

Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bützenen West"

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) bzw. § 39 RBG (BL)

Beschlussfassung (orientierendes Dokument)

Gemeindeversammlung (16. Dez. 2015)

Impressum

Berichtverfasser



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

25035_Ber01_Planungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1.	Ausgangslage	1
1.1	Verortung	1
1.2	Absichten	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	3
3.1	Beteiligte	3
3.2	Ablauf.....	3
4.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	3
4.1	Bestandteile.....	3
4.2	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	3
5.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	6
5.1	Generelle raumplanerische Vorgaben.....	6
5.2	Verkehr.....	9
5.3	Kulturgüter und Naturwerte.....	10
5.4	Umweltschutz	12
5.5	Sicherheit	13
5.6	Abstandsvorschriften	15
6.	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung.....	16
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	16
6.2	Folgekosten.....	16
6.3	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bützenen West"	16
7.	Planungsverfahren	17
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	17
7.2	Mitwirkungsverfahren	17
7.3	Beschlussfassung.....	17
7.4	Auflageverfahren	18
8.	Genehmigungsantrag	18

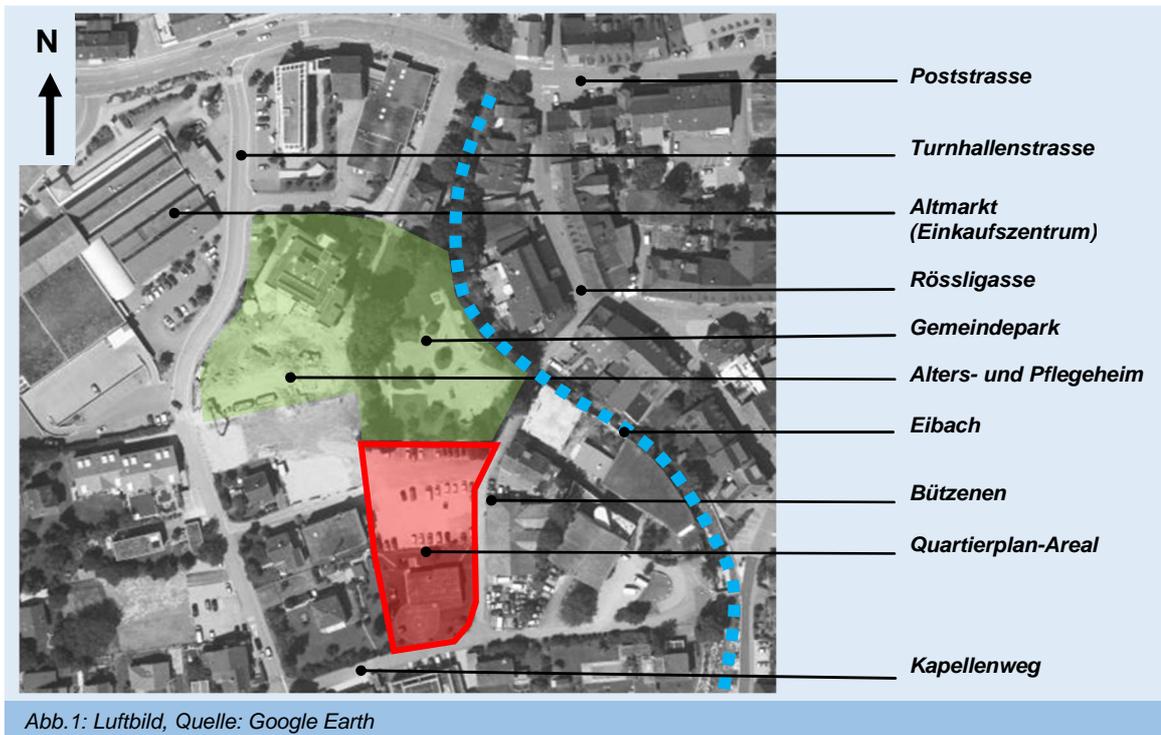
Anhang

Anhang 1	Situation Vorprojekt
Anhang 2	Untergeschoss Vorprojekt
Anhang 3	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates
Anhang 4	Mitwirkungseingaben und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates

1. Ausgangslage

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die zukünftige Baurechtsparzelle Nr. (4905) in Gelterkinden mit einer Fläche von rund 2'855 m². Lagemässig befindet sich das Areal westlich des Dorfkerns bzw. des Eibachs an der Strasse Bützenen. In nordwestlicher Lage zum Quartierplan-Areal befindet sich das Alters- und Pflegeheim Gelterkinden mit dazugehöriger Parkanlage. Nördlich und unmittelbar angrenzend liegt der Gemeindepark.



1.2 Absichten

Der Gemeinderat beabsichtigt das Angebot an Alterswohnungen in der Gemeinde Gelterkinden zu verbessern, da ein nachgewiesenes Bedürfnis hierfür besteht. Dazu eignet sich das Areal der beiden Parzellen Nr. 936 und Nr. 937. Nach dem Brand auf dem Bützenenareal (Parzelle Nr. 937) wurde diese Parzelle als Parkplatz genutzt. Der Kindergarten auf der Parzelle Nr. 936 wurde per Ende des Schuljahres 2013/2014 eingestellt. Somit steht ein Areal für eine Nachnutzung zur Verfügung, welches sich zudem im Gemeindebesitz befindet. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Altersheim ist es möglich, Pflegedienstleistungen (Wäscheservice, Essensbelieferungen, Therapie, Notfalldienst usw.) einfacher zu beanspruchen. Auch das Altersheim profitiert im Gegenzug dank benachbarter Alterswohnungen von einer besseren Auslastung seiner Dienstleistungen. Im Weiteren sind das Dorfzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr in kurzer Fussdistanz erreichbar und begünstigen somit den Standort für Alterswohnen.

Die Gemeinde stellt diese beiden Parzellen zur Realisierung von Alterswohnungen zur Verfügung und gibt sie dazu im Baurecht ab. Die Suva (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) hatte sich bei der Gemeinde gemeldet und Interesse an der Realisierung von Alterswohnungen in Gelterkinden bekundet. An der Gemeindeversammlung von 18. Juni 2014 wurde der Gemeinderat ermächtigt, mit der Suva einen Baurechtsvertrag abzuschliessen.¹

¹ Baurechtsparzelle Nr. (4905); Parzellen Nr. 936 und 937 werden zu einer neuen Einzelparzelle Nr. 936 vereinigt, Strassenareal und Fussweg werden als neue Parzelle Nr. 4910 ausgeschieden.

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Städtebaulich ist das Umfeld geprägt durch verschiedene Bebauungsstrukturen. Der Dorfkern mit der geschlossenen Bebauung, die grossen Baukörper der heutigen Gewerbezone und schliesslich die kleineren Punkthäuser der W2-Zone. Das Altersheim im Nordwesten sticht im Massstab durch den prägnanten Solitärbau hervor. Für das Projekt "Bützenen West" wurde der Typ der einzeln stehenden Solitärbauten gewählt. Die neuen Bauten gliedern sich dadurch in die Struktur ausserhalb des Kerns ein.

Das Durchfliessen des Grünraumes, Durchblicke zwischen den Bauten, Sonnenlichteinfall ohne lange Schattenzeiten sind typische und erwünschte Folgen dieser Entscheidung. Der Bau im Süden, Richtung W2-Zone ist ein Geschoss weniger hoch als der Bau im Norden neben dem grossen und starken Baukörper des Altersheims. Für die Wohnungen ergibt die kompakte Form des Baukörpers und die 4 Grundrisse pro Geschoss ein optimales Verhältnis zwischen Fassaden-/Fensterfläche und Innenraum und eine gute abwechslungsreiche Belichtung der Räume. Gute natürliche Belichtung und attraktive Aussicht sind für Alterswohnungen von hohem Stellenwert, weil die Sehstärke abnimmt und der Bewegungsraum kleiner wird.

Die Umgebung bietet gute Voraussetzungen für ältere Personen. Die beiden Eingänge führen auf einen gemeinsamen kleinen Platz mit Sitzgelegenheiten, wo alltägliche Begegnungen ungezwungen stattfinden können. Nebst den kurzen Wegen zu allen wichtigen Orten im Dorf und der guten Anbindung an das Altersheim, eignet sich das flache Gelände für kleine Spaziergänge um die eigenen Häuser und in den nahe gelegenen Gemeindepark. Einzelne Bäume führen die Parksituation in das eigene Gelände über. Das Präsidentenweglein zwischen Park und Alterswohnungen bleibt erhalten.

An Stelle der heute bestehenden oberirdischen Parkplätze, finanziert die Gemeinde die Erstellung von 19 Parkplätzen in der unterirdischen Einstellhalle der Neuüberbauung. Zwei öffentliche Behindertenparkplätze werden oberirdisch angeboten.

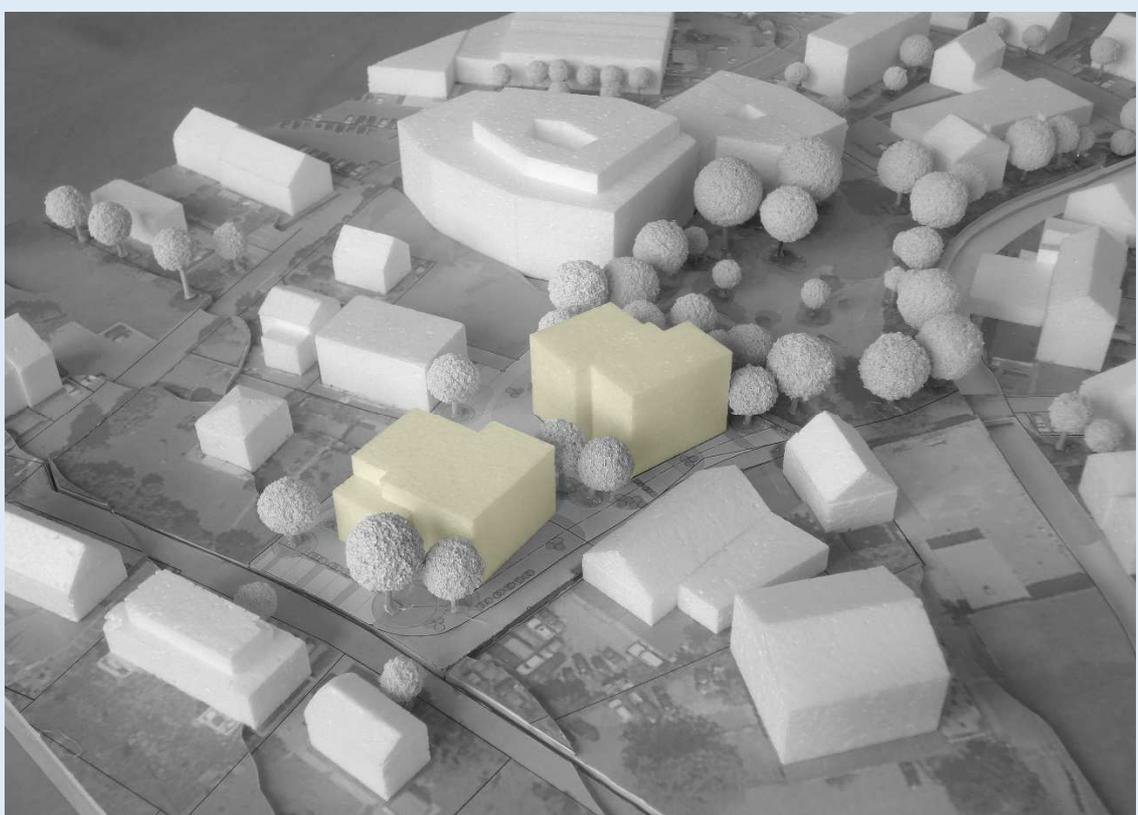


Abb. 2: Modell mit den beiden geplanten Neubauten

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Arealeigentümerin (Parz. 936 und 937)	Einwohnergemeinde Gelterkinden
Baurechtsnehmerin	Suva
Projektentwicklung	Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Gemeinde Gelterkinden	Gemeinderat und Bauabteilung
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung)

