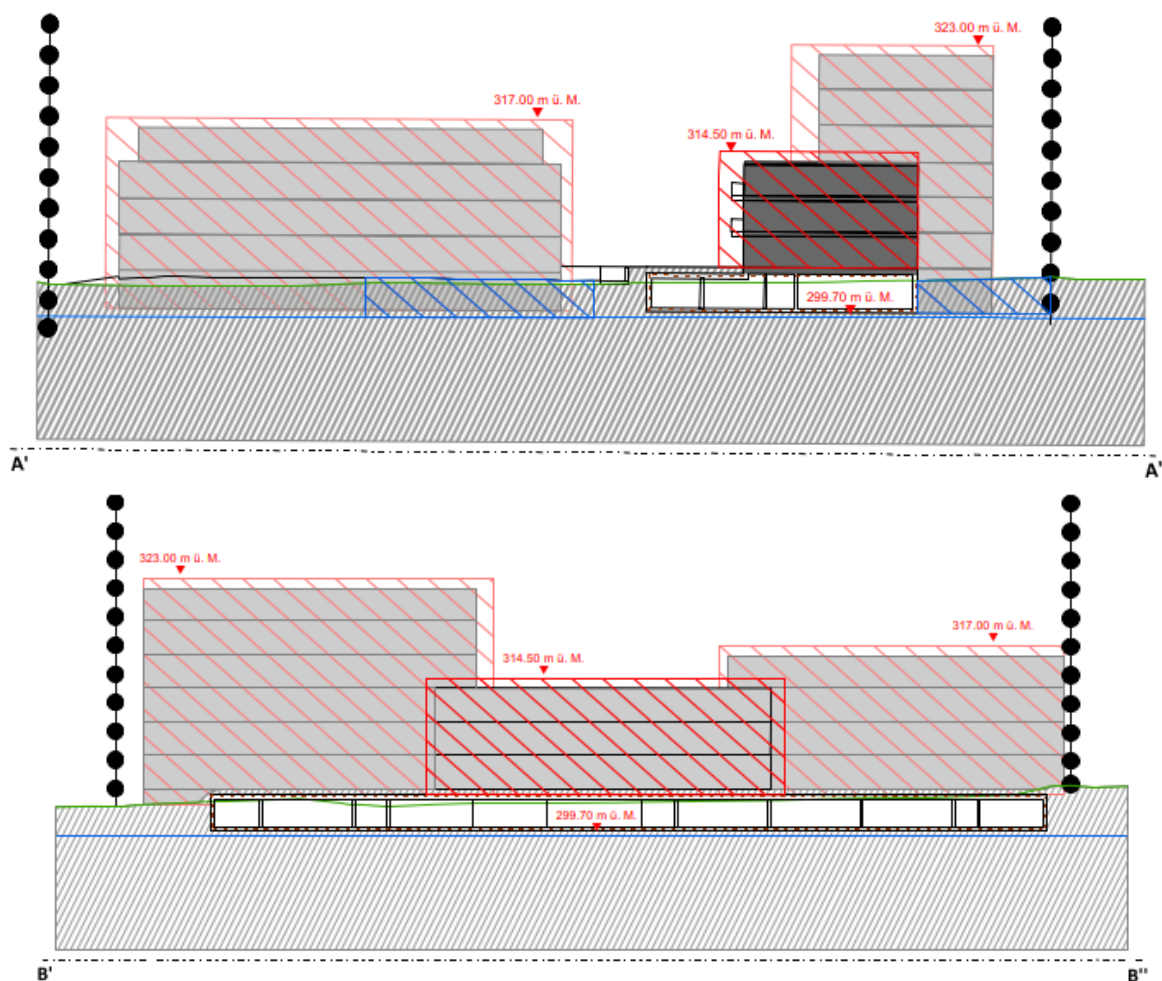


Abb. 29: Schnitte zum Quartierplan Sägeweg (Quelle: Jermann AG)

6.2.2 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist als Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Um die hohen Qualitätsansprüche zu sichern, wurde zu Beginn ein dreistufiges Workshopverfahren durchgeführt. Daran teil nahmen neben der Bauherrschaft und deren Vertretung, die Architekten, Vertreter der Gemeinde sowie Fachspezialisten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Städtebau, Verkehr und Raumplanung. Während der Workshops wurde schrittweise eruiert, was für eine Bebauungsstruktur für dieses Gebiet ideal ist und welches Nutzungsmass und welche Nutzungsarten verträglich sind. Durch das mehrstufige Verfahren konnten das Richtprojekt immer wieder überarbeitet und konkretisiert werden. Dies geht auch aus der Würdigung zum Abschluss des dritten Workshops hervor:

