

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Gelterkinden

Quartierplanung "Landi 2002", Mutation Nr. 01

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

Beschlussfassung

Orientierendes Dokument zur Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Organisation und Ablauf der Planung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Bestandteile der Quartierplan-Mutation	2
1.3	Planungsbeteiligte	2
1.4	Planungsablauf	2
2.	Schwerpunkte der Quartierplan-Mutation	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Erschliessung, arealinterne Verkehrsführung und Parkierung	3
2.3	Art der Nutzung	4
2.4	Kostenfolgen	4
3.	Stellungnahme Gemeinderat	4
4.	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	4
5.	Öffentlichkeitsarbeit	5
6.	Beschlussfassungs- und Auflageverfahren	5
7.	Genehmigungsantrag	5

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Anhang 2:

K:\Gelterkinden\25029\03_Berichte\25029_Ber03_Planungsbericht_Beschlussfassung.doc

Bearbeitung:



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 25-029
Verfasser: RC
Dokument: Bericht
Dok-Status: Beschlussfassung
Datum: 19. Mai 2011
Kontrolle / Freigabe:

1. Organisation und Ablauf der Planung

1.1 Ausgangslage

Die LANDI Reba AG Gelterkinden (fenaco Bern) beabsichtigt u. a. im Zusammenhang mit dem geplanten LANDI-Neubau in Aesch und mit der damit verbundenen Zusammenlegung der Verwaltungsstrukturen, eine Betriebsoptimierung an ihrem Standort in Gelterkinden vorzunehmen. Im Weiteren wird damit zugleich das Ziel verfolgt, die beiden Betriebszweige Agrar- und Detailhandel insbesondere bei der arealinternen Verkehrsabwicklung zu entflechten.

Für die Betriebsoptimierung sind folgende bauliche Hauptmassnahmen vorgesehen:

Auf dem Betriebsareal in der Gemeinde Gelterkinden

- Rückbau des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes (Gebäude Nr. 40)
- Rückbau des bestehenden Lagers (Gebäude Nr. 44, alter Bau), neue Nutzung als Aussenlagerplatz (ausserhalb des Quartierplan-Areals)
- Ergänzung des gedeckten Aussenverkaufs im Bereich des rückgebauten Gebäudes Nr. 40
- Neubau eines Tankstellen-Shops
- Neubau einer Autowasch-Anlage
- Neuordnung der Parkierung im Umfeld der Tankstelle bzw. des Neubaus vom Tankstellen-Shop
- bauliche Freihaltung des Bereiches zwischen dem Aussenverkaufsbereich des LANDI-Ladens und dem Neubau des Tankstellen-Shops als Durchfahrt und An- und Wegfahrt für die neue Autowasch-Anlage
- teilweise Neuordnung der Parkierung

Auf dem Betriebsareal in der Gemeinde Böckten (ausserhalb des Quartierplan-Areals)

- Neubau einer Agrarhalle im Anschluss an die bestehende Fruchtehalle
- Neuordnung der Parkierung bzw. der An- und Auslieferung

Für eine Teilfläche des Betriebsareals in der Gemeinde Gelterkinden wurden im Jahre 2003 die Quartierplan-Vorschriften "Landi 2002" erlassen. Diese Quartierplanung löste die vorhergehende Quartierplanung aus dem Jahre 1998 ab. Die heutigen Quartierplan-Vorschriften umfassen den LANDI-Laden (Gebäude Nr. 24 samt den dazugehörigen Aussenverkaufsflächen), das Büro- und Wohnhaus mit Laden-Erweiterung (Gebäude Nr. 40) sowie die Tankstelle. Dazu gehören im Weiteren die entsprechenden Erschliessungs- und Parkierungsflächen auf dem östlichen Betriebsareal in der Gemeinde Gelterkinden. Der bestehende Bau mit Silo und Lager am Bahndamm (Gebäude Nr. 44) sowie das westliche Betriebsareal in der Gemeinde Böckten sind nicht Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften. Diese sind der Gewerbezone zugewiesen.

Vorgenommene Abklärungen beim Amt für Raumplanung sowie beim Bauinspektorat haben ergeben, dass eine Baubewilligung für die geplanten baulichen Massnahmen nicht mittels einer Ausnahme zu den bestehenden Quartierplan-Vorschriften erteilt werden kann. Die Quartierplan-Vorschriften müssen demnach vorgängig mittels einer Mutation angepasst werden. Erst wenn diese Mutation rechtskräftig ist, kann eine Baubewilligung für die geplanten baulichen Massnahmen in Aussicht gestellt werden. Diese Ausgangslage begründet die vorliegende Mutation der bestehenden Quartierplan-Vorschriften und das entsprechende Planungsverfahren.