3.2 Ablauf

Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	11. Mai 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	22. Mai bis 19. Juni 2015
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	12. August 2015
Beschlussfassung Gemeinderat <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung Gemeindeversammlung <i>ausstehend</i>
Referendumsfrist <i>ausstehend</i>
Auflageverfahren <i>ausstehend</i>

4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
- Quartierplan-Vertrag
- Planungsbericht

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung allenfalls erforderlich sind (siehe Kapitel 6.3). Der Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung zur Planung. Die Berichterstattung ist Gegenstand dieses Berichtes.

4.2 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nicht erläutert.

4.2.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter der Quartierplanung beschränkt sich auf die von der Gemeinde definierte Baurechtsparzelle. Davon ausgenommen sind Flächenanteile der Strasse Bützenen sowie die nordseitig verlaufende Fusswegverbindung, welche Bestandteile der Parzellen Nr. 936 und Nr. 937 sind.

4.2.2 Umsetzung IVHB-Definitionen

Für die Definition der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Messweise der Gebäudehöhe wurden bereits die Definitionen nach der IVHB angewendet. Im Reglement wird dementsprechend auf die jeweiligen Paragraphen in der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz verwiesen. Die Begriffsterminologie für die bisherigen Nebenbauten (neu Klein- und Anbauten) wurde nach der IVHB-Definition übernommen. Auch die Definition der Vollgeschosse entspricht der IVHB-Definition.

Die Gebäude- bzw. Baubereichshöhe wird gemäss § 52-c IVHB RBV am oberen Rand durch die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (dies umfasst auch eine allfällige Dachrandaufbordung). Die im Quartierplan definierte Höhe umfasst auch eine mögliche Dachrandaufbordung.

Im Reglement wurde definiert, dass technisch bedingte Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie die zulässige Gebäude- bzw. Baubereichshöhe überschreiten darf. Dabei sind sie im Mass ihrer überstehenden Höhe vom Dach bzw. von der Dachrandaufbordung zurückzusetzen.

4.2.3 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Baubereiche definierten folgende Parameter für die Bebauung:

- Anzahl Hauptbauten
- Lage und Abmessung
- Höhe und Geschossigkeit
- Dachform

Das Gesamterscheinungsbild des baulichen Volumens wird durch die Baubereiche abschliessend durch die Quartierplanung definiert. Der Baubereichsgrundriss ist in der Situation für beide Baubereiche mit einem Gebäudeversatz dargestellt. Die Gebäudeversätze wurden jedoch bewusst nicht vermassst, um einen Projektierungsspielraum offen zu halten. Die genaue Ausbildung des Gebäudeversatzes soll im Projekt auf Stufe des Baugesuchverfahrens definiert werden. Dasselbe gilt auch für den Gebäuderücksprung im obersten Geschoss der beiden Hauptbauten.

4.2.4 Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung für Alterswohnungen. Dementsprechend lautet auch der Zweck der Quartierplanung und folglich wird für die Wohnnutzung die Nutzungszuweisung nach § 21 Abs. 1 RBG vorgenommen. Um die Bereitstellung des Wohnraums für Alterswohnen planungsrechtlich sicherzustellen, erfolgte im Reglement eine diesbezügliche Präzisierung.

Im Weiteren sind Nebennutzungen, welche im Zusammenhang mit Alterswohnen stehen, zulässig. Dies betrifft insbesondere Nutzungen wie Spitex, Arztpraxen u. dgl.

4.2.5 Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 3'425 m² und einer maximalen Gebäudefläche von gesamthaft 920 m² (maximale Gebäudefläche = Summe der Baubereichsgrundfläche). Daraus resultiert folgende Ausnützungs- und Überbauungsziffer (AZ bzw. ÜZ):

Fläche *	BGF	AZ	GebFl	ÜZ
2'855 m ²	3'425 m ²	1.20	920 m ²	0.32

* Baurechtsparzelle, d.h. ohne Flächenanteile für Fusswegverbindung und für Bereinigung Strassenareal Bützenen

4.2.6 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum ist unterteilt in Frei- und Grünflächen, Erschliessungsanlagen und oberirdische Parkierung.

Frei- und Grünflächen

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Frei- und Grünflächen verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

Kleinbauten, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen

Standorte von Kleinbauten, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) bewusst nicht festgelegt worden. Diese Einrichtungen stehen mit der Wohnnutzung in Verbindung und müssen an dafür zweckmässigen Standorten angeordnet werden. Bedarf, Umfang und Art sowie die konkreten Standorte werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches definiert. Damit bleibt eine sinnvolle Flexibilität für die definitive Organisation des Aussenraums mit Anordnung dieser Einrichtungen gewährleistet.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

4.2.7 Bedarfsermittlung Parkplätze

Im Zusammenhang mit den Alterswohnungen soll der Mindestbedarf für Stammparkplätze reduziert werden). Dazu wurde im Reglement eine Reduktion definiert (siehe auch Kapitel 5.2.3).

4.2.8 Prüfung Anschluss an Wärmeverbund Gelterkinden

Das Quartierplan-Areal liegt im Anschlussperimeter des Wärmeverbundes Gelterkinden. Von dem Festschreiben einer Anschlusspflicht auf Stufe Quartierplanung wurde abgesehen, da ein Anschluss mit Klärung von technischen Fragen verbunden ist. Zur Sicherstellung der Auseinandersetzung eines möglichen Anschlusses im Baugesuchverfahren wurde daher definiert, dass eine Prüfung für einen Anschluss vorgenommen werden muss und dass die Ergebnisse mit dem Baugesuch miteinzureichen sind. Somit wird auf Stufe der Quartierplanung die Vorgehensweise für einen möglichen Anschluss an den Wärmeverbund beschrieben.

4.2.9 Lärmschutz

Durch die geplante Wohnüberbauung mit Zuweisung der Nutzungsart der Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG, wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II festgelegt (siehe auch Kapitel 5.4.1).

4.2.10 Gefahrenzone

Aufgrund dessen, dass das Quartierplan-Areal nach dem revidierten Zonenplan Siedlung von der Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung) überlagert wird, muss auch im Rahmen der Quartierplanung diese Gefahrenzone übernommen werden (siehe auch Kapitel 5.5.1).

5. Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Hinweis: Bei den planerischen Rahmenbedingungen bei der Gemeinde wird jeweils Bezug auf die Planunterlage der Revision der Ortsplanungen Gelterkinden (ROG) genommen. Diese Planungen sind zurzeit vom Regierungsrat noch nicht genehmigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass zumindest die für den Quartierplan relevanten ROG-Bestimmungen bis zur September- bzw. Dezember-GV 2015 genehmigt sind.

5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifische Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten,
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

5.1.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenfläche verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven).

Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen. Die Quartierplanung setzt die in der Nutzungsplanung der Gemeinde Gelterkinden definierte Planungspflicht um. Zudem handelt es sich um eine Baugebietsfläche in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

5.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

5.1.4 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan (KRIP)² befindet sich das Areal im Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

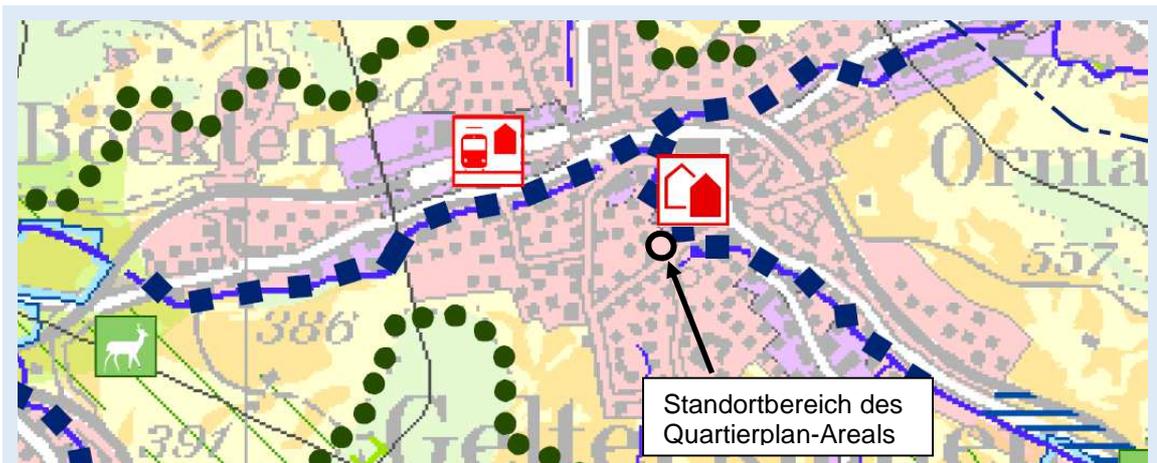


Abb. 3: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

Die Quartierplanung wird von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans beeinflusst:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	– Wird mit der Quartierplanung generell vorgenommen.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	– Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in kurzer Fusswegdistanz erreichbar (siehe Kapitel 5.2.1).
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 5.5.1).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	– Keine konkreten Vorgaben, da auf gesetzlicher Stufe und entsprechenden Baunormen bereits Vorgaben gemacht werden (Energiegesetz, Gesetz zur rationellen Energienutzung etc.).
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	– Quartierplan-Areal befindet im Anschlussbereich des Wärmeverbundes Gelterkinden. Prüfung Anschlussmöglichkeit auf Stufe des Baugesuches wird in Quartierplanung als Vorgabe definiert.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	

² Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

5.1.5 Zonenvorschriften der Gemeinde Gelterkinden

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde das betreffende Areal der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen (Areal Bützenen West).³ In Art. 17 des revidierten Zonenreglements Siedlung werden Zielvorgaben und Zweckverwendung für das betreffende Areal umschrieben:

ZRS Gelterkinden, Art. 17 Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West

Die Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West bezweckt die qualitativ hochstehende Entwicklung des Areals und bietet als Mischzone insbesondere Raum für Alterswohnen und der dafür nötigen Dienstleistungen sowie für Generationenwohnen mit öffentlichen Nutzungen wie Kindergarten, Quartierladen oder Quartierrestaurant.