«Grundsätzlich hat das vorliegende Projekt nun einen guten Stand. Das Ensemble wirkt in sich stimmig und ist gut in die Umgebung eingebettet. Die unterschiedlichen Typologien der beiden Baubereiche tragen zu einer quartierspezifischen Varianz bei. Für die Vermittlung und Akzeptanz des Projektes ist es in der Folge wichtig, den architektonischen Ausdruck vertieft zu bearbeiten. Eine sorgfältige

Materialisierung und eine hochstehende Qualität in der Gestaltung der Aussenräume sind in Anbetracht der Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur zentral. Die Quartierplanvorschriften haben die entsprechende Qualitätssicherung bis und mit Umsetzung zu gewährleisten.»

6.2.3 Nutzungsart

Die Nutzungsart im Quartierplanperimeter richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Zulässig sind Wohnnutzungen und Geschäftsnutzungen durch nicht störende Betriebe. Wobei die Geschäftsnutzungen nicht mehr als 20 % der Gesamtnutzung ausmachen dürfen. Alle für die Funktionsfähigkeit der genannten Hauptnutzungen notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung etc. sind ebenfalls zulässig.

6.2.4 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Richtprojekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Die Baukörper orientieren sich stark an den Baukörpern aus dem Richtprojekt. Zur Strasse hin werden die Fassadenlinien aus dem Richtprojekt fixiert, gegenüber dem hinterlegenden Grünraum wird etwas Spiel für die Fassadengestaltung belassen, damit die Ausgestaltung von Loggien o.ä. mit dem konkreten Bauprojekt noch optimiert werden kann. Der Spielraum ist aber mit ca. 1m als geringfügig zu bezeichnen.

Für alle Baukörper innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten gilt eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF in m²). Für allfällige Anpassungen am Richtprojekt wurde ein Spielraum von 5 % eingerechnet und auf die nächsten 100 m² gerundet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten über den gesamten Perimeter beträgt damit 7'100 m². Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der Bruttogeschossfläche für Hauptbauten zwischen den Baubereichen möglich. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert und auch die Gesamtnutzung darf nicht überschritten werden.

Flächen, die in die BGF aufgenommen wurden:

Nutzflächen	Alle für die Wohn- und Geschäftsnutzung verwendbaren Nutzflächen inkl. Mauer- und Wandquerschnitte bis 25 cm breite des Erdgeschosses und aller Obergeschosse gemäss den Angaben aus dem Richtprojekt.			
Baufeld A	2'088 m ²	+5 % aufgerundet auf 100 m ²		2'200 m ²
Baufeld B1	2'133 m ²	+5 % aufgerundet auf 100 m ²		2'300 m ²
Baufeld B2	882 m ²	+5 % aufgerundet auf 100 m ²		1'000 m ²
Baufeld B3	1'472 m ²	+5 % aufgerundet auf 100 m ²		1'600 m ²

Nutzungsfreie Flächen

Balkone/Loggien	offene und nicht vollständig verglaste Terrassen, Balkone und Loggien
Vordächer	Dachvorsprünge und Vordächer
Mauern	Mauern ab einer Dicke von 25 cm

Allgemeine Flächen	→ ausserhalb von Wohneinheiten und Geschäftsräumen liegende Kellerräume, Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Waschräume etc. → Einstellräume für Velos, Kinderwagen etc.
Funktionsflächen	wie Technikräume, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte etc.
Erschliessung	unterirdische Einstellhallen und ihre Erschliessungsanlagen
Nebenbauten	Nebenbauten und Anlagen

Die in den Quartierplanvorschriften vorgesehene BGFH von insgesamt 7'100 m² kommt auf dem 5'000 m² grossen Areal einer Ausnützungsziffer von 1.42 gleich. Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Therwil rechnet die Nutzungsdichte über die Bebauungsziffer. Zum Vergleich wird diese ebenfalls berechnet: Die bebaute Fläche beträgt im Richtprojekt 1'796 m², woraus sich eine Bebauungsziffer von 36 % errechnet. Bei der umliegenden Wohnzone resp. Wohn- und Geschäftszone ist eine Bebauungsziffer von 26 % erlaubt. Die Nutzungsdichte im Quartierplanperimeter liegt somit deutlich höher als in der angrenzenden Wohnzone. Weil das Gebiet am Übergang vom Gewerbegebiet Mühlematte zur Wohnzone von Therwil liegt, passt sich die höhere Dichte gut ins Gesamtbild ein und wirkt nicht störend.

