

Einwohnergemeinde Gelterkinden

Zonenvorschriften Siedlung – Mutation Freihaltezone Pümpinhaus

Mutation Zonenplan Siedlung auf Parz. 1352 und Mutation Zonenreglement Siedlung „Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung vom 25. Februar 2013 für die Gemeindeversammlung



Auftrag	Zonenvorschriften Siedlung, Mutation Freihaltezone Pümpinhaus
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Gelterkinden
Auftragnehmer	Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden Tel. 061 981 44 20 Fax. 061 981 44 10 gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Markus Vogt, Agro. Ing. HTL
Mitarbeit	Anna Borer, MSc ETH Agr.
Referenz	mut_PB_Mutation Pümpin_130226.doc

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Planungsperimeter	1
3	Planungsziele	2
4	Grundlagen	2
4.1	Heute gültiger Zonenplan Siedlung	2
4.2	Entwurf Zonenplanung Siedlung Ortsplanungsrevision	2
5	Organisation und Planungsablauf	3
5.1	Projektorganisation	3
5.2	Planungsablauf	3
6	Umfang und Inhalt der Planung	4
7	Begründung der Initianten	4
8	Argumente des Gemeinderates	5
9	Kantonale Vorprüfung	6
10	Öffentliche Mitwirkung	6
10.1	Mitwirkungseingabe	6
10.2	Stellungnahme Gemeinderat zur Mitwirkungseingabe	7
11	Gemeindeversammlungsbeschluss	8
12	Planaufgabe und Einspracheverfahren	8
13	Würdigung der Planung	9
Anhang 1: Unterschriftenblatt "Ausformuliertes Begehren zur Änderung der Zonenplanung Siedlung (Plan & Reglement) Gelterkinden"		10
Anhang 2: Flyer "Ortseinfahrt gestalten – Sicht auf das Pümpinhaus erhalten"		12

1 Ausgangslage

Am 29.10.2012 wurde das im Anhang 1 wiedergegebene "ausformulierte Begehren zur Änderung der Zonenplanung Siedlung (Plan & Reglement) Gelterkinden" gemäss § 54 Abs. 2 eingereicht. 277 Stimmberechtigte haben das Begehren mit gültigen Unterschriften unterzeichnet. Damit ist die erforderliche Quote von 5 % der Stimmberechtigten erfüllt. Am 26.11.2012 wurden weitere 146 gültige Unterschriften nachgereicht.

Die Unterzeichnenden beantragen mit dem Begehren insbesondere, den westlichen Teil der in der Zone WG3b liegenden Parzelle Nr. 1352 in die "Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung" umzuzonen. Damit soll die Sicht auf die im Jahr 2001 unter Denkmalschutz gestellte Liegenschaft "Pümpin-Haus" erhalten bleiben.

Bereits am 31.5.2012 hat Peter Hemmig einen ähnlichen Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz eingereicht, worüber die Gemeindeversammlung vom 20.6.2012 vom Gemeinderat in Kenntnis gesetzt worden ist. Diesen Antrag hat der Antragsteller mit dem Schreiben vom 5.11.2012 unterdessen aber schriftlich zurückgezogen.

Damit liegt nun noch ein Geschäft in dieser Angelegenheit vor. Dieses ist gemäss § 54 Abs. 2 und 3 Gemeindegesetz innerhalb eines halben Jahres seit der Einreichung an einer Gemeindeversammlung so zu behandeln, dass der Zweck des Geschäfts nicht vereitelt wird. Aufgrund dieser gesetzlichen Verpflichtung erarbeitete der Gemeinderat die vorliegende Planung in Form einer Mutation der Zonenplanung Siedlung. Diese muss vor der Beschlussfassung an einer Gemeindeversammlung das gemäss § 7 RBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren durchlaufen.

2 Planungspereimeter

Die Planung betrifft die Parzellen Nr. 1352, 4288 und 3974, wobei von der eigentlichen Zonenplanmutation die Parzelle Nr. 1352 betroffen ist.