Areale, welche der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen werden, dürfen nach Art. 25 Abs. 1 RBG nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung überbaut werden.

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die Planungspflicht umgesetzt. Die Areal- und Projektentwicklung erfolgte unter Einbezug des Gemeinderates. Der Gemeinderat gab dazu im Vorfeld der Entwicklungsarbeiten die planerischen Rahmenbedingungen bekannt. Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept wurde vom Gemeinderat gutgeheissen und zur Entwicklung von Quartierplan-Vorschriften freigegeben.

Gemäss den Bestimmungen zur Zone mit Quartierplan-Pflicht ist das Areal Bützenen West als Mischzone vorgesehen. Aufgrund der zwischenzeitlich stattgefundenen Arealentwicklung hat sich der Fokus auf eine Wohnüberbauung für Alterswohnen herauskristallisiert. Damit verbunden sind allfällige Nebennutzungen, welche in Zusammenhang mit einem Alterswohnen stehen bzw. eine Ergänzung dazu bilden, wie Spitex, Arztpraxen und dergleichen. Andere Nutzungen haben sich aufgrund den Entwicklungsüberlegungen nicht als tragfähig erwiesen bzw. der Bedarf für öffentliche Nutzungen hat sich nicht eingestellt. Daher wurde mit Zustimmung des Gemeinderates die Arealentwicklung für Alterswohnen unterstützt.

In den neuen Zonenvorschriften wird nach Art. 30 (Freizeitflächen in W- und WG-Zonen) gefordert, dass bei Bauvorhaben mit mehr als sechs Wohneinheiten zweckmässige Freizeitflächen, wie z. B. Kinderspielplätze und für alle Bewohner zugängliche Rasen- oder andere begrünte Freiflächen, zu erstellen sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Quartierplan-Areal nicht in einer W- oder WG-Zone liegt, sondern in einer Zone mit Quartierplan-Pflicht. Zudem ist die Erstellung eines Kinderspielplatzes bei der vorliegenden Quartierplanung nicht zweckmässig, da die Quartierplanung für Alterswohnungen vorbehalten ist. Zugängliche Aussenraumflächen sind hingegen durch die Quartierplanung sichergestellt.

Im Weiteren ist formell zu berücksichtigen, dass mit dem Erlass von Quartierplan-Vorschriften die Zonenvorschriften für das betreffende Quartierplan-Areals aufgehoben werden (Art. 12 Abs. 3 QP-Reglement). Infolge dessen gelten für das Quartierplan-Areal nutzungsplanerisch ausschliesslich die Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement).

³ Beschlussfassung der Revision der Ortsplanungen (ROG): Gemeindeversammlung vom 5. Februar 2014

5.1.6 Erschliessungsplanung der Gemeinde Gelterkinden

Für das Quartierplan-Areal gehen folgende Festlegungen aus dem revidierten Strassennetzplan hervor:

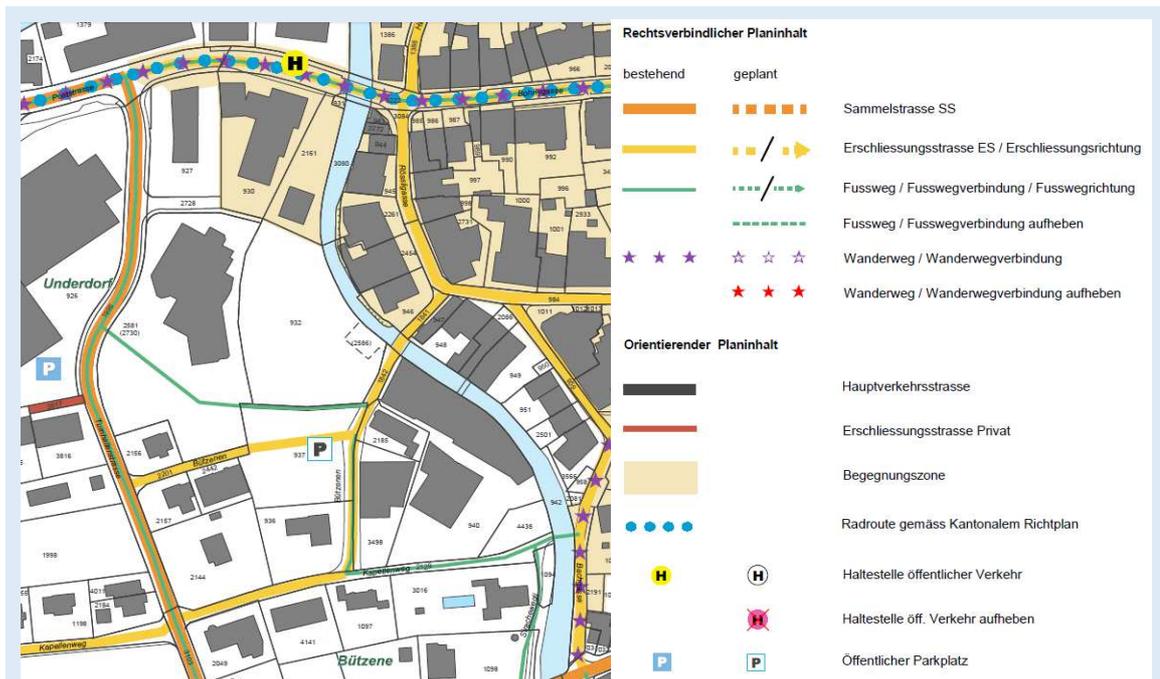


Abb. 4: Ausschnitt aus dem revidierten Strassennetzplan der Gemeinde Gelterkinden

Fusswegverbindung entlang nordseitiger Grenze der Parzelle Nr. 937

Für das Quartierplan-Areal wird von der Gemeinde eine Baurechtsparzelle ausgeschieden. Der Fussweg wird jedoch davon ausgenommen und wird stattdessen mit dem Strassenareal entlang des Quartierplan-Areals als neue Parzelle vereinigt. Somit ist die Fusswegverbindung nicht Gegenstand der Quartierplanung.

Führung Erschliessungsstrasse über die Parzelle Nr. 937

Die bisherige Verbindung des westlichen Astes der Strasse Bützenen, welche an in den östlichen Ast der Strasse Bützenen einmündet, wird durch die Quartierplanung aufgehoben. Der westliche Ast der Strasse Bützenen wird neu zur Stichstrasse. Durch den Wegfall der Verbindung entstehen keine unerschlossenen Bauparzellen. Durch den Kapellenweg ist die Erreichbarkeit nach wie vor gewährleistet.

Geplanter Öffentlicher Parkplatz auf Parzelle Nr. 937 (orientierender Planinhalt)

Der geplante öffentliche Parkplatz (heute bereits vorhanden) entfällt durch die Quartierplanung (siehe dazu auch Kapitel 5.2.3).

5.2 Verkehr

5.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt in der öv-Gütekategorie B. Vom Quartierplan-Areal befindet sich im Einzugsbereich der beiden Bushaltestellen "Post" und "Rünenbergerbruggli". Die Haltestelle "Post" ist in einer Fusswegdistanz von unter 250 m erreichbar und die Haltestelle "Rünenbergerbruggli" in rund 450 m. Die beiden Haltestellen werden von mehreren Postautolinien bedient, welche alle über den Bahnhof Gelterkinden verkehren. Der Bahnhof Gelterkinden bildet mit der S-Bahnhaltestelle, den Interregio-Verbindungen der SBB und verschiedenen Buslinien ein regionaler Verkehrsknotenpunkt.

5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Quartierplan-Areals an das öffentliche Strassennetz ist mit dem Kapellenweg und der Strasse Bützenen vorhanden. Diese Anbindungen entsprechen den Festlegungen des revidierten Strassennetzplans der Gemeinde Gelterkinden, wonach diese beiden Strassen als Erschliessungsstrassen klassifiziert sind. Der Kapellenweg mündet in die Turnhallenstrasse. Die Turnhallenstrasse ist gemäss Strassennetzplan eine Sammelstrasse, welche die Verbindung ab der Poststrasse sicherstellt. Zudem besteht auch die Möglichkeit über die Strasse Bützenen ins Ortszentrum zu gelangen.

5.2.3 Parkierung

Erfahrungsgemäss besteht bei Überbauungen mit Alterswohnungen ein reduzierter Bedarf an Stammparkplätzen, da ein Teil der Bewohnerschaft kein Auto mehr besitzt. Diesem Umstand soll Rechnung getragen werden, indem im Quartierplan-Reglement bereits eine Reduktion des Mindestbedarfs bei Alterswohnungen für Stammparkplätze von 1.0 PP auf 0.7 PP definiert wird. Mit 33 geplanten Wohnungen müssen mit der Reduktion noch 24 Stammparkplätze und unverändert 10 Besucherparkplätze bereitgestellt werden.

Hinzu kommt, dass Einkaufsmöglichkeiten (Allmendmarkt und Ortszentrum von Gelterkinden) in kurzer und direkter Fusswegdistanz erreicht werden können. Auch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich naheliegend zum Quartierplan-Areal bzw. das Areal liegt in der öV-Gütekategorie B. Diese gute Lage spricht zusätzlich für eine Reduktion der Stammparkplätze. Aufgrund dieser Betrachtungen wird die Reduktion des Bedarfs für Stammparkplätze für Alterswohnen durch den Gemeinderat unterstützt. In der Einstellhalle sollen in Ergänzung zu den Stammparkplätzen der Quartierplan-Nutzung 19 Parkplätze für die Gemeinde, bereitgestellt werden.

Bei einer Nichtvermietung als Alterswohnungen richtet sich der Bedarf nach den gesetzlichen Bestimmungen (gemäss Anhang 11/1 RBV). Dies kommt jedoch nur in Betracht, wenn einzelne Wohnungen nicht für ein Alterswohnen vermietet werden kann. In diesem Falle muss der entsprechende Mehrbedarf an Stammparkplätzen in der Einstellhalle abgedeckt werden. Dies ist bis 3 Wohnungen problemlos gewährleistet.⁴ Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich höchstens um 3 Wohnungen handelt, welche nicht als Alterswohnen vermietet werden können.