Für die Baubereiche der Hauptbauten gilt eine zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote in m. ü. M.). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche enthalten gegenüber dem Richtprojekt eine Reserve von ca. 1 m für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen. Vor allem mit dem sechsgeschossigen Kopfbau wird die Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnzone um einiges überragt. Dies ist aber ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts des Richtprojekts. Ziel ist es die Dorfeinfahrt von Therwil architektonisch zu betonen. Die Höhe der restlichen Bauten ergibt sich aus einem ausgewogenen Spiel mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, welche sich dem Kopfbau aber immer unterordnen.

Die Lage von Klein- und Anbauten wurde im Quartierplan nicht verbindlich festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und haben den Bestimmungen gemäss Quartierplanreglement zu entsprechen. Ausgenommen davon sind die kleinen Nebenbauten, welche zur Gestaltung des Vorbereichs des Gebäudes in Baufeld A gehören.

6.2.5 Gestaltung

Die Dachform der Hauptbauten ist auf Flachdächer beschränkt. Die Dachform der Nebenbauten ist frei. Die Bebauung hat sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Bezüglich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht. So wird eine harmonische Eingliederung in die Umgebung gewährleistet.

6.2.6 Behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

6.2.7 Abstandsvorschriften

Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Näherbaurechte als erteilt. Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten nichts anderes geregelt wird, sind die Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV gegenüber Dritten einzuhalten.

Falls Baulinien nichts anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung werden zwei Strassenbaulinien und eine Baulinie für eingeschossige Nebenbauten definiert. Die rechtskräftigen Baulinien – mit Ausnahme der kantonalen Baulinie – werden mit der Quartierplanung aufgehoben.

6.2.8 Aussenraum

Grünraum und Plätze

Die Festlegung des Aussenraums in den Quartierplanvorschriften richtet sich nach dem von Stauffer Rösch AG ausgearbeiteten Aussenraumkonzept. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraums auf. Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden, wonach eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen. Für die Bepflanzung wird Wert gelegt auf einheimische und standortgebundene Pflanzen. Vier der bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Des Weiteren sind 15 neue Bäume und 32 neue kleinkronige Bäume resp. Sträucher zu pflanzen. Das Anpflanzen von Neophyten ist nicht zulässig. Die Umgebungsgestaltung wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Dazu verlangt er einen Umgebungsplan.

Rückseitig an die Gebäude B1 – 3 liegt der Bereich Gartenhof. Er stellt ein zusammenhängender Grünraum dar, welcher sich in die angrenzenden Strukturen eingliedert und die Biodiversität fördert. Der Raum dient der temporären Aneignung durch die angrenzenden Erdgeschosswohnungen. Es sind aber keine festen privaten Installationen erwünscht. Eine gemeinschaftliche Nutzung dieses Raums ist möglich, wenn es sich mit den Bedürfnissen der Bewohner im Erdgeschoss vereinbaren lässt.

Rückseitig der Gebäudes A befindet sich der Bereich private Gärten. Dieser Bereich dient explizit der privaten Aneignung durch die unteren Wohnungen im Gebäude A und dient der individuellen Gartengestaltung. Invasive Arten sind nicht erlaubt und mindestens 70 % der Fläche muss offen, unversiegelt und wasserdurchlässig gestaltet sein.

Zwischen dem Sägeweg und dem Gebäude A liegt der Bereich private Vorgärten Haus A. Auch dieser Bereich dient der privaten Aneignung durch die dortigen Bewohner. Allerdings unterliegt dieser Bereich einem vorgegebenen Gestaltungsprinzip, welches nicht verändert werden darf.

Zwischen der Oberwilerstrasse und den Gebäuden B 1 – 3 befindet sich der Bereich Vorgärten Haus B. Eine private Aneignung ist hier nicht erlaubt. Der Bereich leistet einen wichtigen Beitrag zu einem grüneren Strassenbild. Zudem soll die dortige Bepflanzung die Wohnungen im Hochparterre hin zum öffentlichen Trottoir abgrenzen.

Der hintere Gartenbereich wird gegenüber der Nachbarsparzelle durch eine einheimische und standortgerechte Hecke räumlich abgegrenzt. Noch innerhalb dieser Hecke, angrenzend an die beiden hinter liegenden Gartenräume entsteht ein umgebungs- und naturnaher Spielbereich.