1.2 Bestandteile der Quartierplan-Mutation

Grundeigentumsverbindliche Bestandteile

- Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung (Situation 1:500)
- Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain (Schnitte 1:500)
- Mutation Nr. 01 zum Quartierplan-Reglement

Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile

- Erschliessungskonzept (Situation 1:500), Stand 17. März 2011
- Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 17. März 2011

Diese Grundlagen unterstehen nicht der Beschlussfassung und Genehmigung, sind jedoch als behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung vorgesehen.

Orientierende Bestandteile

- vorliegender Planungs- u. Begleitbericht gem. Art. 47 RPV u. § 39 RBG zur Mutation Nr. 01

1.3 Planungsbeteiligte

Auftraggeber:	LANDI Reba AG Lyon-Strasse 18 4053 Basel bzw. fenaco Genossenschaft Erlachstrasse 5 3001 Bern
Projektentwicklung:	Strüby Konzept AG Steinbislin 2 / Postfach 57 6423 Seewen (SZ)
Quartierplan-Mutation und Verkehrsgutachten	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde:	Gemeinderat Gelterkinden Bauabteilung Gelterkinden

1.4 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsstationen festgehalten:

Dez. 2010 – Febr. 2011	Abklärungen mit Gemeinde, Amt für Raumplanung und Bauinspektorat betreffend Vorgehensweise (Ausnahme zu den QP-Vorschriften oder Mutation zu den QP-Vorschriften)
Anfang März 2011	Entwicklung Entwurf Quartierplan-Mutation
21. März 2011	Verabschiedung des Entwurfs durch den Gemeinderat für das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung
31. März – 14. April 2011	Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2. Schwerpunkte der Quartierplan-Mutation

2.1 Bebauung

Das bestehende Gebäude Nr. 40 wird vollständig abgebrochen. Ein Neubau für einen Tankstellen-Shop ist auf der Nordseite zur bestehenden Tankstelle geplant. Zudem wird eine Autowasch-Anlage auf der Westseite der Aussenverkaufsfläche des LANDI-Ladens erstellt. Die Nettoladenfläche für den Tankstellen-Shop ist auf 170 m² beschränkt und weist denselben Flächenumfang auf, wie die ursprünglich geplante Laden-Erweiterung im bestehenden Gebäude Nr. 40.

Der durch den Rückbau des bestehenden Gebäudes Nr. 40 im Baubereich für Aussenverkaufsnutzung entstehende Einsprung soll als Erweiterung der Aussenverkaufsfläche vom LANDI-Laden sinnvoll arrondiert werden. Damit wird die Nettoladenfläche im Aussenverkauf in geringem Masse um rund 70 m² erweitert. Entsprechende Nettoladenflächen-Reserven sind in den bestehenden Quartierplan-Vorschriften vorhanden. Die Nettoladenfläche wird somit mit der geplanten Betriebsoptimierung gegenüber den bestehenden Quartierplan-Vorschriften nicht erweitert.

Durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. 40 sowie der geplanten Anordnung des Tankstellen-Shops und der Autowasch-Anlage entsteht zwischen der Tankstelle bzw. dem Tankstellen-Shop und der Autowasch-Anlage ein offener und unbebauter Bereich. Mit diesem entstehenden Bereich wird die bestehende Sackgasse aufgehoben. Sie soll künftig als Durchfahrtsbereich für die arealinterne Verkehrsführung genutzt werden. Bei der Tankstelle wird zudem die Option einer Erweiterung der Tankstelle um eine Tankstellen-Insel planungsrechtlich mit der Mutation sichergestellt.

Weitere bauliche Massnahmen innerhalb des Quartierplan-Areals sind nicht geplant. Auf dem östlichen Betriebsareal in der Gemeinde Gelterkinden wird zudem der östliche Lageraltbau vom Gebäude Nr. 44 abgebrochen und künftig als Aussenlager genutzt. Auf dem westlichen Betriebsareal in der Gemeinde Böckten ist im Weiteren ein Neubau einer Agrarhalle im nordseitigen Anschluss an die bestehende Fruchthalle geplant. Durch den Rückbau von einzelnen bestehenden Bauten als auch durch die Erstellung von Neubauten erfolgt zudem eine teilweise Neuordnung der Parkierung auf dem Betriebsareal.