Für zulässige Nebennutzungen (Spitex, Arztpraxen u. dgl.) richtet sich der Bedarf unverändert nach den gesetzlichen Bestimmungen (gemäss Anhang 11/1 RBV) unter Anwendung von entsprechenden Reduktionsfaktoren (gemäss Anhang 11/2 RBV). Falls solche Nutzungen in der Quartierplanung-Überbauung eingerichtet werden, muss der entsprechende PP-Bedarf sichergestellt werden.

5.3 Kulturgüter und Naturwerte

5.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

⁴ Berechnung Stammparkplatzbedarf mit 3 Wohnungen, welche nicht als Alterswohnungen vermietet werden können:

30 Whg als Alterswohnungen:	30 Whg x 0.7 PP/Whg	= 21 PP
3 Whg nicht als Alterswohnungen:	3 Whg x 1 PP/Whg	= 3 PP
Total Stammparkplatzbedarf		= 24 PP*

*) entspricht zugleich Total Stammparkplatzbedarf bei 33 Alterswohnungen mit Reduktionsfaktor von 0.7 (23.1 PP, Rundung auf Ganzzahlwert ergibt 24 PP)

Im Quartierplan-Areal sind keine bestehenden Bauten vorhanden. Das in verschiedenen Planunterlagen noch dargestellte Gebäude auf der Parzelle Nr. 937 brannte 2005 ab. Dabei handelte es sich jedoch nicht um ein Schutzobjekt.

5.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb der Umgebungszone I und weist das Erhaltungsziel a auf. Innerhalb der Umgebungszone wird die Parkanlage mit Spielplatz zusammen mit dem bekiesten Parkplatz und dem Kindergarten als Teilgebiet Nr. 0.0.3 ausgewiesen. Beim Erhaltungsziel a in einer Umgebungszone gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.



Abb. 5: Ausschnitt aus ISOS-Karte der Gemeinde Gelterkinden (orange Umrandung = Quartierplan-Areal)

Die Parkanlage ist zusammen mit dem Alters- und Pflegeheim sowie der TT-Zentrale (Parzelle Nr. 2442) der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung "Wohnen im Alter, Park, Bildungseinrichtungen, Parkierungsanlagen, TT-Zentrale" zugewiesen. Damit ist die Parkanlage im Sinne des ISOS zonenplanerisch vollumfänglich gesichert. Der Kindergarten wird nicht mehr benötigt. Der Parkplatz ist für das Ortsbild eher unvorteilhaft zu beurteilen. Der Kindergarten sowie der Parkplatz sind im Zonenplan Siedlung mit einer Quartierplanpflicht zur Nachnutzung bzw. für eine entsprechende Neunutzung dieser beiden Parzellen belegt. Die mit der Quartierplanung definierte Bebauungs- und Umgebungskonzeption sowie den damit verbundenen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung führen zu einer Aufwertung des südlichen ISOS-Teilgebietes gegenüber der heute vorhandenen Situation.

5.3.3 Naturwerte

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

Innerhalb des Quartierplan-Areal werden mit der revidierten Siedlungsplanung keine geschützten Naturobjekte ausgewiesen. Auch des im Rahmen der Revision der Ortsplanungen Gelterkinden (ROG) erstellten Naturinventars werden keine schützenswerten Naturwerte innerhalb des Quartierplan-Areals vermerkt⁵.

⁵ Naturinventar Gelterkinden (Siedlung und Landschaft), nateco, Januar 2009

5.3.4 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (BV) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19) vor. Das Quartierplan-Areal befindet sich im Objektperimeter des Objektes "Römische Siedlung Bützenen". Im Rahmen der Revision der Ortsplanungen der Gemeinde Gelterkinden (ROG) wurde generell auf die Ausscheidung von archäologischen Schutz zonen verzichtet. In Analogie zur Siedlungsplanung und damit verbunden mit der gleichen Begründung, wonach es sich dabei nicht um Objekte von kommunaler Bedeutung handelt⁶, wird auf die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone auch bei dieser Quartierplanung verzichtet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 5 Arch G eine Nutzungsänderung sowie Eingriffe am Boden bewilligungspflichtig sind.

5.4 Umweltschutz

5.4.1 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanung einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Durch die geplante Wohnüberbauung mit Zuweisung der Nutzungsart der Wohnzone nach § 21 Abs. 1, wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II festgelegt.

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁷ und Anhang 4⁸ der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Im Umfeld des Quartierplan-Areal sind keine lärmintensiven Nutzungen oder lärmintensive Verkehrsanlagen vorhanden. Die Einhaltung der Grenzwerte kann ohne Massnahmen gewährleistet werden.

5.4.2 Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" (www.geoview.bl.ch; 23.02.2015) liegen innerhalb des Quartierplanperimeters keine Belastungen des Untergrunds vor. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass für die Parzellen, welche nicht aufgenommen wurden, eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

5.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters und das betroffene Gebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone überlagert. Allerdings befindet sich der Perimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au (Gewässerschutzverordnung, GSchV Art. 29 Abs. 1a). Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) soll mit dem Gewässerschutzbereich Au erreicht werden, "dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben und ihre wichtige Rolle im gesamten Ökosystem und als Trink-

⁶ Planungsbericht "Revision der Ortsplanung Gelterkinden (ROG)", Kapitel 11.8

⁷ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

⁸ LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

wasserressource der Schweiz auch in Zukunft erfüllen können." Er umfasst "die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete."⁹ Es sind somit die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen und im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.¹⁰

5.4.4 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Festlegung der Grün- und Freiflächen im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500), durch den nordseitigen Anschluss der Grün- und Freifläche an den begrünten Freiraumbereich des Altersheimes, mit zwischenliegender Fusswegverbindung, kann so eine zusammenhängende und vernetzende Durchgrünung hergestellt werden;
- Vorgabe zur Begründung der Aussenraumflächen, welche nicht zur Erschliessung und zur Parkierung sowie nicht als befestigte Aufenthaltsnutzungen beansprucht werden;
- Vorgabe zur Anpflanzung von mindestens 7 kronenbildenden Bäumen;
- Vorgabe zur Bepflanzung mittels vorwiegend einheimischen, standortgerechten Arten;
- Vorgabe zur ökologischen Zweckverwendung von Hauptdachflächen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser, Retention);
- Vorgabe zur Verwendung von einheimischen Saatgut bei extensiver Flachdachbegrünung.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass die ökologische Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

5.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit Neubauprojekt sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Im revidierten Zonenplan Siedlung wurden die Naturgefahrenkarten als Grundlage für die Ausscheidung von Gefahrenzonen übernommen. Bis auf eine kleine Fläche im südwestlichen Eckbereich ist das gesamte Quartierplan-Areal der Gefahrenzone Wasser zugewiesen. Im Sinne einer Vereinfachung wird im Rahmen der Quartierplanung das gesamte Quartierplan-Areal dieser Gefahrenzone zugewiesen. In der Plandarstellung wurde die Gefahrenzone als Umrandung dargestellt. Diese Darstellung wurde gewählt, da einerseits das gesamte Quartierplan-Areal der Gefahrenzone zugewiesen wurde und um andererseits die Lesbarkeit der übrigen Planfestlegungen zu gewährleisten.

⁹ <http://www.bafu.admin.ch/grundwasser/07483/07485/10011/index.html?lang=de>; 23.02.2015

¹⁰ Siehe hierzu insbesondere Anhang 4 Ziff. 2 GSchV "Massnahmen zum Schutz der Gewässer"

Gemäss der Fliesstiefenkarte ist für das Quartierplan-Areal im Falle eines 300-jährigen Hochwasser-Ereignisses mit einer Fliesstiefe bis 25 cm zu rechnen ist. Dabei geht die Gefährdung nach den Fliesstiefenkarten vom Frändletenbächli und vom Chöpflibächli aus (und nicht vom Eibach).

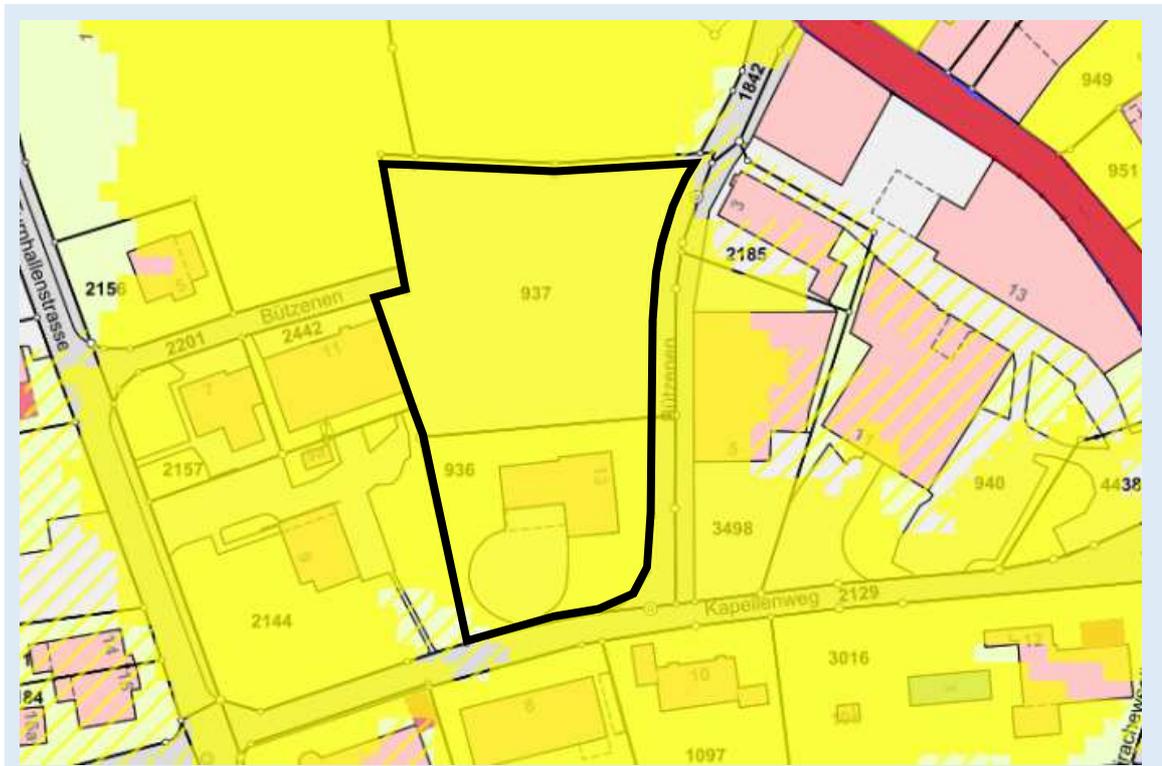


Abb. 6: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: geoview.bl.ch), QP-Areal = schwarze Umrandung

In den Bestimmungen sind die generellen Anforderungen sowie die relevante Fliesstiefenhöhe definiert. Im Weiteren umfassen die Bestimmungen Anforderungen an Bauten und Bauteile, welche in diese Fliesstiefenhöhe zu liegen kommen. Ergänzt werden die Bestimmungen durch die Nachweispflicht im Rahmen des Baugesuches sowie mit dem Haftungsausschluss des Gemeinwesens.