Durchwegung

Die Erschliessung des Areals erfolgt grundsätzlich über den Sägeweg. Da befindet sich auch die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind entweder über den Sägeweg oder die Birmattstrasse erreichbar. Die Notfallzufahrten zum Gebäude A erfolgt über den Sägeweg, die Notfallzufahrt zu den Gebäuden B1 - 3 erfolgt direkt über die Oberwilerstrasse.

Mit dem Velo und zu Fuss ist das Gebäude A ebenfalls über den Sägeweg erreichbar. Die Gebäude B1 – 3 sind direkt über die Oberwilerstrasse zugänglich. Dazu dienen die definierten Bereiche Vorplatz. Entsprechende Veloabstellplätze sind direkt vor den Hauseingängen vorgesehen.

Der Bereich Fussweg innerhalb des Quartierplans ist als reine Fussgängerverbindung angedacht zur Rückwärtigen Erschliessung der Gärtenfläche sowie als Erschliessung des Spielplatzes.

Spätere Änderung an der Umgebungsgestaltung

Spätere Änderungen, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben, können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

6.2.9 Parkierung / Autoeinstellhalle

Der Parkplatzbedarf für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Demnach errechnet sich für die angedachten 49 Wohneinheiten ein Parkplatzbedarf für Autos von 67 Abstellplätzen:

Baubereich	Wohneinheiten	Stammparkplätze	Besucherparkplätze	Gewerbeparkplätze
A	12	12	4 (3.6)	0
B 1 – 3	37	37	12 (11.1)	0
Geschäftsnutzung	0	0	0	2
Gesamt	49	51	16	2

Diese werden in der Einstellhalle (ca. 62 PP) realisiert und durch oberirdische Besucherparkplätze (ca. 7 PP) ergänzt. Wenn der Parkplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt ist, ist eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte zulässig. Die Stamm- und Besucherparkplätze in den Baubereichen A und B 1 - 3 sind jeweils separat nachzuweisen.

Für das Gebäude A ist innerhalb des Baubereichs Nebenbauten genügend Platz für überdachte Veloabstellplätze zu realisieren. Für die Gebäude B 1 – 3 ist jeweils ein Veloabstellplatz im Bereich vor dem Gebäudeeingang zu realisieren. Zudem sind innerhalb des Gebäudekomplexes genügend Veloabstellplätze für die Bewohner zur Verfügung zu stellen.

6.2.10 Verkehrsaufkommen

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Anhand der geplanten Parkplätze kann die zu erwartende Verkehrserzeugung ermittelt werden. Dazu wird die Anzahl Parkplätze mit dem spezifischen Verkehrspotential (SVP) multipliziert, um die Anzahl Fahrten pro Tag zu erhalten.

Gemäss Anhang 11/1 zur RBV müssen 67 Stamm- und Besucherparkplätze erstellt werden. Das spezifische Verkehrspotential einer Wohnzone kann mit 2.5 Fahrten pro Tag und Parkplatz angenommen werden. Daraus ergeben sich zusätzlich 168 Fahrten pro Tag. Diese werden nun in ein Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen gesetzt. Das durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Oberwilerstrasse beträgt gemäss Emissionskataster des Kantons aus dem Jahr 2015 12'000 Fahrzeuge pro Tag. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde am Abend ca. 10 % des DTV beträgt. Das bedeutet, dass während der Spitzenstunde zu den 1'200 bisherigen Fahrten auf der maximal 17 zusätzliche Fahrten zu erwarten sind. Dies entspricht einer Zunahme auf der Oberwilerstrasse auf maximal 101.4 %. Die erwartete Zunahme ist für die Belastung der Oberwilerstrasse als verträglich zu betrachten, zumal die angenommenen Werte für die zusätzlichen Einwohner bewusst hoch angenommen wurden.

Öffentlicher Verkehr (öV)

Unter der Annahme von 2.3 Einwohnern pro Wohneinheit ist mit maximal 113 Einwohnern im Quartierplanareal zu rechnen. Bei einem angenommenen öV-Benutzer-Anteil von 30 % ergibt dies 34 öV-Benutzer resp. 85 öV-Fahrten pro Tag ($2.5 * 34$ öV-Benutzer). Unter der Annahme, dass sich 20 % der Fahrten auf die Spitzenstunde konzentrieren, ergibt dies 17 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde. Die Buslinie Nr. 64 verkehrt im Viertelstundentakt in Richtung Basel Bachgraben sowie in Richtung Dornach Bahnhof, wonach mit maximal 2 – 3 zusätzlichen Passagieren pro Kurs und Richtung zu rechnen ist. Die Auswirkungen der Quartierplanüberbauung auf den öffentlichen Verkehr sind als verträglich zu betrachten, zumal die angenommenen Werte für die zusätzlichen Einwohner sowie für den Anteil öV-Nutzer bewusst hoch angenommen wurden.