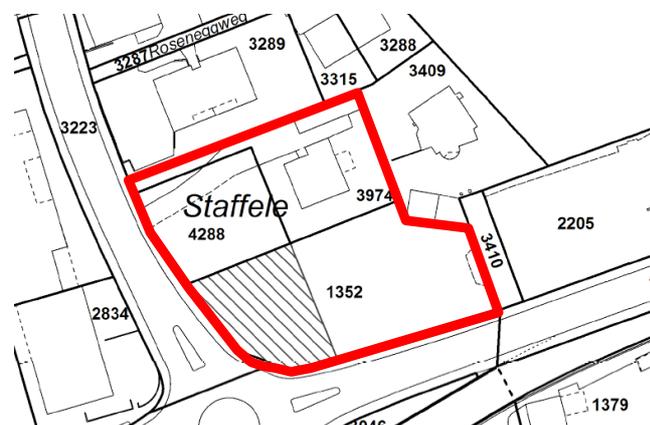


Abb. 1: Planungspereimeter

3 Planungsziele

Der Gemeinderat formulierte seine Planungsziele im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung. Für das Mutationsgebiet können daraus folgende Ziele abgeleitet werden:

- Städtebauliche Aufwertung Achse Bahnhof SSB – Ortskern
- Attraktive Gestaltung der entsprechenden Strassenräume
- Förderung der Geschäftstätigkeit mit Läden usw. in den zur Strasse hin gerichteten Erdgeschossräumen
- Dichte Bebauweise unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

4 Grundlagen

4.1 Heute gültiger Zonenplan Siedlung

Der vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 9. April 1991 genehmigte und heute gültige Zonenplan Siedlung bezeichnet für die Parzellen Nr. 1352, sowie Teile der Parzelle Nr. 3974 die Wohn- und Geschäftszone WG3b, der Grossteil der Parzelle Nr. 3974 liegt in der Wohn- und Geschäftszone WG2. Die Liegenschaft (Pümpinhaus) auf der Parzelle Nr. 3974 steht seit dem Jahr 2001 unter kantonalem Denkmalschutz.

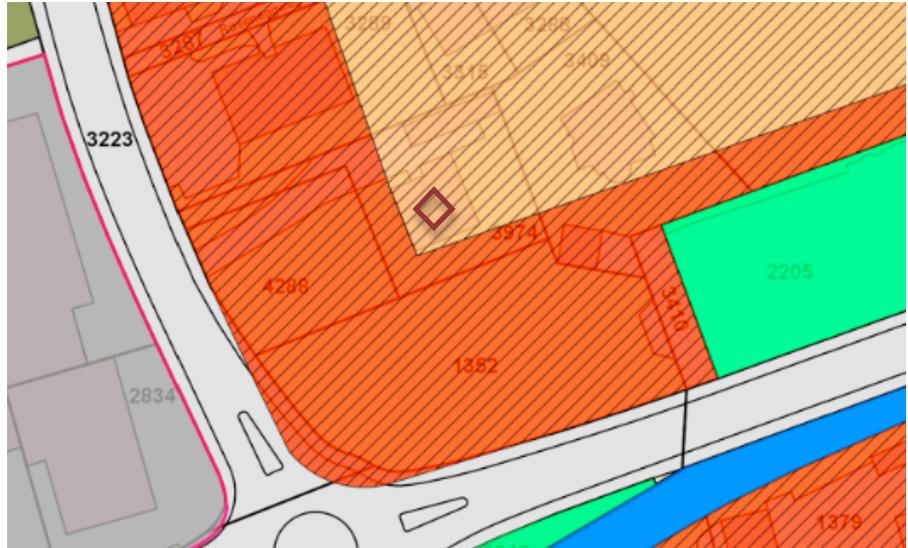


Abb.2: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, GeoView BL vom 13.12.12.

4.2 Entwurf Zonenplanung Siedlung Ortsplanungsrevision

Aufgrund der Ziele definiert der aktuelle Entwurf Zonenplan Siedlung (Stand: nach öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung) auf der Parzelle Nr. 1352 eine Zentrumszone nach Art. 22, Abs. 2 RBG. Bauten in der Zentrumszone sind mit einer maximalen Fassadenhöhe von 11.3 m und einem Dachgeschoss von maximal 3 m Höhe in der Nutzung einge-

schränkt. In der Zentrumszone ist keine Nutzungsziffer festgelegt, was unter Berücksichtigung der ordentlichen Grenzabstände eine dichte Bebauung erlaubt. Der Entwurf der Reglementsbestimmungen lässt zudem entlang der Bahnhof- und Poststrasse keine neuen zur Strasse hin orientierten Wohnnutzungen zu.