Die erforderlichen Schutzmassnahmen stehen in Abhängigkeit zur neuen Terraingestaltung sowie zum konkreten Bauprojekt. Zudem befindet sich das Areal in einer Hanglage. Aufgrund der Hanglage werden daher die beiden Bauten unterschiedlich ins Terrain gesetzt. Damit verbunden sowie durch die Terraingestaltung wäre die Definition einer einzelnen Hochwasserkote für den gesamten Quartierplan nicht ausreichend, sondern es müssten für beide Bauten an verschiedenen Punkten Hochwasserkoten im Quartierplan festgelegt werden. Zudem müssten bei einer allfälligen Änderung bei der Höhensetzung auf Stufe des Bauprojektes auch wieder die Hochwasserkoten im Quartierplan angepasst werden. Daher wurde auf die Festlegung von Meereskotenhöhen in m ü. M. im Quartierplan verzichtet. Stattdessen wird die Definition des Schutzes mittels der potentiellen Hochwasserhöhe von + 25 cm über Terrain vorgenommen.

In der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung"¹¹ werden Nutzungen mit hohem Personenaufkommen, welche schwer evakuierbar sind als sehr sensible Nutzungen aufgeführt. Dazu zählen gemäss Wegleitung beispielsweise Spitäler, Heime und Schulen. Solche Nutzungen unterliegen im Falle einer Überlastsituation mit damit verbundenem Ausfall von Gebäudeinfrastrukturen und der Evakuierbarkeitserschwerung einem erhöhten Risiko.

¹¹ Amt für Raumplanung, Juni 2011

Es ist davon auszugehen, dass ein möglicher Überlastfall nicht innert sehr kurzen Zeitraum entsteht, sondern sich eine Hochwassersituation ausgehend vom Frändletenbächli und vom Chöpflibächli und ein damit verbundener Überlastfall zeitlich anbahnen. Die Bewohner sind nicht einem bettgebundenen Pflegezustand noch sind sie abhängig von einer im Gebäude integrierten medizinischen Versorgung wie in einem Spital. Zudem handelt sich nicht um eine grosse Anzahl von Personen gegenüber der Personenanzahl eines Spitals oder eines Pflegeheimes. Ein Alterswohnen unterscheidet sich daher in Sensibilität betreffend Evakuierbarkeit von Alterns- und Pflegeheimen und Spitälern.

5.5.2 Störfall

Das Quartierplan-Areal liegt nicht im Einflussbereich von Störfallbetrieben sowie von störfallrelevanten Transportanlagen (Ergolzstrasse in Distanz über 200 m und SBB-Bahnlinie in Distanz über 300 m).

5.6 Abstandsvorschriften

5.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken einzig die Baulinien entlang des Kapellenweges und der Strasse Bützenen. Mit Ausnahme der südöstlichen Ecke beim Baubereich B werden die Baulinienabstände bei den oberirdischen Bauten eingehalten. Diese Abweichung ergibt sich aus der Baubereichsdefinition, welcher ausgehend vom Projekt allseitig 0.5 m Anordnungs- und Projektierungsspielraum zugeschlagen wurde. Mit einer Baulinie in der Quartierplanung wird diese Abweichung sichergestellt.

Durch die Neuparzellierung wird der nördlich zum QP-Areal verlaufende Fussweg zusammen mit dem Strassenareal Bützenen der beiden bisherigen Parzellen Nr. 936 und 937 einer neuen Parzelle Nr. 4910 zugeteilt. Somit kommt zwischen dem Quartierplan-Areal bzw. der Baurechtsparzelle Nr. (4905) und der nördlichen Parzelle Nr. 932 (Park Alters- und Pflegeheim) neu eine Verkehrswegparzelle im Eigentum der Gemeinde Gelterkinden zu liegen. Gegenüber dieser neuen Verkehrswegparzelle wird die Beanspruchung des definierten Baubereiches mittels einer Baulinie sichergestellt.

Die unterirdische Einstellhalle unterschreitet in der südlichen Ausdehnung den Baulinienabstand entlang des Kapellenwegs. Gemäss § 66 Abs. 2 RBV kann unter Zustimmung des Strasseneigentümers der Abstandsbe- reich bis zur Eigentumsgrenze genutzt werden. Der Strasseneigentümer ist die Gemeinde Gelterkinden. Die entsprechende Sicherstellung erfolgt mittels Quartierplanvertrag (siehe Ziffer 6.3).

5.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Gegenüber den westlich angrenzenden Bauparzellen werden die Grenzpolygone gemäss Vorprojekt eingehalten. Durch eine Beanspruchung des im Quartierplan definierten Baubereichs beim Baubereich B würde sich teilweise eine geringe Überschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle Nr. 2144 ergeben. Das Gebäude soll jedoch so platziert werden, dass die Grenzabstände gegenüber der Parzelle Nr. 2144 eingehalten werden und kein Näherbaurecht erforderlich ist.

6. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlini- enpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

6.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Bützenen West" werden für das Areal der Quartierplanung eigen- ständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die ge- plante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan- Vorschriften für das betreffende Areal aufgehoben.

6.1.2 Baulinien

Die bestehenden Baulinien entlang der Strasse Bützenen und entlang des Kapellenweges werden durch die Quartierplanung berücksichtigt. Mit der Quartierplanung werden keine bestehenden Baulinien aufgehoben. Für einen kleinen Abschnitt bei der südöstlichen Ecke des Baubereiches B wird eine neue Baulinie festgelegt. Zudem wird für den Baubereich A nördlich gegenüber der künftigen Verkehrswegparzelle eine Baulinie festgelegt.

6.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des neuen Strassennetzplans der Gemeinde Gel- terkinden. Hingegen wird die im Strassennetzplan vorgesehene Verbindung bzw. Zusammenschlusses der beiden Strassen Bützenen mit der Quartierplanung nicht mehr gewährleistet. Auch der geplante öffentliche Parkplatz wird mit der Quartierplanung hinfällig. Die nördlich verlaufende Fusswegverbindung zum Areal des Alter- und Pflegeheims liegt ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

6.2 Folgekosten

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2014" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Strasse Bützenen ist die Strassenerschliessung des QP-Areals vorhanden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Bützenen West" betreffend der Strassenerschliessung und Wer- kleitungsinfrastruktur keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Gelterkinden

6.3 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bützenen West"

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat- rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechen- den Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung ist folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Benutzungsrecht Gemeinde für 19 Parkplätze in Einstellhalle und 2 oberirdischer Behinderten-Parkplätze
- Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten / Definition neuer Dienstbarkeiten infolge Ausscheidung einer Erschliessungsparzelle (Teil Strassenareal Bützenen sowie den nördlich verlaufenden Fussweg umfassend)
- Zustimmung Gemeinde betreffend Unterschreitung des Baulinienabstandes entlang des Kapellenwegs sowie des gesetzlichen Abstandes entlang des Fussweges als künftige Parzelle durch die unterirdische Einstellhalle ("unterirdisches Näherbaurecht").

7. Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden an den Gemeinderat Gelterkinden mit dem Schreiben vom 12. August 2015 durch das Amt für Raumplanung mitgeteilt. Am 14. September 2015 fand eine Vorprüfungsbesprechung mit Vertretern des Tiefbauamts und Vertretern des Amts für Raumplanung zur Klärung von einzelnen Themen statt.

Im Anhang 3 ist die Stellungnahme des Gemeinderats zur den einzelnen Vorprüfungseinwänden aufgeführt. Zudem sind einzelne Themen im Planungsbericht aufgrund der Vorprüfung ergänzt worden.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte der Gemeinderat Gelterkinden für die Quartierplanung "Bützenen West" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	– kantonales Amtsblatt Nr. 21 (siehe Anhang 4):	21. Mai 2015
Mitwirkungsfrist	vom 22. Mai bis am 19. Juni 2015	
Mitwirkungseingaben	6 Stellungnahmen	
Gespräch mit Mitwirkenden	18. August 2015	

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend in diesem Planungsbericht behandelt (Anhang 4), deshalb wird auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes gemäss § 2 RBV verzichtet. Die Behandlung der Mitwirkungseingaben in diesem Bericht erfolgt anonym (Mitwirkende werden nicht namentlich erwähnt).

Die Einsichtnahme zu den Entscheidungen des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben ist mit der Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung gewährleistet.

7.3 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

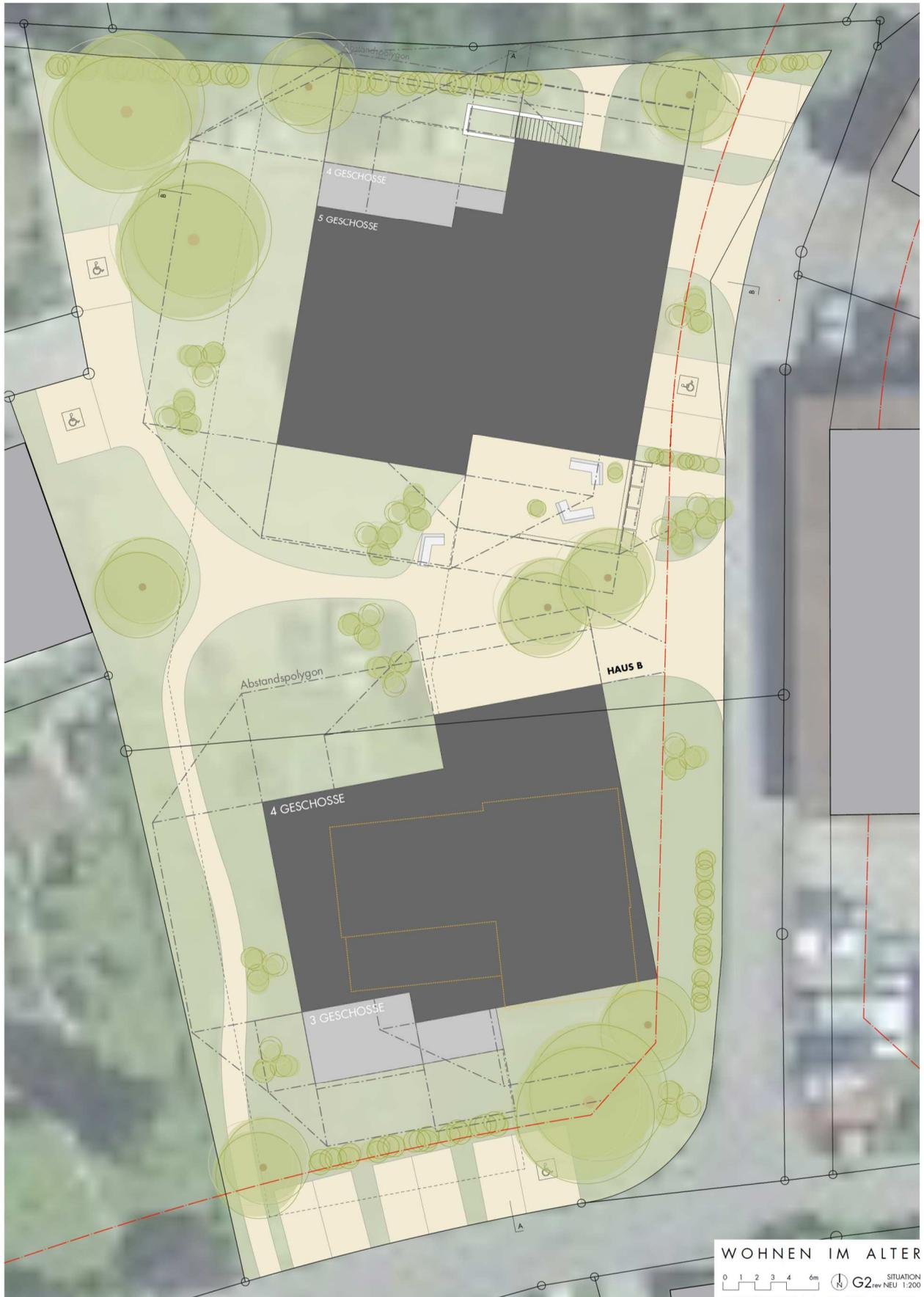
7.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

8. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Situation Vorprojekt



Anhang 2 Untergeschoss Vorprojekt



Anhang 3 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates

Nr.	Kapitel im Vorprüfungsbericht	Betreffend	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
		Plan = Quartierplan Regl. = Quartierplan-Reglement Ber. = Planungsbericht Allg. = Allgemeines	zwingende Vorgabe (zV) / zwingende Korrektur (zK) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	✓ = Umsetzung (✓) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung x = Keine Umsetzung ♦ = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
1	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Zur grün gestrichelten Linie am östlichen und nördlichen Rand des QP-Areals ist ein Legenden- eintrag oder eine Festlegung im QPR zu ergänzen. Es wird die Wahl einer besser lesbaren Darstellungform empfohlen.	zK x Wird nicht umgesetzt bzw. Linie wird wegelassen, da Abgrenzung mit QP-Perimeter sowie angrenzendem Strassen- bzw. Fusswegareal ersichtlich ist.
2	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Zum Planinhalt "Lagebereich Gebäuderücksprung im obersten Vollgeschoss" ist eine Festlegung im QPR zu ergänzen.	zK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt) bzw. im Plan festgelegt.
3	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Falls Aussenzugang zur Einstellhalle gemäss Vorprojekt (Planungsbericht, Anhang 2) umgesetzt werden soll, ist Baubereich für unterirdische Bauten nördlich der Baute A entsprechend zu ergänzen.	zK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
4	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Aufgrund der zwingenden Vorgabe zum Nachweis gemäss § 5 Abs. 7 + 8 QPR ist der Standortbereich Baumpflanzungen in den verbindlichen Planinhalt zu verschieben.	zK x Wird nicht umgesetzt. Jedoch werden im Plan keine Bäume mehr dargestellt. Anstelle dessen wird im Reglement die Pflanzung von mindestens 7 Bäumen verlangt.
5	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Der Baubereich Hauptbauten für die Baute B sollte so angepasst werden, dass der Grenzabstand zu Parzelle 2144 in jedem Fall eingehalten wird.	E x Wird nicht umgesetzt. Die dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzeption erfordert gegenüber der Parzelle Nr. 2144 kein Näherbaurecht. Im Falle einer reduzierten Gebäudehöhe bzw. reduzierten Geschossigkeit reduziert sich auch der entsprechende Grenzabstand. Um in der Bebauungsanordnung innerhalb der Baubereich ein möglichst optimaler Spielraum zu gewährleisten, wird der Baubereich nicht angepasst. Zudem wäre es auch möglich, dass zu einem späteren Zeitpunkt d.h. nach QP-Genehmigung ein Näherbaurecht erteilt werden könnte.
6	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Es wird empfohlen, die Gebäudezugänge in Situationsplan und Legende darzustellen.	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
7	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Es wird empfohlen, den Bereich für die Parkplätze am Kappelenweg an einen näher an den Gebäudeeingängen gelegenen Ort zu verschieben.	E x Wird nicht umgesetzt.
8	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	In der Legende müssen noch die Plandarstellungen zur Gebäudehöhe, zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zum neuen Terrain ergänzt werden.	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
9	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Da es sich um Flächen der Grundnutzung handelt, sollte der "Lagebereich Wegverbindungen und Plätze" in „Fläche für Wege und Plätze“ und der "Standortbereich Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle" in „Fläche für Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle“ umbenannt werden.	rK x Wird nicht umgesetzt.
10	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Für den "Standortbereich oberirdische Parkierung" ist anstelle der flächigen eine schraffierte oder andere, die Grundnutzung überlagernde, Darstellung zu wählen.	rK x Wird nicht umgesetzt.
11	1.1	Plan verbindlicher Planinhalt	Es fehlt eine Beurteilung im Planungsbericht hinsichtlich sehr sensibler Nutzungen in einem Gefahrengelände. Die Tiefgarageneinfahrt ist durch permanente bauliche Massnahmen oder mittels einer entsprechenden Terraingestaltung vor Überschwemmung zu schützen (vgl. § 9 QPR).	H ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
12	1.2	Plan orientierender Planinhalt	Das Teilstück der Strassenbaulinie innerhalb von Baubereich B ist zu entfernen, da es mit der neuen Baulinie aufgehoben wird.	zK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
13	1.2	Plan orientierender Planinhalt	Aus Gründen der Lesbarkeit wird empfohlen auf die Darstellung der Neuparzellierung zu verzichten (Erläuterung im Planungsbericht ausreichend).	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).

Nr.	Kapitel im Vorprüfungsbericht	Betreffend	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
		Plan = Quartierplan Regl. = Quartierplan-Reglement Ber. = Planungsbericht Allg. = Allgemeines	zwingende Vorgabe (zV) / zwingende Korrektur (zK) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	✓ = Umsetzung (✓) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung x = Keine Umsetzung ♦ = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
14	1.2	Plan orientierender Planinhalt	In Legende muss noch Plandarstellung zum bisherigen Terrain (braun gestrichelte Linie gemäss Schnitt) ergänzt werden.	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
15	2.1	Regl. Erlass	Der zweite Absatz „Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen ... erwähnt.“ ist aus dem rechtsverbindlichen Inhalt des QPR zu streichen. Es wird empfohlen, ganz darauf zu verzichten.	rK x Wird nicht umgesetzt (Verweis zweckmässig).
16	2.2	Regl. § 1 Zweck der Quartierplanung	Das neue ZRS sieht eine Mischzone vor, in der auch Generationenwohnen und öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Quartierladen oder Quartierrestaurant vorgesehen sind. Es ist zu erläutern, weshalb diese neu beschlossene Zweckbestimmung durch den Quartierplan bereits wieder aufgehoben werden soll oder die Zweckbestimmung entsprechend zu ergänzen.	zK x Wird nicht umgesetzt (siehe Ziffer 40).
17	2.3	Regl. § 3 Art und Mass der Nutzung	Abs. 1: Die Beschränkung auf das Alterswohnen widerspricht der Vorgabe von Art. 17 ZRS. Bei Anpassung der Zweckbestimmung an das ZRS, müssen auch hier öffentliche Nutzungen gemäss § 24 Abs. 1 RBG ergänzt werden.	zK x Wird nicht umgesetzt (siehe Ziffer 40).
18	2.3	Regl. § 3 Art und Mass der Nutzung	Abs 1: Es wird empfohlen, die beiden Sätze „Bei Nichtbesetzung ... oder Baurechtsvertrag geregelt.“ ersatzlos zu streichen. Die Zweckbestimmung in § 1 QPR und die Vorgabe im vorliegenden Absatz geben genügend Flexibilität, die Details können direkt im Quartierplan-Vertrag geregelt werden.	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
19	2.3	Regl. § 3 Art und Mass der Nutzung	Abs. 2 / Abs. 3b: Es wird empfohlen, den nicht definierten Begriff „Grundfläche“ mit „anrechenbare Gebäudelfläche“ und den eng gefassten Begriff „Kleinbauten“ mit „Klein- und Anbauten“ zu ersetzen. Vorschlag Abs. 2: „Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudelfläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV.“ Vorschlag Abs. 3b: „Nutzungsmass für Klein- und Anbauten (aGbF, Gesamtmass): 50 m ² “.	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
20	2.4	Regl. § 4 Bebauung	Abs. 3: Ergänzendes Mass für Dachrandaufbordungen steht im Widerspruch mit Definition für Gebäudehöhe nach IVHB und müsste stattdessen bereits in Gebäudehöhe enthalten sein. Es wird empfohlen, die Festlegung „Dachrandaufbordungen ... überragen.“ zu streichen und dafür bei den technischen Einrichtungen eine Ergänzung vorzunehmen (siehe Empfehlung zu § 4 Abs. 8 QPR).	zK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
21	2.4	Regl. § 4 Bebauung	Abs. 4: sollte im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum präzisiert werden. Es wird empfohlen, die Bestimmung sinngemäss zu ergänzen, z. B. mit „Das begrünzte Flachdach ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Es ist einheimisches Saatgut zu verwenden.“	E (✓) Aufnahme Satz betreffend Verwendung von einheimischem Saatgut bei extensiver Flachdachbegrünung.
22	2.4	Regl. § 4 Bebauung	Abs. 8: Anstelle der Dachrandaufbordungen gemäss § 4 Abs. 3 QPR wird eine Vorgabe zur Rückversetzung der Aufbauten empfohlen. Vorschlag: „Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe bzw. die Begrenzung des Baubereichs überschritten werden. Sie sind um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.“	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
23	2.4	Regl. § 4 Bebauung	Abs. 3, Abs. 4, Abs. 6: Begriff „Kleinbauten“ durch „Klein- und Anbauten“ ersetzen.	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
24	2.5	Regl. § 5 Aussenraum	Abs. 2: im Hinblick auf NLG sowie FRSV ungenügend. Abs. 2a sinngemäss wie folgt ergänzen: „Flächen, welche ... werden, sind naturnah zu gestalten und zu begrünen. Sie sind als Grünanla-	zV ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).