6.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

6.2.12 Energie und Nachhaltigkeit

Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass für die Hauptbauten die Minergie-Kennzahlen zu realisieren sind. Als Energieversorgung ist der Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil – Therwil vorgesehen. Voraussetzung dafür ist, dass der Wärmeverbund bis zur Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit für das Gebiet bietet. Ein gewisser Teil des Stroms ist mittels PV-Anlage zu produzieren und hat dem Eigenverbrauch zu dienen. Alle Parkplätze sind mit den Rohren und Tragsystemen für Kabelleitungen sowie genügend Platz für die Elektroverteilung auszurüsten, damit nachfragegesteuert die Parkplätze für Elektromobilität aufgerüstet werden können.

6.2.13 Lärm

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung.

6.2.14 Gefahrenzone Überschwemmung

Gemäss der Naturgefahrenkarte ist das Quartierplanareal aktuell von einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung betroffen. Gemäss der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» sind die Gefährdungen in der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen. Die Abgrenzung zwischen einer geringen und einer mittleren Gefährdung wurde im Quartierplan vorgenommen.

7 Interessenermittlung

7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Das Quartierplanareal liegt an der Dorfeinfahrt zu Therwil zwischen der Wohnzone und dem Gewerbegebiet. Entsprechende Infrastrukturanlagen sind vorhanden. Somit kommt dem Gebiet eine grosse Bedeutung für die Siedlungsentwicklung von Therwil bei. Durch die zentrale Lage an der Hauptstrasse und bei der Dorfeinfahrt sowie dank der Nähe zum Ortskern und dem Gewerbegebiet Mühlematt bietet das Areal eine optimale Lage zur Entwicklung von Wohnraum in Kombination mit untergeordneter Geschäftsnutzung.

Das Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet, in welchem eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Dafür ist die Erstellung eines Quartierplans geeignet. Durch den Mix mit den beiden unterschiedlichen Wohnformen in Gebäude A und B 1 – 3 bietet die Überbauung unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum. Mit der geschaffenen Platzsituation gegenüber der Oberwilerstrasse wird ein Raum für Begegnungen geschaffen, der allen offen steht. Dank der Stellung der Gebäude B 1 – 3 wird die Lärmsituation des hinterliegenden Quartiers wesentlich verbessert. Weiter wird die Durchgrünung des Quartiers mit dem geschickt konzipierten Grünraum, welcher viele verschiedene Strukturelemente beinhaltet, gefördert. Dank der Stellung der Bauten findet auch eine Durchlüftung des Grünraums statt.

Das Gebiet ist dank seiner Lage und Grösse optimal für eine Überbauung geeignet. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass diese Überbauung mit guter Qualität der Wohnüberbauung und Aussenraums im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt wird.

7.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anwohnerschaft der umliegenden Bauzonen hat ein Interesse daran, dass

- die Überbauung ästhetisch ansprechend ist und sich gut in das Ortsbild einfügt
- der Aussenraum hohe Qualitäten aufweist
- sich die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs in Grenzen halten
- die Lärmbelastung optimiert wird

Mit den Quartierplanvorschriften können die Interessen der Anwohnerschaft gewahrt werden. Durch die Lage und Gestaltung der Bauten wird eine Überbauung entstehen, die die Ansprüche an den Architekten erfüllt. Der Aussenraum wird durch eine sorgfältige Landschaftsplanung an die unterschiedlichen Ansprüche angepasst ohne dass sie an Qualität einbüsst. Die feingliederige Struktur, welche zusammen eine Einheit bildet, bietet den unterschiedlichen Interessen ein ausgewogenes Erholungsangebot. Die Erschliessung über den Sägeweg verursacht praktisch keine zusätzlichen Fahrten im Quartier. Mit der Verteilung der oberirdischen Besucherparkplätze wird der grössere Teil des Besucherverkehrs über den Sägeweg und nicht über die Birmattstrasse gelegt. Auch das führt zu einer Entlastung des Quartiers.