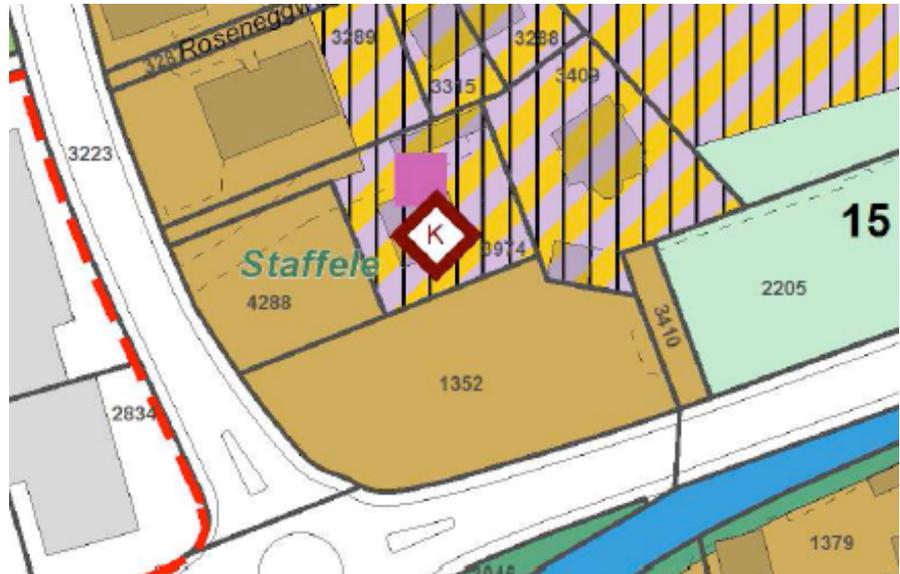


Abb.3: Ausschnitt Entwurf Zonenplan Siedlung, Revision der Ortsplanung Gelterkinden.

5 Organisation und Planungsablauf

5.1 Projektorganisation

Die Gemeinde als planungsverantwortliche Instanz koordiniert die Planungsarbeiten rund um die Mutation. Ansprechpersonen sind Gemeinderat Roland Laube sowie Bauverwalter Pascal Bürgin.

Planteam S AG Gelterkinden ist von der Gemeinde beauftragt, das Mutationsverfahren fachgerecht abzuwickeln. Ansprechperson ist Markus Vogt.

5.2 Planungsablauf

Der bisherige Planungsablauf gestaltete sich wie folgt:

29. Oktober 2012: Einreichung des ausformulierten Begehrens zur Änderung der Zonenplanung Siedlung gemäss § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz.

November 2012: Vorbereitungsarbeiten Gemeinderat

Dezember 2012: Ausarbeiten der Planungsunterlagen

17. Dezember 2012: Beschlussfassung Gemeinderat zu Handen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung

11. Januar – 25. Januar 2013: Öffentliche Mitwirkung

25. Februar 2013: Der Gemeinderat beschliesst die Planungsunterlagen zu Händen der Gemeindeversammlung

Weiteres Vorgehen:

Gemeindeversammlung: April 2013

Im Falle einer Zustimmung der Gemeindeversammlung ist nach Ablauf der Referendumsfrist die Planaufgabe noch vor den Sommerferien eingeplant, so dass die Unterlagen im Herbst 2013 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden können.

6 Umfang und Inhalt der Planung

Die Mutation Pümpinhaus umfasst folgende Bestandteile:

- Mutation Zonenplan Siedlung – Pümpinhaus, Massstab 1:1'000
- Mutation Zonenreglement Siedlung
- Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert das Mutationsvorhaben.