Nr.	Kapitel im Vorprüfungsbericht	Betreffend	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
		Plan = Quartierplan Regl. = Quartierplan-Reglement Ber. = Planungsbericht Allg. = Allgemeines	zwingende Vorgabe (zV) / zwingende Korrektur (zK) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)	✓ = Umsetzung (✓) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung x = Keine Umsetzung ♦ = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
25	2.5	Regl. § 5 Aussenraum	<i>gen zu pflegen.“</i> Vorschlag Abs. 2c: „ <i>Verwendung von hauptsächlich einheimischen, standortgerechten Arten (...). Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden sind nicht zulässig.“</i> Abs. 2: Es wird empfohlen, die Vorgaben dieses Absatzes auf den ganzen Aussenraum zu beziehen: Neue Marginalie „ <i>Grundsätze zum Aussenraum</i> “, neuer Einleitungssatz „ <i>Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:</i> “, Anpassung von Bst. b) „ <i>Im Aussenraum sind Einrichtungen ...</i> “.	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
26	2.5	Regl. § 5 Aussenraum	Abs. 5: Da Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht rechtsverbindlich, wird empfohlen, für Aufschüttungen und Abgrabungen ein maximales Mass vorzugeben. Vorschlag: „ <i>Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des neuen Terrains gemäss Quartierplan (Schnitt 1:500) bis zu X m möglich.</i> “	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
27	2.5	Regl. § 5 Aussenraum	Abs. 4: Begriff „Kleinbauten“ durch „Klein- und Anbauten“ sowie "festzulegen" durch "zu platzieren" ersetzen.	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
28	2.6	Regl. § 6 Erschliessung und Parkierung	Abs. 3: Für die Beschränkung der Stammparkplätze fehlen ausreichende Begründungen. Für die übrigen zulässigen Nutzungen kann nicht dieselbe Reduktion geltend gemacht werden wie für Alterswohnungen. Reduktionen aufgrund ÖV-Erschliessung sind gemäss Anhang 11/2 zur RBV für Wohnbauten im Normalfall nicht möglich. Da gemäss Planungsbericht ohnehin zusätzliche Parkplätze für Gemeinde erstellt werden sollen, wird empfohlen, auf eine Festlegung zu verzichten und Abs. 3 ersatzlos zu streichen.	zV (✓) - Begründung Reduktion Stammparkplatzbedarf siehe Planungsbericht Kap. 5.2.3. - Abs. 3 wird nicht gestrichen.
29	2.6	Regl. § 6 Erschliessung und Parkierung	Abs. 1: Es sollte heissen „Die Erschliessung der beiden Parkplätze im <i>nordwestlichen</i> Arealbereich erfolgt über die an das Quartierplan-Areal anstossende Stichstrasse.“	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
30	2.7	Regl. § 7 Energieeffizienz	Abs. 1: Kriterien für die Prüfung des Konzepts bzw. für die Prüfung des Anschlusses an den Wärmeverbund fehlen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.8, S. 5) soll der Anschluss an den Wärmeverbund nicht fix vorgeschrieben werden. Vorschlag: „ <i>Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. Bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende bzw. energieeffiziente Methoden vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob ein Anschluss an die benachbarte Wärmeverbundenanlage möglich ist. Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit dem Gemeinderat und mit dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) abzusprechen.</i> “	E ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
31	2.7	Regl. § 7 Energieeffizienz	Abs. 2: wie folgt anpassen: „ <i>Die Hauptbauten müssen im Minimum den Minergie-Standard erfüllen.</i> “	rK ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
32	2.8	Regl. § 9 Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)	Abs. 1: Es sind Hochwasserkoten in m ü. M. zu definieren. Deren Herleitung ist nachvollziehbar darzulegen. QPR und Planungsbericht sind entsprechend zu bereinigen. Wird an der Definition des Schutzziels mittels der potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten, ist dieser Entscheid im Planungsbericht zu begründen und Abs. 1 wie folgt zu ändern: „ <i>... Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann, plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit). Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnittrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.</i> “	zV ✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt). Die Umsetzung erfolgt dahingehend, dass an der Definition mittels potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten wird (siehe dazu auch Planungsbericht Ziffer 5.5.1).

Nr.	Kapitel im Vorprüfungsbericht	Betreffend	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)		Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
		Plan = Quartierplan Regl. = Quartierplan-Reglement Ber. = Planungsbericht Allg. = Allgemeines	zwingende Vorgabe (zV) / zwingende Korrektur (zK) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)		✓ = Umsetzung (✓) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung x = Keine Umsetzung ♦ = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
33	2.8	Regl. § 9 Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)	Abs. 1: Es wird folgende Ergänzung empfohlen (als zweiter Satz einfügen): „Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.“ Die Klammerbemerkung „(Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre)“ im nachfolgenden Satz gemäss vorstehender zwingender Vorgabe kann dann entfallen.	E	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
34	2.8	Regl. § 9 Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)	Aufgrund der flächenmässig geringen Ausdehnung des Quartierplanperimeters, des bestehenden und geplanten Terrainverlaufs (trotz Hanglage) und der ausgewiesenen Fliesstiefen wird die Definition von massgebenden Hochwasserkoten im vorliegenden Fall als machbar und zweckmässig erachtet. Demgegenüber wird die Angabe, dass als potentielle Hochwasserhöhe das gewachsene Terrain + 25 cm gilt, als nicht ausreichend beurteilt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine allfällige Terrainumgestaltung auch das neugestaltete Terrain überschwemmt wird.	H	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt). Die Umsetzung erfolgt dahingehend, dass an der Definition mittels potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten wird (siehe dazu auch Planungsbericht Ziffer 5.5.1).
35	2.9	Regl. § 12 Schlussbestimmungen	Abs. 3: Der zweite Satz kann weggelassen werden.	rK	x Wird nicht umgesetzt.
36	3.1	Ber. Kap. 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	Kap. 4.2.2: Die Beschreibungen zu Nebenbauten, Geschossdefinition und Gebäudehöhe entsprechen nicht IVHB-Vorgaben: - Neuformulierung dritter Satz: „Die Begriffsterminologie für die bisherigen Nebenbauten (neu Klein- und Anbauten) wurde nach der IVHB-Definition übernommen.“ - Neuformulierung vierter Satz: „Auch die Definition der Vollgeschosse entspricht der IVHB-Definition.“ Zweiter Absatz zur Gebäudehöhe muss komplett überarbeitet werden (vgl. Vorgaben zu § 4 Abs. 3 und Abs. 8 QPR). Gebäudehöhe gemäss § 52c-IVHB RBV erläutern (Adjektiv „rohe“ streichen). Anstelle der Dachrandaufbordungen wird Anpassung in § 4 Abs. 8 QPR empfohlen, welche hier erläutert werden kann.	zV	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
37	3.1	Ber. Kap. 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	Kap. 4.2.4: Die Nutzungsarten sind anzupassen, falls die Zweckbestimmung von Art. 17 ZRS beibehalten wird (Ergänzung öffentliche Nutzungen). Ansonsten wird auf Bemerkungen zu Kap. 5.1.5 des Planungsberichts verwiesen.	zV	x Wird nicht umgesetzt (siehe Nr. 40).
38	3.1	Ber. Kap. 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	Kap. 4.2.7 / 4.2.10: Es wird auf Bemerkungen zu Kap. 5.2.3 und 5.5.1 des Planungsberichts verwiesen.	zV	✓ Siehe Erläuterungen zu Nr. 41.
39	3.1	Ber. Kap. 4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	Kap. 4.1: Verweis sollte wohl „(siehe Kapitel 6.3)“ heissen.	rK	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
40	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.1.5: Es braucht Erläuterung im Planungsbericht, weshalb die neu beschlossene Zweckbestimmung gemäss Art. 17 ZRS durch den Quartierplan bereits wieder aufgehoben werden soll. Falls die Planungspflicht im Sinne der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden soll, müssen die Vorgaben in § 1 und § 3 Abs. 1 QPR an Art. 17 ZRS angepasst werden. Der Planungsbericht ist in beiden Fällen entsprechend zu ergänzen.	zV	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
41	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.2.3: Es fehlen Erläuterungen zur Parkplatzberechnung / vorgeschlagenen Reduktion im Hinblick auf normale Wohnungsnutzung, Nebennutzungen sowie allfällige öffentliche Nutzungen (vgl. Kapitel 5.1.5). Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.	zV	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).

Nr.	Kapitel im Vorprüfungsbericht	Betreffend	Vorprüfungsergebnisse (zusammengefasst)		Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
		Plan = Quartierplan Regl. = Quartierplan-Reglement Ber. = Planungsbericht Allg. = Allgemeines	zwingende Vorgabe (zV) / zwingende Korrektur (zK) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)		✓ = Umsetzung (✓) = teilweise bzw. angepasste Umsetzung x = Keine Umsetzung ♦ = Sachverhalt bekannt / Kenntnisnahme
42	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.3.1: Es fehlt Aussage zu ISOS (QP-Perimeter liegt innerhalb Umgebungszone I und weist Erhaltungsziel a auf). Es ist zwingend aufzuzeigen, wie Erhaltungsziel umgesetzt wird bzw. warum davon abgewichen werden soll. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass keine städtebauliche Beurteilung des Projekts vorgenommen wurde.	zV	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
43	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.5.1: Für die vorgesehenen Nutzungen kann eine hohe Sensibilität in Bezug auf den Überlastfall nicht ausgeschlossen werden. Sie sind einer entsprechenden Interessenermittlung und -abwägung zu unterziehen und der Planungsbericht zu ergänzen. Zudem sind Herleitungen der Hochwasserkoten für die Baubereiche A und B nachvollziehbar darzulegen. Wird für die „Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)“ an der Definition des Schutzziels mittels der potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten, ist dieser Entscheid entsprechend zu begründen.	zV	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt). Die Umsetzung erfolgt dahingehend, dass an der Definition mittels potentiellen Hochwasserhöhe festgehalten wird und eine Beurteilung betreffend Sensibilität im Überlastfall vorgenommen wird (siehe dazu auch Planungsbericht Ziffer 5.5.1).
44	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.6.2: bei einer Umsetzung der Empfehlung zum Baubereich (siehe Bemerkung zum Quartierplan) entsprechend anzupassen.	E	x Wird nicht umgesetzt. Siehe Erläuterungen unter Nr. 5.
45	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.1.6: Beschreibung zur Fusswegverbindung widerspricht Erläuterungen an anderen Stelle im Planungsbericht und ist anzupassen (Fussweg soll als eigene neue Parzelle ausgediebt werden).	rK	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
46	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.2.1: Angegebene Güteklasse entspricht nicht der Güteklasse gemäss GeoView (Güteklasse B).	rK	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
47	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.3.1: Falsche Parzellennummer: Abgebrannt ist Gebäude auf Parz. Nr. 937 (heute Parkplatz). Gebäude auf Parz. Nr. 936 steht dagegen noch (bisher Kindergarten).	rK	✓ Wird umgesetzt (angepasst/korrigiert/ergänzt).
48	3.2	Ber. Kap. 5 Berücksichtigung planerische Rahmenbedingungen	Kap. 5.3.3: Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 ArchG eine Nutzungsänderung sowie Eingriffe in den Boden bewilligungspflichtig sind.	H	♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
49	3.3	Ber. Allgemeines Planungsbericht	Allgemeine Hinweise zum Planungsbericht.	H	♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
50	4	Allg. Bestätigung digitale Daten	Allgemeiner Hinweis betreffend digitale Daten.	H	♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt
51	5	Allg. Vorprüfungsvorbehalt	Allgemeiner Vorbehalt betreffend Vorprüfungsergebnisse.	H	♦ Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt

Anhang 4 Mitwirkungseingaben und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates

Nr.	Betreffend	Mitwirkungseingabe (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
1.1	Erschliessung/Sicherheit	Erschliessungsstrassen (Bützenen und Kapellenweg) müssen aufgrund des zu erwartenden Autoverkehrs sowie Velo- und Fussgängerverkehr angepasst werden. Fussgängerverkehr muss Priorität haben. (Massnahmenvorschläge: beidseitig durchgehendes Trottoir, Tempo-20-Zone, Anpassung Strassenbreite)	Das Strassenareal der Strasse Bützenen ist nicht als eigenständige Strassenparzelle ausgeschieden. Daher ist das Strassenareal auf Teilflächen von verschiedenen Parzellen aufgeteilt. Die vorhandene Strassenbreite reicht im Bereich des Quartierplan-Areals daher bis zur Gebädefassade der Parzelle Nr. 3499 (Porricello). Bis auf den nördlichsten Abschnitt der Strasse Bützenen ist heute eine Strassenbreite von über 6.5 m vorhanden. Im Grundbuch ist ein Fahrrecht auf den betroffenen Parzellen eingetragen.
1.2		Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 3.7 m ist zu schmal. <u>Antrag:</u> Strasse mit normaler Breite (Autos müssen sich kreuzen können).	
1.3		Ausfahrt aus Parkplätze auf der Ostseite der Baurechtsparzelle gelingt nur, indem Privatareal tangiert wird. <u>Antrag:</u> Ausfahrtsituation bzw. Anordnung Parkierung überdenken.	Mit der Quartierplanung mit rund 33 Alterswohnungen und 19 Gemeindeparkplätzen ist künftig auf der Strasse Bützenen mit einem geringeren Verkehrsaufkommen gegenüber dem Zustand mit 50 öffentlichen Parkplätzen zu rechnen. Es ist nicht vorgesehen, dass ein höhenmässig abgesetzter Fussgänger-Gebereich (Trottoir) ausgebildet wird. Der Fussgänger-Gebereich kann allenfalls mit einer optischen Begrenzungslinie (analog Schulweg) ausgebildet werden. Zudem soll das bestehende Fahrrecht in Zukunft durch die Gemeinde konsequent durchgesetzt werden.
2	Beeinträchtigungen durch Gewerbenutzungen	Ausserhalb des Quartierplan-Areals liegende Gewerbenutzungen wirken störend und führen zu negativen Beeinträchtigungen (Gefährdung Fussgänger, Lärm- und Geruchsmissionen).	Kenntnisnahme, Anliegen ist jedoch nicht Gegenstand der Quartierplanung und für bestehende Nutzungen gilt die Besitzstandsgarantie.
3	Dachgestaltung	Unschöne Wirkung mit Flachdachbauten und auch weniger attraktiv im Vergleich zu ansprechenderen und im Unterhalt günstigeren Giebelhäusern. <u>Antrag:</u> Architektur im Sinne des Ortsbildes ist zu überdenken.	Die Punkthaustypologie mit Flachdach wurde aufgrund der bestehenden baulichen Struktur im direkten Umfeld zum Quartierplan-Areal gewählt. Diese vorhandene Struktur weist eine andere Bebauungsstruktur auf, als jene im Dorfkern. Die gewählte Gebäudetypologie ermöglicht eine Höhenentwicklung und umgekehrt eine grosszügige Freiraumbildung, mit welcher auch Sichtbezüge und arealübergreifende Freiräume, wie zum nördlich angrenzenden Park, hergestellt werden können.
4	Geschossigkeit	Nicht nachvollziehbar, warum in Richtung Gemeindepark ein 5-geschossiger Bau entstehen soll (Schattenwurf). <u>Antrag:</u> Reduktion des geplanten 5-geschossigen Baus auf 4 Geschosse mit Giebeldach.	Aufgrund einer Schattenwurfsimulation entsteht keine Dauerbeschattung (2- bzw. 3-Stunden-schatten) auf benachbarte Bauten. Auf einer Teilfläche des angrenzenden Parks können während der Wintermonate im Verlauf des Tages maximal 2 Stunden Dauerschatten entstehen, jedoch nicht gleichzeitig über die gesamte Fläche. Flachdächer sind zudem ökologisch wertvoll (extensive Begrünung, Retentionswirkung). Die Geschossigkeit und Flachdachtypologie wird daher beibehalten. Gegenüber dem 6-geschossigen Altersheim und den hohen Bäumen im Park fügt sich der nördliche Baukörper mit 5 Geschossen städtebaulich gut ein.
5.1	Erhaltung der öffentlichen Parkplätze (18)	Gemeinde will rund 50 Parkplätze, welche heute zur Verfügung stehen, streichen und in Einstellhalle lediglich 10 Parkplätze bereitstellen. In der Folge wäre die Parkplatznot noch grösser. <u>Antrag:</u> Beibehaltung der bisherigen Anzahl Parkplätze.	Bei der Beurteilung der Parkplatzsituation ist von einem Bestand von 18 Parkplätzen (vor dem Brandfall) auszugehen. Die in der Eingabe erwähnten rund 50 Parkplätze (+ 32 PP) beziehen sich auf die vorübergehende Situation infolge des Brandfalles auf der Parzelle Nr. 937.
5.2		Gemeinde sieht vor, 10 bis 13 PP in Einstellhalle zur Verfügung zu stellen. Gegenüber den heutigen 18 öffentlichen PP würden bis 8 PP verloren gehen. Das ist sehr viel. Parkplätze sind in Gelterkinden zu einem kostbaren Gut geworden. Die verbleibenden Parkplätze dürfen keinesfalls verschenkt werden. <u>Antrag:</u> Erhaltung der 18 Parkplätze im Zentrum, ev. durch Landzukauf.	Das öffentliche Parkplatzangebot in der unterirdischen Einstellhalle soll aufgrund der Mitwirkungseingaben von den 18 oberirdischen Parkplätzen auf insgesamt 21 Parkplätze erweitert werden. Davon werden 19 Parkplätze in der Einstellhalle und 2 Parkplätze oberirdisch angeboten. Aufgrund der Neubebauung des Areals ist jedoch eine ebenerdige Bereitstellung von mehreren öffentlichen Parkplätzen nicht möglich. Die oberirdischen Parkplätze sind den Besuchern der Quartierplan-Überbauung vorbehalten.
5.3		Aus eigener betrieblicher Erfahrung ist eine prekäre Parkplatzsituation im Bereich Coop/Raiffeisenbank/Post/Altersheim und Bützenen feststellbar. In der Bützenen sind derzeit 18 Parkplätze vorhanden, die in der Regel ausgelastet sind. Eine Reduktion würde in Umgebung liegenden Geschäften schaden, auch als Einkaufszentrum benötigt Gelterkinden jeden vorhandenen Parkplatz. <u>Antrag:</u> Erhaltung resp. Erstellung von 18 öffentlichen ebenerdigen Parkplätzen, ohne jegliche Reduktion.	

Nr.	Betreffend	Mitwirkungseingabe (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat (26. Oktober 2015)
6	Parkplatz-Reduktionsfaktor	Anwendung des Reduktionsfaktors bei Alterswohnen ist nicht vereinbar gegenüber den Nutzungserweiterungen bzw. anderweitige Vermietungen. <u>Antrag:</u> Streichung Nutzungserweiterungen	Nutzungszweck wird im Sinne der Nutzungen gemäss Baurechtsvertrag angepasst. Der Reduktionsfaktor 0.7 wird nur auf Alterswohnungen angewendet. Bei anderweitigen Vermietungen richtet sich die Bedarfsberechnung nach den gesetzlichen Vorgaben des Kantons.
7	Nutzungen Quartierplan - Nutzungen Baurechtsvertrag	An Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2014 wurde Abgabe im Baurecht an Suva zur Realisierung von Alterswohnungen gutgeheissen. Im QP-Reglement wird Nutzungsart auf anderweitige Nutzungen ausgedehnt. <u>Antrag:</u> Beibehaltung der Nutzungsarten gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss.	Der primäre Nutzungszweck ist ganz klar das Alterswohnen. Zulässig sind auch dazugehörige Nebennutzungen (Spitex, Arzt usw.). Einzelheiten werden im Baurechtsvertrag geregelt. § 3 Abs. 1 des Quartierplan-Reglements ist entsprechend angepasst worden.
8	Schattenwurf	Nicht einverstanden mit Einschränkung des Lichteinfalls auf eigenes Gebäude. <u>Antrag:</u> Ergänzende Unterlagen zur Klärung des Sachverhaltes.	Aufgrund der Simulation des Schattenwurfes ergeben sich keine Dauerbeschattungen (2- bzw. 3- Stundenbeschattung) auf benachbarte Bauten. Dem Mitwirkenden wurden entsprechende Unterlagen zugestellt.
9	Lage Einfahrt ESH	Mit geplanter Lage der Einstellhallen-Zufahrt mit entsprechendem Verkehrsaufkommen wird im Nahbereich des Parks für Kinder ein Gefahrenpotential geschaffen. <u>Antrag:</u> Prüfung gemeinsame Zufahrt für Einstellhalle des Alter- und Pflegeheimes und für Einstellhalle der Quartierplan-Überbauung.	Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über die Turnhallenstrasse, den Kapellenweg und die Strasse Bützenen. Andere Lage der Einstellhallen-Zufahrt wurde geprüft. Eine Zufahrt ab der Stichstrasse (2-spurige Rampe), die für das Kreuzen von PKW's zu schmal ist, hätte den Verlust von Parkplätzen zur Folge. Die geplante Lage der Einstellhallen-Zufahrt ermöglicht eine flächeneffiziente Parkierungsanordnung in der unterirdischen Einstellhalle. Ausbildung der Zufahrt ist so vorgesehen, dass die Rampe nicht bis zur Strasse reicht, sondern zwischen der Rampe und der Strasse ein ebenerdiger Bereich ausgebildet wird (Wartebereich). Zudem wird die Einstellhalle mittels Tor abgeschlossen. Die befürchtete "Lochwirkung" entsteht somit nicht.