2.2 Erschliessung, arealinterne Verkehrsführung und Parkierung

Für die bestehende Quartierplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsgutachten vom 15. Nov. 2011). In diesem Verkehrsgutachten wurden der Parkplatzbedarf und der Anschluss zum Hauptstrassennetz beurteilt. Für die Mutation der Quartierplanung wurde eine Ergänzung zum vorhandenen Verkehrsgutachten verfasst, in welchem eine Neubeurteilung des Parkplatzbedarfes sowie der Strassenverkehrserschliessung und der arealinternen Verkehrsführung vorgenommen wurde. Gestützt auf diese Neubeurteilung wurde die Mindestanzahl von Kunden-Parkplätzen sowie von Veloabstellplätzen in der Mutation zum Quartierplan-Reglement festgelegt.

Das zum Verkehrsgutachten gehörende Erschliessungskonzept wurde ebenfalls auf die neue Situation angepasst (Stand 17. März 2011). Es zeigt die ungefähre Lage bzw. Dimension der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge. Die exakte Lage und Dimension der

Umgebung, Erschliessung und Parkierung sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan 1:100 gesamthaft festzulegen. Aus dem angepassten Erschliessungskonzept ist ersichtlich, dass mit der geplanten Betriebsoptimierung die arealinterne Verkehrsführung verbessert wird. Zudem sind nach wie vor ausreichend zweckmässige Flächen zur Erschliessung bzw. zur arealinternen Verkehrsabwicklung und Parkierung vorhanden.

Die Mutation zu den Quartierplan-Vorschriften nimmt wie bisher auf das Erschliessungskonzept und das Verkehrsgutachten (inkl. der Ergänzung zum Verkehrsgutachten) Bezug und bezeichnet diese als behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung.

2.3 Art der Nutzung

Die betriebsspezifische Nutzung mit einem Verkaufsgeschäft (LANDI-Laden, Detail-Handel), einem landwirtschaftlichen Betriebsbereich (Agrarhandel) und einer Tankstelle bleibt nach wie vor bestehen. Durch die Betriebsoptimierung wird das bestehende Gebäude Nr. 40 abgerissen und in versetzter Lage ein neues Gebäude für einen Tankstellen-Shop erstellt. Zudem wird der Geschäftsbereich der Tankstelle mit einer Autowasch-Anlage komplettiert. Die Art der Nutzung der einzelnen Bauten ist im Teilplan Nr. 1 bzw. in der Mutation zum Teilplan Nr. 1 zu entnehmen.

2.4 Kostenfolgen

Das Areal der Quartierplanung ist voll erschlossen und bereits baulich genutzt. Für die Gemeinde fallen keine Kosten für die Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturanlagen an.

3. Stellungnahme Gemeinderat

Der Entwurf der Quartierplan-Mutation wurde am 21. März 2011 durch den Gemeinderat behandelt. Der Gemeinderat verabschiedete den Entwurf in unveränderter Form zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung und für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Das Mitwirkungsverfahren soll in der Frist vom 31. März 2011 bis 14. April 2011 durchgeführt werden.

4. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung lagen am 06. Mai 2011 vor. Der Bericht der kantonalen Vorprüfung ist im Anhang 1 enthalten. Folgende zwei Punkte sind zusammengefasst nach den kantonalen Fachstellen für die Mutation Nr. 01 der Quartierplanung "Landi 2002" zu berücksichtigen:

Lärmschutz

Gemäss der Fachstelle Lärmschutz ist ein Lärmgutachten zu erstellen. (Bemerkung: Das geforderte Lärmgutachten wird zu Zeitpunkt der Genehmigungseingabe vorliegen.)

Altlasten

Die Fachstelle Altlasten verweist darauf, dass sich das Bauvorhaben im Rahmen der Mutation Nr. 01 zur Quartierplanung "Landi 2002" auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf befindet. Eine Baubewilligung kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn die Belastungssituation mit der kantonalen Fachstelle abgeklärt worden ist. (Bemerkung: Die Abklärungen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens vorzunehmen und sind nicht Bestandteil des Planungsverfahren zu Mutation der Quartierplanung).

5. Öffentlichkeitsarbeit

In der Frist vom 31. März 2011 bis 14. April 2011 wurde für die Mutation Nr. 01 zur Quartierplanung "Landi 2002" das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 RBG durchgeführt. Die entsprechende Publikation im kantonalen Amtsblatt erfolgte in der Ausgabe Nr. 13 vom 31. März 2011. Zudem wurde das Mitwirkungsverfahren im Aushang und auf der Homepage der Gemeinde Gelterkinden sowie in der Oberbaselbieter Zeitung publiziert.

Im Rahmen der Eingabefrist wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht. Somit ist die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes gemäss § 2 RBV nicht erforderlich.

6. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

... ausstehend, wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

7. Genehmigungsantrag

... ausstehend, wird am Ende des Planungsverfahren formuliert.

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Amt für Raumplanung

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 59 82

Eingang S+R
- 6. Mai 2011

Gemeinderat Gelterkinden
4460 Gelterkinden

Ortplanung
Andreas Güntert
andreas.guenter@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 57

Rep. Nr. 45/05/40
GK-Nr. 11.35026/E
Seiten 1 / 3

GEMEINDE GELTERKINDEN: MUTATION NR. 1 QUARTIERPLAN "LANDI", KANTONALE VORPRÜFUNG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie haben uns mit Brief vom 22. März 2011 die oben genannte Mutation zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Gelegenheit gegeben haben, dazu Stellung zu nehmen. Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

Lärmschutz

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um eine Anlage im Sinne von Artikel 7 Absatz 7 des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983 und Artikel 2 Absatz 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen sind gemäss Artikel 25 USG und Artikel 7 LSV so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungsziele nicht überschreiten. Die Lärmemissionen bestehender ortsfester Anlagen sind gemäss Artikel 8 LSV so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Der durch die Anlage erzeugte Mehrverkehr darf gemäss Artikel 9 LSV nicht dazu führen, dass bei Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder dass bei bereits sanierungsbedürftigen Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmemissionen erzeugt werden. Das Verkehrsgutachten hat die Abteilung Lärmschutz zur Kenntnis genommen, jedoch fehlen in diesem Angaben über die zu erwartende Kundenfrequenz etc. Im Verkehrsgutachten sind die Anzahl Fahrten (DTV) aufgrund der geplanten Nutzung anzugeben.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion ersuchen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Rechtung Kernomnibussteck) die Bushaltestelle, Kantonsplan der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

Datei: Mut01/001/01_01.doc

Im Weiteren ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Der Industrie- und Gewerbebereich wird nach Anhang 6 LSV ermittelt und beurteilt. Der durch die Anlage erzeugte Mehrverkehr wird gemäss Anhang 3 LSV ermittelt und beurteilt. Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss LSV Kapitel 3 bis 7 und Anhang 3 resp. 6 aufzuzeigen.

- Der durch den Betrieb der Anlage erzeugte Verkehr führt zu einer Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen. Basierend auf den Zahlen des Verkehrsgutachtens ist die Einhaltung der Vorgaben gemäss Artikel 9 LSV nachzuweisen. Neben den Resultaten sind die Berechnungen (Tabelle mit DTV, Geschwindigkeit, Steigung, etc.) dem Lärmschutznachweis beizufügen.

- Es sind sämtliche Lärmquellen, welche dem Industrie- und Gewerbebereich (Anhang 6 LSV, Geltungsbereich) zugeordnet werden, auszuweisen: Anlagelärm, Güterumschlag, Verkehr auf dem Betriebsareal, Parkhäuser/Parkplätze und haustechnische Anlagen.

- Die Beurteilungspegel Lr sind für die massgebenden Immissionspunkte in der Umgebung der Anlage auszuweisen.

Vorname der Fachstelle Alltasten

Das Bauvorhaben im Rahmen der Mutation Quartierplan "Landi" liegt auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf. Eine Baubewertung kann seitens des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE), Fachstelle Alltasten erbracht werden, wenn die Belastungssituation gemäss Artikel 3 der Alltastverordnung (AlltV) vom 26. August 1998 durch ein Fachbüro für Alltasten abgeklärt werden ist. Dazu dient eine Voruntersuchung gemäss AlltV, die in der Regel den gesamten belasteten Standort berücksichtigt. Der Bericht ist direkt dem Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Alltasten zur Stellungnahme einzureichen.

In einem zweiten Schritt ist auf der Basis der Voruntersuchung ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" beim Baufiskus zu erarbeiten. Zur weiteren Information über die notwendigen Abläufe wird auf die Merkblätter "Bauen auf belasteten Standorten" sowie das Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL (www.aue.bl.ch > Alltasten > Publikationen) verwiesen.

Planungsbericht

Mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde gemäss § 31 Absatz 4 RBG dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen hat. Dabei ist Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere zu folgenden Aussagen:
 - zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
 - zu Einsparungen und deren Behandlung,
 - zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 - zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.

- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden (Unterschrift).

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüessen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreissplaner
Stv. Abteilungsleiter

Andreas Güntert

Kopie: - Stadt - Roggli, Ingenieurbüro und Raumplaner, Unterdorfstrasse 39, 4415 Liestal (mit Beilage)
- Per Alltast AUE, Alltast, LZ

Beilage: - Actim (je 1-fach) zurück