Das Begehren gestützt auf § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz verlangt folgende Änderungen der Zonenplanung Siedlung:

Zonenplan Siedlung: *Der schraffierte* (schraffiert bezieht sich auf das Unterschriftenblatt in Anhang 1) *Teil der Parzelle Nr. 1352, GB Gelterkinden, sei von der Wohn- und Geschäftszone WGb3 in die Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung umzuzonen.*

Zonenreglement Siedlung (siehe Mutationsvorlage Zonenreglement Siedlung): *Die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung Kapitel B „Zonenzuteilung“ betreffend „Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung“ seien mit einem neuen Absatz 8 wie folgt zu ergänzen:*

8. Für die Freihaltezone „Pümpinhaus“ gilt:

- a) Die Freihaltezone ist als zusammenhängende Grün- und Kulturfläche zu erhalten.*
- b) Zulässig sind Parkanlagen mit Garten-Pavillon, Pflanz- und Baumgärten, Wege für den Langsamverkehr.*
- c) Unzulässig sind oberirdische Garagen und Autoabstellplätze.*

7 Begründung der Initianten

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten begründen ihr Begehren wie folgt (aus dem Flyer „Ortseinfahrt gestalten – Sicht auf Pümpinhaus erhalten“, siehe Anhang 2):

- *Entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse gilt die Bauzone WG3b (3-geschossige Wohn- und Geschäftszone). Diese*

ermöglicht eine Bebauung, die das Pümpinhaus komplett verdecken würde.

- *Mit dem vorliegenden Antrag soll diese unbefriedigende Situation verbessert werden. Durch die Festlegung einer weniger als fünfhundert Quadratmeter grossen an den Kreisel grenzenden Freihaltezone wird der Blick auf das Pümpinhaus dauernd gesichert.*
- *Durch die Aufteilung des heute entlang der Ergolzstrasse geplanten - optisch weit überdimensionierten – Bauvolumens auf zwei Achsen entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse wird die Massstäblichkeit gewahrt. Die angestrebte Nutzung bleibt insgesamt erhalten.*

8 Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterstützt die geforderte Mutation der Zonenplanung Siedlung nicht. Dies aus folgenden Gründen und Überlegungen:

Die von den Initianten aufgeführten Argumente sowie die Vorgeschichte (Beschwerde gegen das Bauvorhaben auf der Nebenparzelle des "Pümpin-Hauses") legen nahe, dass das vorliegende Mutationsbegehren weniger raumplanerisch begründet ist, als vielmehr die konkrete Verhinderung des geplanten Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 1352 verfolgt. Planungsmassnahmen sind aber raumplanerisch zu begründen und der Bedarf der Planung ist zu erläutern. Der Gemeinderat ist unter Beachtung dieses Umstandes grundsätzlich nicht ermächtigt und auch nicht gewillt, der Gemeindeversammlung die geforderten Änderungen an den Planungsinstrumenten zur Annahme zu empfehlen. Dies gilt umso mehr, als das Bundesgericht mit Urteil vom 14.1.2013 die erwähnte Beschwerde gegen das Bauvorhaben auf der Nebenparzelle abgelehnt hat. Insbesondere sieht das Bundesgericht auch keine Gründe, die aus denkmalschützerischer Sicht gegen eine Baubewilligung sprechen.

Fachlich entspricht die Mutationsvorlage weder den in der Revision zur Ortsplanung definierten Zielen noch kann das vorliegende Begehren seinen eigenen Anspruch erfüllen: Die Parzellen entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse sollen in einer guten Dichte und hoher städtebaulichen Qualität und unter Beachtung einer hohen Aussenraumqualität genutzt werden. Das (willkürliche) Festlegen einer Freihaltezone innerhalb dieser Flächen dient dieser Absicht nicht. Die vorgeschlagene Freihaltezone sichert zwar selektiv den Blick auf das Pümpinhaus von Südwesten, alle weiteren möglichen und allenfalls nötigen Ein- und Durchsichten werden damit nicht berücksichtigt.

Im Weiteren weist der Gemeinderat darauf hin, dass wenn die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt eine Mutation der Zonenplanung Siedlung im Sinne des Begehrens vornimmt und wenn diese vor allen Instanzen standhalten und daraus das aktuelle Bauprojekt auf der Nebenparzelle verhindert wür-

de, dies einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen würde. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1352 durfte bisher davon ausgehen, dass sein Bauprojekt aufgrund des geltenden Zonenplanes möglich ist. Die Folge wären ohne Zweifel Entschädigungsforderungen des Eigentümers an die Gemeinde als Planungsbehörde. Einerseits wäre eine finanzielle Entschädigung für den Minderwert seines durch die Gemeinde entwerteten Landes zu erwarten. Andererseits würden mit grosser Wahrscheinlichkeit auch die bisher aufgelaufenen Projektkosten, die in guten Treuen investiert worden sind, geltend gemacht.

Schlussendlich ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die vorliegende Mutation des Zonenplanes Siedlung mit grosser Wahrscheinlichkeit das bestehende Bauprojekt nicht mehr stoppen kann. Verschiedene Bundesgerichtsentscheide, die das private Interesse des Bauherren höher gewichten als das öffentliche Interesse an einer nachträglichen Planänderung (Rechtssicherheit, Treu und Glauben, Eigentumsgarantie), unterstützten diese Haltung.

9 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vom 28.1.2013 wird angeregt, eine separate Freihaltezone auszuscheiden (keine Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung). Zudem sollen für den Gartenpavillon Maximalmasse festgelegt werden.

Der Gemeinderat erachtet es in Anbetracht des von 423 Stimmberechtigten unterzeichneten ausformulierten Begehrens aber nicht als opportun diese Anpassungen vorzunehmen.

10 Öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinde führte vom 11. Januar 2013 bis zum 25. Januar 2013 die öffentliche Mitwirkung durch. Innert Frist ging eine Eingabe ein.

Auf das Erstellen eines eigenständigen Mitwirkungsberichtes wurde verzichtet. Sämtliche Anliegen des Mitwirkenden sowie die Stellungnahme des Gemeinderates zur Eingabe sind im vorliegenden Kapitel des Planungsberichtes erläutert.

10.1 Mitwirkungseingabe

Die Mitwirkungseingabe gliedert sich im Wesentlichen in die folgenden drei Hauptanliegen des Mitwirkenden:

1. Erreichung der Planungsziele

Die vom Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanung formulierten Planungsziele werden laut der Eingabe weder mit der bestehenden noch mit der revidierten Ortsplanung erreicht (Städtebauliche Aufwertung, attraktive Ge-

staltung der Strassenräume, Förderung der Geschäftstätigkeit sowie eine dichte Bauweise unter Wahrung der städtebaulichen Qualität). Deshalb seien neben der Schaffung der Freihaltezone folgende flankierenden planerischen Massnahmen zu treffen:

- Quartierplanpflicht im Planungssperimeter (ausserhalb der Freihaltezone)
- Blockrandbebauung entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse
- Konkurrenzverfahren

Diese Massnahmen garantieren laut dem Mitwirkenden die vom Gemeinderat gewünschte Qualität der Planung und sorgen gleichzeitig für eine dichtere Bauweise.

2. Sichtachsen auf das Pümpinhaus

Der Mitwirkende schreibt in der Eingabe, dass die bestehende wie auch die revidierte Ortsplanung Gelterkinden den kantonalen Denkmalschutz des Pümpinhauses ignoriere. Die Schaffung der vorgeschlagenen Freihaltezone behebe dies, indem sie eine Sichtachse auf das Haus schaffe.

3. Parzellenabtausch

Der Mitwirkende bemängelt in der Eingabe, dass im Planungsbericht nicht auf den von ihm angebotenen Parzellenabtausch mit Parzelle Nr. 4288 eingegangen worden sei. Er bestätigt zudem, dass er zur Aushandlung eines detaillierten Vertrages mit dem Ziel der Schadloshaltung der Gemeinde bereit sei.

10.2 Stellungnahme Gemeinderat zur Mitwirkungseingabe

Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis und nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Erreichung der Planungsziele

Der Gemeinderat verfolgt die formulierten Planungsziele innerhalb der Revision der Ortsplanung, indem er unter anderem entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse eine Zentrumszone ausscheidet. Mit dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer wird die hohe Dichte der Bebauung gewährleistet. Zudem sind entlang der Bahnhof- und Poststrasse keine Wohnnutzungen zulässig, wodurch die Geschäftstätigkeit entlang der Strassen gefördert wird.

Mit der Forderung einer Quartierplanpflicht, einer Blockrandbebauung und dem Konkurrenzverfahren verlangt der Mitwirkende, der gleichzeitig Hauptinitiant des zur Diskussion stehenden Antrages ist, eine Anpassung der Planungsvorlage und somit der eigenen Idee (siehe Erläuterungen Kapitel 6 und 7). Der Gemeinderat will aber in Anbetracht des Verlaufes des Planungsgeschäftes und auch aus formellen Gründen keine Anpassung des von 423 Stimmberechtigten unterzeichneten ausformulierten Begehrens vornehmen.

2. Sichtachse auf das Pümpinhaus

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Ziel des Antrages die Sicherung der Sicht auf das Pümpinhaus ist.

Das Pümpinhaus ist kantonal geschützt. Der Vollzug der Schutzvorschriften obliegt den kantonalen Behörden. Wie bereits in Kapitel 8 ausgeführt, sieht auch das Bundesgericht keine Gründe, welche aus denkmalschützerischer Sicht gegen das Bauprojekt auf der Nebenparzelle (Nr. 1352) sprechen.

3. Schadloshaltung der Gemeinde

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Mitwirkende aufgrund einer nachträglich eingereichten schriftlichen Erklärung bereit ist, an allfällige Entschädigungsforderungen an die Gemeinde, die sich aus einer Annahme des eingereichten Begehrens ergeben könnten, einen Beitrag von maximal CHF 500'000.- zu leisten.

11 Gemeindeversammlungsbeschluss

pendent

12 Planaufgabe und Einspracheverfahren

pendent

13 Würdigung der Planung

In einem intensiven Planungsprozess erarbeitete die Gemeinde die Planungsunterlagen zur Revision der Ortsplanung. Gemäss diesen Planungsunterlagen soll mit der Festlegung einer Zentrumszone auf der Parzelle Nr. 1352 eine qualitativ gute und auch dichte städtebauliche Entwicklung möglich sein. Diese Planungsabsicht wurde weder von der Planungskommission noch in der öffentlichen Mitwirkung in Frage gestellt.

Das vorliegende Mutationsbegehren hat zum Ziel, ein auf dem heute rechtsgültigen Zonenplan Siedlung eingereichtes Baubegehren zu verhindern.

Der Gemeinderat unterstützt dieses Vorgehen nicht und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Begehren abzulehnen.

Gelterkinden, den

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

.....

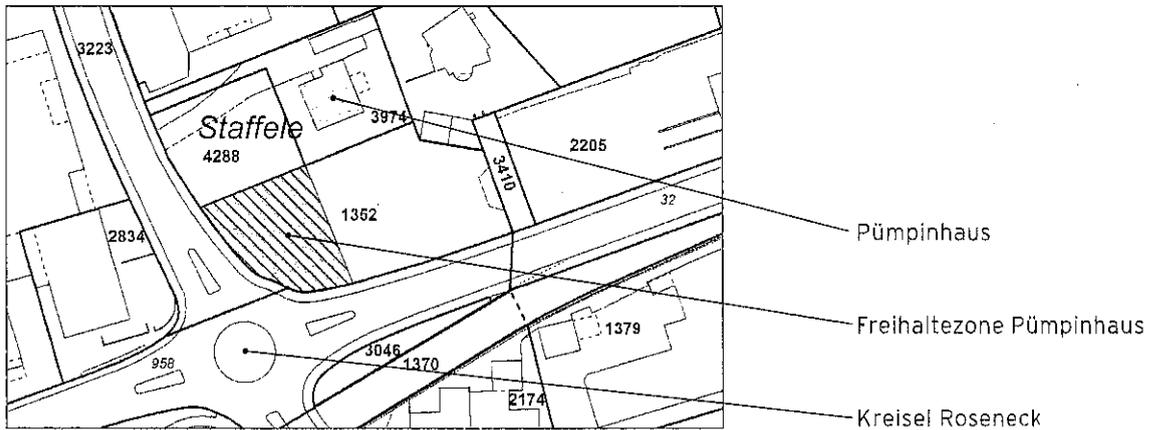
.....

**Anhang 1: Unterschriftenblatt "Ausformuliertes
Begehren zur Änderung der Zonenplanung Sied-
lung (Plan & Reglement) Gelterkinden"**

ORTSEINFAHRT GESTALTEN - SICHT AUF PÜMPINHAUS ERHALTEN

Die unterzeichneten in Gelterkinden Stimmberechtigten beantragen gestützt auf § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz:

- PLAN: 1. Der schraffierte Teil von Parzelle Nr. 1352, GB Gelterkinden, sei im Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde Gelterkinden vom 9.4.1991 von der Zone «WG 3b» in die «Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung» umzuzonen.
- REGLEMENT: 2. Die Bestimmung des Zonenreglementes Siedlung der Einwohnergemeinde Gelterkinden vom 9.4.1991, Kapitel B «Zoneneinteilung» betreffend «Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung» sei wie folgt zu ergänzen:
neu: «...
8. Für die Freihaltezone «Pümpinhaus» gilt:
a) Die Freihaltezone ist als zusammenhängende Grün- oder Kulturfläche zu erhalten.
b) Zulässig sind Parkanlagen mit Garten-Pavillon, Pflanz- und Baumgärten, Wege für den Langsamverkehr.
c) Unzulässig sind oberirdische Garagen und Autoabstellplätze.»



Nur stimmberechtigte Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Gelterkinden.

Name, Vorname (handschriftlich und in Blockschrift)	Jahrgang	Wohnadresse (Strasse und Hausnummer)	Eigenhändige Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
--	----------	---	---------------------------	----------------------------

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, macht sich strafbar nach Artikel 281 bzw. 282 des Schweizerischen Strafgesetzbuches.

AUSZUG AUS DEM GEMEINDEGESETZ

II b. Die Durchführung der Gemeindeversammlung

§ 54* Einberufung

¹ Der Gemeinderat beruft die Gemeindeversammlung ein, so oft es die Geschäfte erfordern.
² Er hat die Gemeindeversammlung zudem einzuberufen, wenn dies fünf Prozent der Stimmberechtigten unter Angabe des zu behandelnden Geschäfts verlangen.
³ Die verlangte Gemeindeversammlung ist innerhalb eines halben Jahres durchzuführen. Sie ist so anzusetzen, dass der Zweck des Geschäfts nicht vereitelt wird.

Damit § 54 Abs. 3 Gemeindegesetz eingehalten wird, ist das Geschäft (Schaffung Freihaltezone «Pümpinhaus») an der nächsten Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen.

ERSTUNTERZEICHNER: Peter Hemmig, Staffelenweg 9 / Paul Aenishänslin, Handschinweg 1 / Simon Belser, Ormalingerstr. 8 / Stephan Blattner, Farnsbergweg 5 / Werner Brönnimann, Auf der Staffelen 9 / Stephan Buess, Chrummacherweg 22 / Erich Buser, Auf der Leieren 1 / Claudia Busetti Jenny, Sigmattstr. 14 / Hans und Erika Freivogel, Mühlegasse 14 / Ruth Freivogel, Brühmattweg 6 / Konrad Handschin, Chrummacherweg / Hans-Ruedi Hertig, Ormalingerstr. 23 / Christine Hilber, Hofmattweg 10 / Christian Plattner, Rickenbacherstr. 2 / Hans Pümpin, Schützenhausweg 19 / Klaus Pümpin, Römerweg 6 / Nadja Schmidt, Gansacherweg 38 / Reto Schneeberger, Staffelenweg 10 / Fritz Schwab, Balkenweg 16 / Thomas Steiner, Staffelenweg 18 / Dr. Heinrich Thommen, Staffelenweg 5 / Werner Thommen, Sigmattstr. 2 / Karin Tozzo, Grauensteinweg 23a

Anhang 2: Flyer “Ortseinfahrt gestalten – Sicht auf das Pümpinhaus erhalten”

ORTSEINFAHRT GESTALTEN - SICHT AUF PÜMPINHAUS ERHALTEN



Mögliche Bebauung bei
bestehendem Zonenplan.



Gestaltungsvorschlag
mit Freihaltezone.

ORTSEINFAHRT GESTALTEN - SICHT AUF PÜMPINHAUS ERHALTEN

Der Kreisel Roseneck und seine Umgebung bilden den Dorfeingang von Gelterkinden. Das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Pümpinhaus wirkt als Blickfang. Diese prominente Lage soll städtebaulich in guter Qualität entwickelt werden. Deshalb beantragen die unterzeichnenden in Gelterkinden Stimmberechtigten gestützt auf § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz folgende Änderung der Zonenplanung Siedlung (Plan & Reglement):

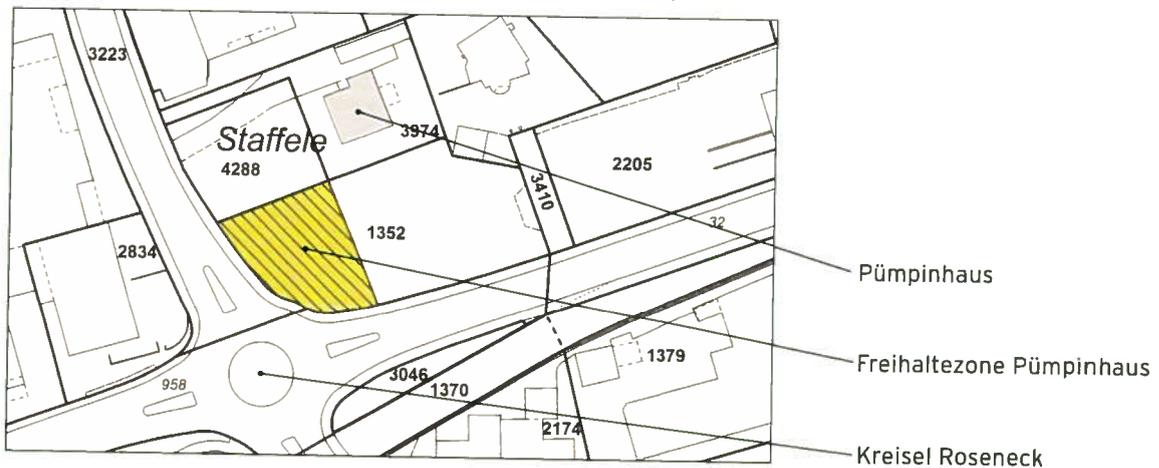
PLAN: 1. Der schraffierte Teil von Parzelle Nr. 1352, GB Gelterkinden, sei im Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde Gelterkinden vom 9.4.1991 von der Zone «WG 3b» in die «Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung» umzuzonen.

REGLEMENT: 2. Die Bestimmung des Zonenreglementes Siedlung der Einwohnergemeinde Gelterkinden vom 9.4.1991, Kapitel B «Zoneneinteilung» betreffend «Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung» sei wie folgt zu ergänzen:

neu: «....

8. Für die Freihaltezone «Pümpinhaus» gilt:

- Die Freihaltezone ist als zusammenhängende Grün- oder Kulturfläche zu erhalten.
- Zulässig sind Parkanlagen mit Garten-Pavillon, Pflanz- und Baumgärten, Wege für den Langsamverkehr.
- Unzulässig sind oberirdische Garagen und Autoabstellplätze.»



BEGRÜNDUNG

→ Entlang der Ergolz- und Rickenbacherstrasse gilt die Bauzone WG3b (3-geschossige Wohn- und Geschäftszone). Diese ermöglicht eine Bebauung, die das Pümpinhaus komplett verdecken würde. Die geltende Zonierung berücksichtigt die kantonal geschützte Liegenschaft nicht.

→ Mit dem vorliegenden Antrag soll diese unbefriedigende Situation verbessert werden. Durch die Festlegung einer weniger als fünfhundert Quadratmeter grossen an den Kreisel grenzenden Freihaltezone wird der Blick auf das Pümpinhaus dauernd gesichert.

→ Durch die Aufteilung des heute entlang der Ergolzstrasse geplanten - optisch weit überdimensionierten - Bauvolumens auf zwei Achsen entlang der Ergolz- und der Rickenbacherstrasse wird die Massstäblichkeit gewahrt. Die angestrebte Nutzung bleibt insgesamt erhalten.

→ Die Bauparzelle 4288 steht im Abtausch zur vorgeschlagenen Freihaltezone zur Verfügung.

INFORMATIONEN ZUM PÜMPINHAUS

2000	Verkauf durch die Basellandschaftliche Kantonalbank an Peter Hemmig
2001	Kantonale Unterschutzstellung durch die Denkmalpflege
2002	Renovation der Innenräume nach Vorgaben der Denkmalpflege
2006	Erwerb der Parzelle 4288
2012	Ersatz der Ölheizung durch eine moderne Pelletanlage
2013/14	Renovation der Aussenhülle (geplant)
2015	Wiederherstellung der Parkanlage mit historischem Gartenpavillon (geplant)