Dank der sehr nahen Bushaltestelle und der beiden Tramstationen in Gehdistanz wird sich die Fahrtenzahl auf den MIV und ÖV aufteilen, was ebenfalls zu einer Entlastung der Quartierstrassen beiträgt. Bezüglich des Lärms wurde die Überbauungsstruktur so festgelegt, dass der Riegel, welche durch die Gebäude B 1 – 3 gebildet wird, das hinterliegende Quartier von den Lärmemissionen der Oberwilerstrasse abschirmt. In der Überbauung selbst entsteht Wohnnutzung mit einem untergeordneten Teil Geschäftsnutzung mit nicht störenden Betrieben. Damit steigt die Lärmbelastung der umliegenden Parzellen nicht erheblich.

Die Interessen der Eigentümerschaft deckt sich in den zentralen Punkten mit der Gemeinde und den Anwohnern.

7.3 Übergeordnete Interessen

7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Durch seine Lage und Grösse sowie der Tatsache, dass das Areal in einem Entwicklungsgebiet mit Anspruch auf verdichtete Bauweise liegt, eignet es sich bestens für eine Quartierplanung. Durch ein Quartierplanverfahren kann eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Ausserdem kann die Gemeinde dadurch auf die Gestaltung Einfluss nehmen.

7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung fördert die Entwicklung von Therwil und gliedert sich dieser optimal an. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist vorhanden.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

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

Durch den Quartierplan wird brachliegende Bauzone genutzt. Dank dem Quartierplanverfahren ist eine verdichtete Bauweise möglich. Wobei auf eine quartierverträgliche Verdichtung geachtet wurde.

Grundsatz Siedlung b:

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

Das Quartierplanareal liegt in angemessener Distanz zu den Hauptverkehrsträgern. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen. Die Überbauung hilft die Lärmbelastung der hinterliegenden Quartiere zu reduzieren.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Es werden aber auch keine neuen geschaffen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt zwischen dem Dorfkern und dem Gewerbegebiet Mühlematt mit bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Ausser mit nicht störenden Geschäftsbetrieben ist keine Erweiterung des Angebots auf dem Areal angedacht.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Quartierplanverfahren wird ein Schwerpunkt auf einen attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraum gelegt. Zudem wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgelegt.

7.4 Fazit Interessenabwägung

Die Grundeigentümerschaft sowie die Anwohnerschaft und die Gemeinde teilen dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander.

Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Therwil zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

8 Planungsverfahren

8.1 Arealbaukommission

Das Projekt wurde am 04. November 2021 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 23. November 2021. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung, wie auf die Anliegen eingegangen wurde:

Erwägung	Die Arealbaukommission kann sich da Projekt im Grundsatz städtebaulich sowie volumetrisch und in der Sitzung gut vorstellen. Eine Schwierigkeit besteht aufgrund der hochliegenden Setzung der Tiefgarage. Zu Gunsten des Aussenraums muss zusammen mit dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) untersucht werden, ob die Tiefgarage weiter unter den Boden gelegt werden kann und was dies für eine Bedeutung für der Grundwasserstrom hat. Eine zusätzliche Option
----------	---

liegt in der Überprüfung der Anzahl Parkplätze aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle direkt vor der Bebauung).

Stellungnahme	Seit Spätsommer 2021 wird auf dem Areal der Grundwasserspiegel gemessen. Anhand dieser Daten wurde in Absprache mit dem AUE die untere Kote der Einstellhalle definiert. Auf eine Reduktion der Parkplatzanzahl wird verzichtet.
Erwägung	Es soll ein grösserer Öffentlichkeitsgrad zwischen den Baukörpern B1 und B3 angestrebt werden.
Stellungnahme	Die gesamte Situation zwischen Fassaden und Kantonsstrasse wird durch die Landschaftsarchitekten nochmals genauer betrachtet und mit dem Kanton besprochen. Der Platz soll als «Filter» dienen zwischen Öffentlichkeit der Haltestelle und privaten Gebäuden. Dies wird durch eine klare Aussenraumgestaltung und Möblierung erreicht.
Erwägung	Die Zugänglichkeit und die Gestaltung der Dachflächen des mittleren Baukörpers B2 soll in Relation zu den anderen Bauten dargestellt werden.
Stellungnahme	Von der Nutzung dieser Fläche als Dachterrasse wird abgesehen. Dies würde die gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss schwächen. Die Nutzung bleibt analog den anderen Dächern einer Begrünung resp. einer PV-Anlage vorbehalten.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren steht noch bevor.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

8.4 Beschlussfassung

8.4.1 Beschlussfassung Gemeinderat

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.4.2 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

8.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Therwil
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Therwil, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter