Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Eifeld"
Mutation "Spezialzone Eifeld"

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund) und § 39 RBG (Kanton)

Stand Verfahren: **Kantonale Vorprüfung**
Öffentliche Mitwirkung
Stand Dokument: **18. Dezember 2020**

Impressum

Ersteller	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30
Bearbeitung	Noémie Augustin, Ralph Christen
Datum	18. Dezember 2020
Datei-Name	25039_QP_Eifeld_Planungsbericht_Mitwirkung_Vorprüfung.docx

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Ausgangslage ... 3
1.2 Rechtskräftige Zonenvorschriften ... 4
1.3 Planungsabsichten ... 4

2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept ... 6

3 Bestandteile ... 7

4 Erläuterungen zur Quartierplanung ... 8
4.1 Geltungsbereich und Wirkung ... 8
4.2 Art und Mass der Nutzung ... 8
4.3 Bebauung ... 9
4.4 Aussenraum ... 11
4.5 Erschliessung und Parkierung ... 13
4.6 Energieeffizienz ... 14

5 Erläuterungen zur Mutation "Spezialzone Eifeld" ... 15
5.1 Anlass ... 15
5.2 Auswirkungen ... 15
5.3 Zonenabgrenzung ... 16

6 Planerische Rahmenbedingungen ... 16
6.1 Planungsgrundsätze Bund ... 16
6.2 Planungsgrundsätze Kanton ... 17
6.3 Planungsvorgaben Gemeinde ... 19
6.4 Verkehr ... 20
6.5 Kulturgüter und Naturwerte ... 22
6.6 Umweltschutz ... 24
6.7 Sicherheit ... 26
6.8 Abstandsvorschriften ... 27

7 Auswirkungen der Quartierplanung ... 27
7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen ... 27
7.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde ... 28
7.3 Dienstbarkeitsregelungen ... 28

8 Planungsverfahren ... 29
8.1 Beteiligte ... 29
8.2 Planungsablauf ... 29
8.3 Mitwirkungsverfahren ... 29
8.4 Kantonale Vorprüfung ... 29
8.5 Beschlussfassungsverfahren ... 30
8.6 Auflageverfahren ... 30

9 Genehmigungsantrag ... 30

Abbildungen

Abbildung 1 Verortung des Quartierplan-Areals "Eifeld" ... 3
Abbildung 2 Spezialzone Eifeld 1 / 2 sowie Quartierplan-Areal mit Eigentumsverhältnissen ... 4
Abbildung 3 Bebauungs- und Freiraumkonzept (vergrösserte Darstellung: Anhang 5) ... 6
Abbildung 5 Messweise Gebäudehöhe (Quelle: Anhang 2 S.2 RBV) ... 10
Abbildung 6 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Amt für Raumplanung BL) ... 17
Abbildung 7 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Gelterkinden ... 21
Abbildung 8 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Gelterkinden (Quelle: GeoViewBL) ... 21
Abbildung 9 Im Verkehrsgutachten untersuchte Verkehrsknoten (MIV) (Quelle: Glaser Saxer Keller AG) ... 22
Abbildung 10 Aufnahmeplan ISOS Gelterkinden (blau markiert = im ISOS umschriebene Umgebung) ... 23

Tabellen

Tabelle 1 Verteilung BGF nach Nutzungsarten ... 9
Tabelle 2 Aussenraumtypen und Gestaltungsvorgaben in den Quartierplan-Vorschriften ... 11
Tabelle 3 Bedarf Abstellplätze Autos ... 13
Tabelle 4 Bedarf Abstellplätze Velos ... 14
Tabelle 5 Änderungen Zonenparameter aufgrund Mutation "Spezialzone Eifeld" ... 15
Tabelle 6 Grenzwerte Lärmschutz ... 24
Tabelle 7 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure ... 29
Tabelle 8 Hauptschritte im Planungsverfahren ... 29

Anhänge

Anhang 1 Beurteilung Bebauungs- und Aussenraumkonzept durch die kantonale Arealbaukommission
Anhang 2 Gemeinderats-Protokoll am 21. Mai 2019 (Stellungnahme zu Erwägungen ABK)
Anhang 3 Umsetzung der Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept
Anhang 4 Störfallbeurteilung seitens SBB vom 05.07.2018
Anhang 5 Bebauungs- und Freiraumkonzept
Anhang 6 Auszug aus Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2020 (Freigabe für Vorprüfungseingabe und für Mitwirkungsdurchführung)

Beilagen

Beilage 1 Verkehrsgutachten "QP Eifeld" vom 5. Mai 2020 (Glaser Saxer Keller AG)
Beilage 2 Lärmschutznachweis nach LSV: Eisenbahnlärm und Autoeinstellhalle vom 2. April 2020 (Gruner AG)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Spezialzone Eifeld 1 / 2 in Gelterkinden umfasst aktuell die Parzellen Nrn. 1253 / 2003 / 1319 / 4574 / 4673 / 4674 (Eifeld 1) sowie die Parzellen Nrn. 1249 / 4576 / 4575 (Eifeld 2). Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Bahnhofs am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbezone. Nördlich bis nordöstlich des Areals befindet sich die Wohnzone W2 bzw. die Wohn- und Geschäftszone WG3 mit Ein- und Doppeleinfamilienhäusern, wobei unmittelbar an das Quartierplan-Areal angrenzend eine grössere Baulücke existiert. Östlich des Areals befindet sich die Zentrumszone Z3, welche ebenfalls nicht vollständig bebaut ist, und westlich setzt sich die Gewerbezone bis an die Gemeindegrenze fort. Im Rahmen der Quartierplanung "Eifeld" sollen die Parzellen Nrn. 1249, 4575, 1253 und 2003 mit einer Fläche von 17'405 m^2 neu überbaut werden

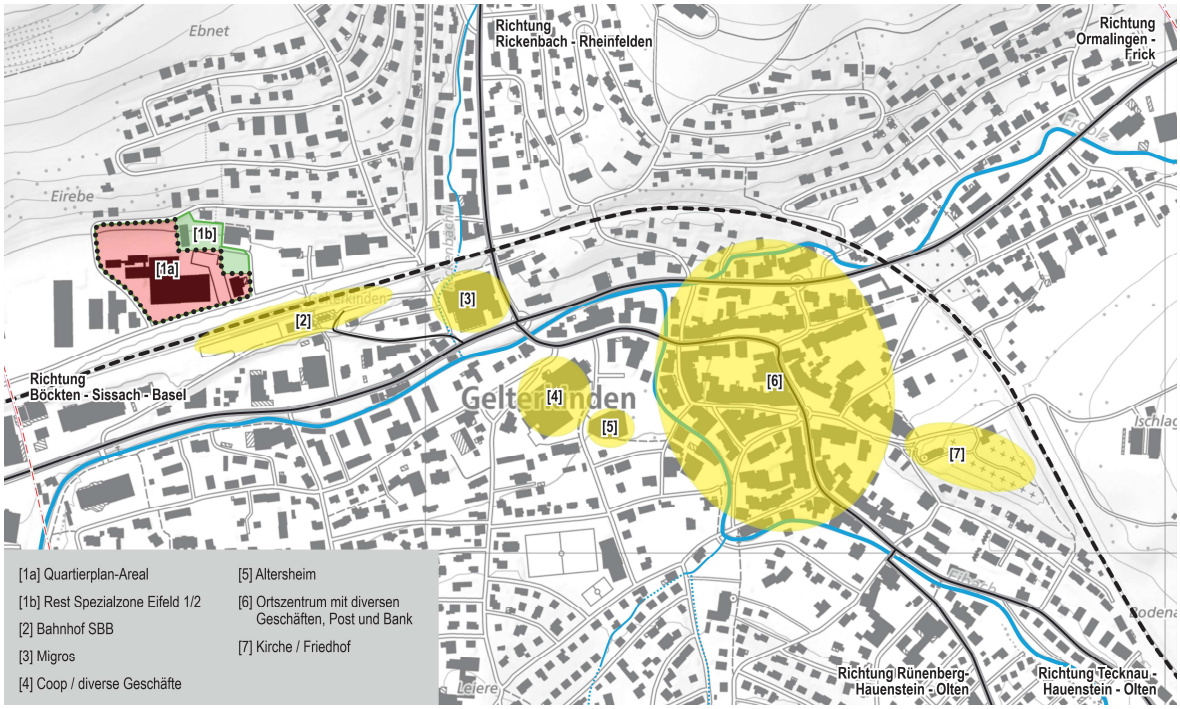


Abbildung 1 Verortung des Quartierplan-Areals "Eifeld"

Von der Rickenbacherstrasse kommend ist das Areal über den südlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Eiweg oder über die Rebgasse zu erreichen. Eine zweite Erschliessungsmöglichkeit besteht über den von der Hauptstrasse abzweigenden Bündtenweg (auf Gebiet der Gemeinde Böckten) und den Eiweg in Gegenrichtung. Von der Hauptstrasse ausgehend besteht Anschluss an die Umfahrung Sissach und anschliessend die Autobahn A22 (Basel – Bern / Luzern / Zürich) resp. Autostrasse A2 (Liestal).

Durch die Nähe zum Bahnhof Gelterkinden verfügt das Areal über einen sehr guten Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr: Der Bahnhof wird im Stundentakt durch den Interregio 27 (Basel – Liestal – Olten – Luzern) sowie im Halbstundentakt durch die Bahnlinie S3 (Delémont – Laufen – Basel – Liestal – Olten) bedient. Zudem ist der Bahnhof Ausgangspunkt für die lokalen Postauto-Linien zu den umliegenden Ortschaften und in Richtung Rheinfelden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Migros-Filiale in der Nähe des Bahnhofs gewährleistet. Daran anschliessend beginnt der Dorfkern von Gelterkinden mit weiteren Geschäften für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Dienstleistungen (Bank, Post etc.).

1.2 Rechtskräftige Zonenvorschriften

Vor der Revision der Zonenvorschriften Siedlung im Jahr 2015 (RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015) war das Planungsgebiet Teil eines von der Gemeindegrenze bis zur Rickenbacherstrasse durchgehenden Gewerbegebiets. Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde dieses Gewerbegebiet im Osten grösstenteils aufgelöst und die Spezialzone Eifeld 1 (Gebäudehöhe 10m) resp. 2 (Gebäudehöhe 15m) festgelegt. Für beide Spezialzonen ist als Nutzungsart die Gewerbezone festgelegt (Nutzung gemäss § 23 Abs. 1 RBG), wobei die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gilt.

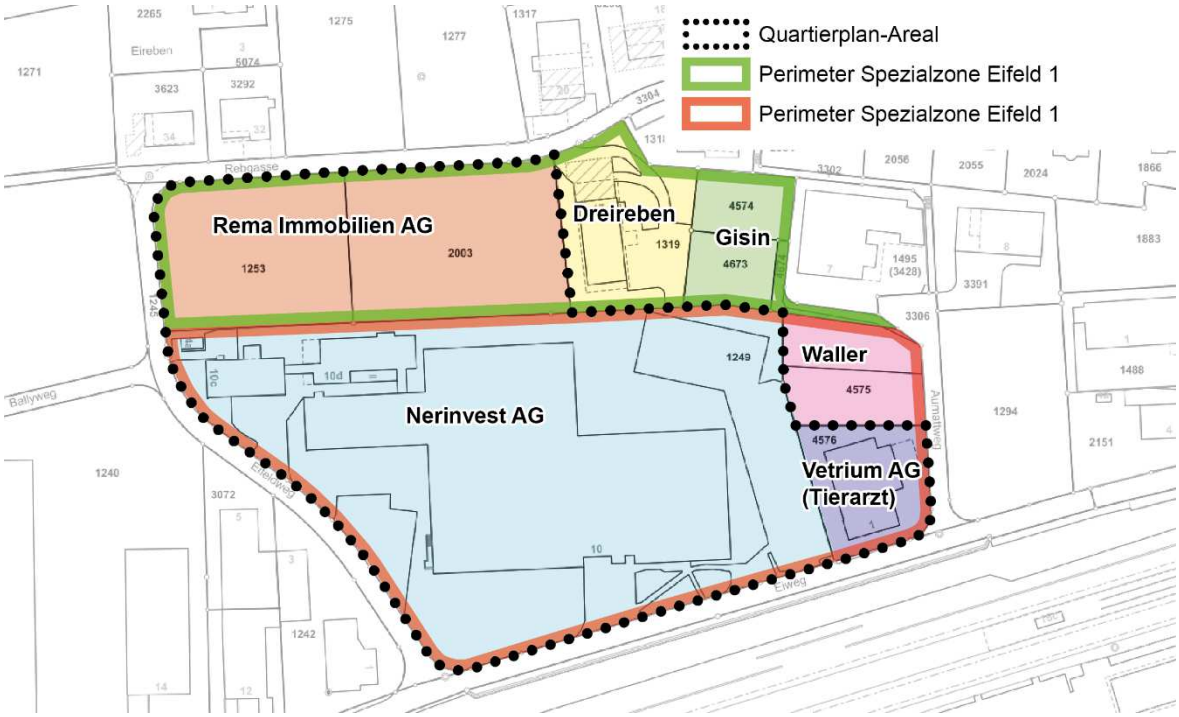


Abbildung 2 Spezialzone Eifeld 1 / 2 sowie Quartierplan-Areal mit Eigentumsverhältnissen

Die zur Spezialzone Eifeld 1 resp. 2 gehörenden Parzellen sind im Besitz von sechs verschiedenen Eigentümerschaften, wobei die Nerinvest AG (Parzelle Nr. 1249) den grössten Flächenanteil hat. Die weiteren Miteigentümer Rema Immobilien AG (Parzellen Nrn. 1253 / 2003), Dreireben (Parzelle Nr. 1319), Gisin (Parzellen Nrn. 4574 / 4673), Waller (Parzelle Nr. 4575) und Vetrium AG (Parzelle Nr. 4576) wurden zu Beginn der Planungsarbeiten zur Mitplanung angefragt. Aufgrund der seitens Kanton geforderten Einordnung in ein gemeinsames Konzept und die dadurch entstehenden Widersprüche zu bestehenden individuellen Bebauungsabsichten entschieden sich die Eigentümerschaften Dreireben und Gisin jedoch gegen eine Teilhabe an der Quartierplanung. Für die Parzelle Nr. 4575 bestehen zurzeit keine Entwicklungsabsichten und der Eigentümer verzichtet deshalb ebenfalls auf eine Integration in den Quartierplan. Der Perimeter der vorliegenden Quartierplanung umfasst somit die Parzellen der Nerinvest AG, der Rema Immobilien AG sowie der Vetrium GmbH (= Tierarztpraxis Ergolz).

1.3 Planungsabsichten

1.3.1 Quartierplanung "Eifeld"

Die bestehenden Gewerbebauten auf der Parzelle Nr. 1249 waren früher im Besitz der Möbelverkaufskette IKEA und dienten als Verwaltungssitz des Unternehmens. Momentan steht ein grosser Teil der Lokalitäten leer.

Die beiden Parzellen Nrn. 1253 und 2003 wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Auf Parzelle Nr. 4576 befindet sich ein Gebäude neueren Datums (Baujahr 2014), welches im Erdgeschoss durch die Tierarztpraxis Ergolz genutzt wird und im Obergeschoss weitere gewerbliche Mieter beherbergt.

Im Rahmen der Quartierplanung "Eifeld" sollen auf dem Gebiet der Parzellen Nrn. 1249, 1235 und 2003 die zonenrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit zwei 5-geschossigen Gewerbebauten sowie sechs 3- bis 5-geschossigen Wohnbauten geschaffen sowie eine differenzierte Aussenraumgestaltung und ein konzentriertes Erschliessungs- und Parkierungskonzept sichergestellt werden. Darüber hinaus soll auf der Parzelle Nr. 4576 eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes für eine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht werden.

1.3.2 Mutation zum Zonenplan Siedlung

Parallel zur Quartierplanung "Eifeld" sollen die verbleibenden Parzellen der Spezialzone Eifeld 1 / 2 (Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4674 in der Spezialzone Eifeld 1 und die Parzelle Nr. 4575 in der Spezialzone Eifeld 2) neu der Wohn- und Geschäftszone WG3b zugewiesen werden. Damit werden die heutigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für diese Parzellen erhalten. Die Zuweisung zur Wohn- und Geschäftszone WG3b erfolgt mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung und ist in Kapitel 5 erläutert.

2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine Kombination aus zwei 5-geschossigen Gewerbebauten sowie sechs 3- bis 5-geschossigen Wohnbauten im rückwärtigen Teil des Quartierplan-Areals vor. Die Gewerbebauten sind im Süden parallel zum Eiweg platziert und bilden einen Riegel zum Eiweg und zur Bahn, um so die dahinterliegende Wohnüberbauung vor Lärm- und Verkehrsimmissionen zu schützen.

Die Wohnbauten sind alle gegen Süden orientiert, um eine optimale Besonnung und Ausrichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Die Gewerbebauten stehen parallel zum Eiweg und bilden somit einen klaren Abschluss zur Strasse. Um den Austausch und Synergien zwischen Wohnen und Gewerbe zu fördern, wird ein Platz im zentralen Bereich als Begegnungsort geplant. Dieser ist von der Strasse abgewandt am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbebauten platziert. Der Platz wird auf drei Seiten durch die umliegenden Gebäude gefasst und bekommt so einen Innenhofcharakter. Entlang des Eiwegs ist eine Baumreihe vorgesehen, womit die heute bereits stellenweise ausgeprägte Baumallee erweitert bzw. akzentuiert wird.

Auf der Parzelle Nr. 4576 soll für das bestehende Gebäude eine Aufstockung um zwei Geschosse und zusätzlich zur bisherigen Gewerbenutzung auch eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen ermöglicht werden.

Abbildung 3 Bebauungs- und Freiraumkonzept (vergrösserte Darstellung: Anhang 5)

Der Aussenraum vereint die unterschiedlichen Nutzungen der Neubauten und bindet sie ins Quartier ein. Durch die Bebauung und die bestehende Topografie entsteht eine Parallelität und Zonierung des Freiraums und ein grösserer Raum, der als Treffpunkt und Kern der Siedlung dient.

Um diese räumliche Linearität zu brechen und das Raumerlebnis attraktiver zu gestalten, sind die Wege und Vegetation strukturreich gestaltet. Belagswechsel und die Reduktion versiegelter Flächen auf das Notwendigste

strukturieren die für die Notzufahrten benötigten Dimensionen der Erschliessungsflächen. Gleichzeitig schaffen sie zusammen mit Strukturvielfalt in Substraten, Feuchtigkeit und Vegetation nicht nur eine optische Vielfalt und Abwechslungsreichtum, sondern auch Artenvielfalt. Durch Mauerelemente, Architektur, wegbegleitende Wasserelemente und bandartige Bepflanzungen wird diese Vielfalt zusammengehalten und schafft eine grosszügige Vernetzung.

Nutzungstechnisch bietet die Strukturvielfalt auch ein breites Angebot an Spielmöglichkeiten und Funktionalität im Alltag, sowie Raum für Infrastrukturen wie Fahrradständer und Sitzgelegenheiten. Konzentriert werden die Spielnutzungen einerseits entlang der Einstellhallenwand, die aus dem Boden ragt, andererseits im zentralen Freiraum der Siedlung zwischen Wohnraum und Gewerbe. Während die Spielzone entlang der Wand eher auf Wohnbauten ausgerichtet ist, bietet der zentrale Freiraum an der Schnittstelle zum Gewerbe vermehrt halböffentlichen Charakter. Auf den Südseiten der Gebäude sind ruhige, private Aussenräume geplant, die sich durch Vegetation und Terrainsprünge jeweils von Erschliessungszonen abheben. So werden durch landschaftliche Elemente wie Topografie, Beläge und Vegetation unterschiedliche Nutzungen ermöglicht und gelenkt.

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der Quartierplanung wurde am 29. März 2019 der kantonalen Arealbaukommission (ABK) vorgestellt. Die Erwägungen der ABK sowie deren Umsetzung der Erwägungen im Rahmen der Quartierplanung sind in Anhang 1 und Anhang 3 erläutert.

3 Bestandteile

Die Quartierplanung "Eifeld" sowie die Mutation "Spezialzone Eifeld" umfassen folgende Dokumente:

Quartierplanung "Eifeld"

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
- evtl. Quartierplan-Vertrag
- Planungsbericht (inkl. Erläuterungen zu Mutation "Spezialzone Eifeld")
- Verkehrsgutachten "QP Eifeld" vom 5. Mai 2020, Glaser Saxer Keller AG
- Lärmschutznachweis nach LSV: Eisenbahnlärm und Autoeinstellhalle vom 2. April 2020, Gruner AG

Mutation "Spezialzone Eifeld"

- Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung der Gemeinde Gelterkinden (Parzellen Nrn. 1319 / 4574 / 4673 / 4674 sowie 4575

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften. Zusammen mit der Mutation zum Zonenplan Siedlung (Mutation "Spezialzone Eifeld") sind sie inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

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 entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Der Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung zur Quartierplanung "Eifeld" und zur Mutation "Spezialzone Eifeld". In den beiden Gutachten wird die erforderliche Fachbeurteilung betreffend Verkehr/Parkierung und Lärmschutz vorgenommen und nachgewiesen.

4 Erläuterungen zur Quartierplanung

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 behandelt.

4.1 Geltungsbereich und Wirkung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung beschränkt sich ausschliesslich auf die Parzellen Nrn. 1249, 1253, 2003 und 4576 in Gelterkinden.

Mit der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften werden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Gelterkinden für das Quartierplanareal vollständig abgelöst.

4.2 Art und Mass der Nutzung

4.2.1 Nutzungsart

Für das Quartierplan-Areal wird die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 3 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind im Quartierplan auch wenig bis mässig störende Betriebe zulässig. Als wenig störend gelten bspw. Läden, Geschäftshäuser, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, kleine Handwerkerbetriebe sowie öffentliche Lokale und Restaurants; als mässig störend gelten Handwerkerbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Sanitär etc. sowie kulturelle Einrichtungen, Musiklokale, Handelsbetriebe und Tankstellen.

Die Wohnnutzung wird dabei auf die Baubereiche 1 bis 6 und die Geschäftsnutzung auf die Baubereiche 7 und 8 beschränkt. Durch die räumliche Trennung der Nutzungsarten wird ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Geschäftsnutzung gefördert. Lediglich in Baubereich 9 ist auf Wunsch der Eigentümerschaft eine Geschäftsnutzung und in Ergänzung dazu eine Wohnnutzung vorgesehen. In Baubereich 3 besteht zudem die Möglichkeit zur Unterbringung einer Kindertagesstätte, wobei KiTas als mässig störende Betriebe gelten und somit nicht im Konflikt mit der festgelegten Wohnnutzung stehen (vgl. Merkblatt "Zuordnung Lärm-Empfindlichkeitsstufen. Vollzug Art. 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung", Amt für Raumplanung BL, 2013).

Die Spezifizierung der Nutzungsart für die einzelnen Baubereiche erfolgt durch die Festlegung von entsprechenden Bruttogeschossflächen im Quartierplan-Reglement (vgl. Kapitel 4.2.2). In Übereinstimmung mit der festgelegten Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal in den Baubereichen 1 bis 6 die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II und in den Baubereichen mit 7 bis 9 die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgelegt (nach Art. 43 Abs. 1 b resp. c der eidg. Lärmschutzverordnung).

4.2.2 Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass wird mit der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 (IVHB) RBV-BL definiert. Die Bruttogeschossfläche umfasst alle oberirdischen Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern sowie Dachgeschossflächen mit einer Mindesthöhe (OK Dachgeschoss bis UK Dachkonstruktion) von 2.30 m und einer Mindestbreite von 2.00 m. Untergeschossflächen, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen sowie Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen (verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge etc.) zählen ebenfalls zur BGF. Mindestens einseitig offene Balkone, Eingangsbereiche und Sitzplätze (gedeckt oder ungedeckt) sind hingegen nutzungsfrei.

Das festgelegte Nutzungsmass wurde auf Basis des Richtprojekts unter Einbezug einer Reserve festgelegt und beträgt insgesamt 20'850m^2 BGF. Bei einer massgebenden Arealfläche von 17'405 m^2 ergibt sich die folgende Ausnützung:

$$\textit{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{20'850\ m^2}{17'405\ m^2} = 1.198 = 120\ \%$$

Das im Rahmen der Quartierplanung festgelegte maximale Nutzungsmass verteilt sich wie folgt

Tabelle 1 Verteilung BGF nach Nutzungsarten

Wohnnutzung *	Gewerbenutzung *	Kindergarten	Total	Total ohne Kindergarten	Verteilung **
13'390 m^2 (= 65 %) **	7'210 m^2 (= 35 %) **	250 m^2	20'850 m^2	20'600 m^2	Wohnen: 65 % Gewerbe: 35 %

** inkl. Wohnnutzung und Geschäftsnutzung auf Parzelle Nr. 4576 von 1'040 m^2 bzw. 560 m^2*

*** Verteilung zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung gemäss Vorgabe Zonenreglement Siedlung (Art. 5 Abs. 3): maximaler Wohnanteil von 65 % in Abweichung zu Art. 23 RBG (= Gewerbezone). Der Kindergarten wurde von der Gesamt-BGF abgezogen, da es sich hierbei um eine Nutzung mit öffentlichem Charakter handelt und die Abweichung das maximalen Wohnanteils nach Art. 5 Abs. 3 ZRS in Bezug zur Gewerbezone bzw. zur Gewerbenutzung steht.*

Damit eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Geschäfts- bzw. Gewerbenutzung zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist, wird im Reglement zudem festgelegt, dass der Anteil Wohnnutzung von 65% auch bei einer Realisierung in Etappen eingehalten werden muss.

4.2.3 Nutzungsmass Klein- und Anbauten

Das Nutzungsmass für Klein- und Anbauten wird mittels der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 49-IVHB RBV festgelegt. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Für Klein- und Anbauten im Zusammenhang mit der Wohnnutzung (z. Bsp. Velounterstände, überdachte / eingehauste Entsorgungsanlagen, Trafostation etc.) wird im Quartierplan-Reglement ein Nutzungsmass von 300 m^2 festgelegt. Die Gebäudegrundfläche einzelner Klein- und Anbauten wird dabei auf maximal 25 m^2 beschränkt. Zudem wurde für einen Aussenzugang zur unterirdischen Einstellhalle eine separate Massbegrenzung von maximal 40 m^2 definiert. Damit wird sichergestellt, dass das zur Verfügung stehende Nutzungsmass für Klein- und Anbauten nicht in Form von einigen wenigen Bauten beansprucht wird.

4.3 Bebauung

4.3.1 Baubereichsdefinitionen

Die Bebauung des Quartierplan-Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich innerhalb der festgelegten Baubereiche. Diese definieren die Parameter der Bebauung betreffend Lage, Breite, Höhe und Geschossigkeit.

Die Definition der Baubereiche für Hauptbauten richtet sich nach dem Richtprojekt. Grundsätzlich weisen die Baubereiche eine allseitige Reserve von 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt auf. Entlang des Eifeldwegs werden die Baubereiche 3 und 6 durch die bestehende kommunale Strassenbaulinie begrenzt (vgl. Kapitel 6.8.1) und wurden entsprechend angepasst.

4.3.2 Messweise Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Die Bemessung erfolgt nach § 52c-IVHB RBV, demgemäss ist die Gebäudehöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Gebäudehöhe wird inklusive einer allfälligen Dachrandaufbordung gemessen. Sie stellt damit die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe dar.

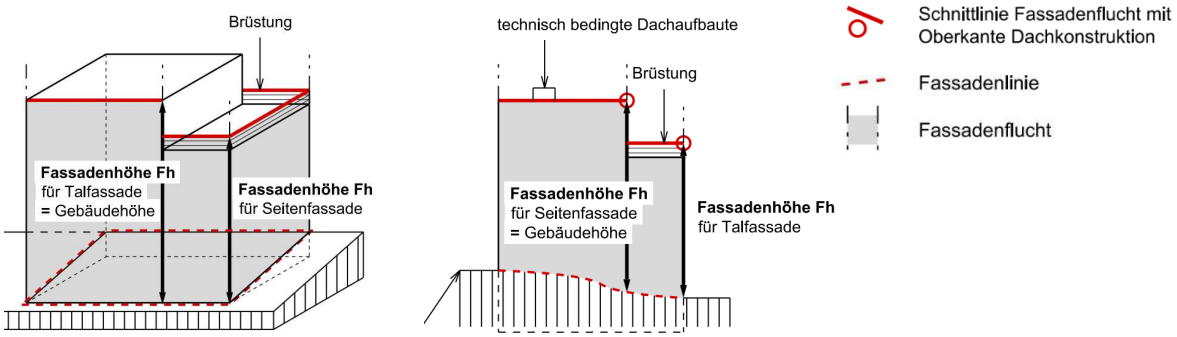


Abbildung 4 Messweise Gebäudehöhe (Quelle: Anhang 2 S.2 RBV)

Mit Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt. Jedoch schreibt das Reglement vor, dass derartige Bauteile um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Dach bzw. von der Dachrandaufbordung zurückversetzt werden müssen. Die Anordnung von technischen Aggregaten (Klima- und Lüftungsanlagen etc.) auf der Dachfläche ist nur gestattet, wenn diese in ihrer Höhe umwandet werden. Die Materialisierung der Umwandung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG-BL.

4.3.3 Unterirdische Bauten

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) orientierend dargestellt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, sofern diese die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Davon ausgenommen ist der vorgelagerte Teil der Einstellhalle zu den Baubereichen 1 und 2, welcher baulich als Terrainversatz bzw. als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und deshalb mit einem entsprechenden Baubereich verbindlich festgelegt wird. Im Reglement wird eine maximale Höhe von 3.0 m für diesen Terrainversatz festgelegt.

4.3.4 Gestaltung

Damit sich die Quartierplan-Überbauung in das umgebende Siedlungsbild einfügt, wird im Reglement festgelegt, dass die Hauptbauten hinsichtlich Materialisierung, Farbgebung und Architektur sorgfältig aufeinander abgestimmt werden müssen, damit ein ästhetischer Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Dies gilt auch für spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile.

4.3.5 Dachform und Dachflächennutzung

Für Hauptbauten wird als Dachform das Flachdach festgelegt (Neigung max. 5°). Die Hauptdachflächen müssen extensiv begrünt werden und/oder anderweitige ökologische Funktionen wie Nutzung von Solarenergie, Retention und/oder Sammlung von Regenwasser etc. erfüllen. Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden. Für Klein- und Anbauten wurde die Dachform nicht festgelegt.

4.3.6 Klein- und Anbauten, Entsorgungseinrichtungen und Abstellräume

Die Standorte von allfälligen Klein- und Anbauten wurden im Quartierplan bewusst nicht festgelegt, um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung von derartigen Einrichtungen zu gewährleisten. Klein- und Anbauten können in Beachtung von § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstands zu Verkehrsflächen) sowie § 57 RBV-IVHB (Klein- und Anbauten sowie Abstandregelungen gegenüber Nachbargrundstücken) sowie in Beachtung des Nutzungsmasses und den Bestimmungen zum Aussenraum frei platziert werden. Sowohl Klein- und Anbauten wie auch Entsorgungseinrichtungen müssen dabei an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Festlegung der Standorte erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung solcher baulichen Anlagen unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden. Im unteren Abschnitt entlang des Eifeldwegs ist im Grünbereich A die Erstellung einer Trafostation als Kleinbaute zulässig.

Für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. sind zudem innerhalb der Hauptbauten gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume zu erstellen. Gut zugänglich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Abstellräume in der Nähe der Eingänge platziert und hindernisfrei erreichbar sind.

4.4 Aussenraum

4.4.1 Gestaltungsvorschriften zum Aussenraum

Mit den Quartierplan-Vorschriften soll eine attraktive, auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals zugeschnittene Aussenraumgestaltung mit ökologischer Vernetzungsfunktion sichergestellt werden. Die Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraumes basieren auf der Konzeption der Aussenraumgestaltung von pg Landschaften, Sissach. Diese ist abgestimmt auf die gemäss Richtkonzept vorgesehene Bebauung und Nutzung und gewährleistet eine vernetzende Durchgrünung des Aussenraums. Das Aussenraumkonzept ist dem Quartierplan-Reglement als Anhang beigefügt und gilt für die Aussenraumgestaltung als richtungsweisend. Zu den einzelnen im Quartierplan festgelegten Aussenraumtypen werden im Quartierplan-Reglement folgende Vorgaben gemacht:

Tabelle 2 Aussenraumtypen und Gestaltungsvorgaben in den Quartierplan-Vorschriften

Bezeichnung im QP	Funktion	Vorgaben Gestaltung
Erschliessungsfläche A	– Motorisierte Erschliessung für Einstellhallen / oberirdische Parkplätze – Arealzugang für Langsamverkehr	– Funktionale Gestaltung mit Hartbelag. Langsamverkehr ist bei Gestaltung zu berücksichtigen
Erschliessungsfläche B	– Zugang zu den Bauten für Langsamverkehr – Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.)	– Nicht-lineare Wegverbindungen mit unterschiedlichen, mehrheitlich durchlässigen Belägen
Grünfläche A	– Grünfläche ohne private Nutzung	– Naturnahe, artenreiche Bepflanzung mit vielfältigen Vegetationsstrukturen und unterschiedlichen Massstäblichkeiten. – Strukturreiche Modellierung des Terrains.

Bezeichnung im QP	Funktion	Vorgaben Gestaltung
Grünfläche B	– Grünfläche mit privater Nutzung (Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen)	– Aussensitzplätze bis max. 45 m² zulässig, nicht als Sitzplatz verwendete Flächen sind zu begrünen – Abgrenzung durch Hecken und/oder Zäune nach einem einheitlichen Konzept zulässig. – Bedarfsgerechte Aussenraumgestaltung im Falle einer KiTa
Freiraum A	– Aufenthaltsnutzungen der Quartierplan-Bewohnerschaft: Spielen, Verweilen, Begegnung etc.	– Gestaltung mit verschiedenen Ausseninfrastrukturen und -bereichen (Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen, Brunnen/Wasserspiele etc.) für unterschiedlich Benutzergruppen. Zudem Bepflanzung und schattenspendende Elemente – Bei einer KiTa ist die Gestaltung auf diese Nutzung abzustimmen (Aussenrauminfrastrukturen sollen durch KiTa mitbenutzt werden können) – Mindestfläche total 1'400 m² mit direktem Anschluss an nördliche Seite von Baubereich 8
Freiraum B	– Erschliessung der Baubereiche 3 / 4 und Spielstrasse. – Zudem Entwässerung und Anordnungsraum für Klein- und Anbauten (Veloabstellanlagen, Entsorgung etc.) – Terrainversatz aufgrund Einstellhalle dient als multifunktionale Fläche (Spielen, Kletterhilfe für Bepflanzung, Öffnungen Einstellhalle, Stellfläche für Kleinbauten etc.)	– Gestaltung mit nicht-linearen, unterschiedlichen und mehrheitlich wasserdurchlässigen Belägen
Baumstandorte	– Pflanzstandorte für Bäume	– Im Areal sind mind. 4 gross-, 14 mittel- und 22 kleinkronigen Bäume zu pflanzen – Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten: der Baumart entsprechende Substrattiefe / Überdeckung
Lineare Vegetationsstruktur	– Bandartige Bepflanzung zur ökologischen Vernetzung im Quartierplan-Areal	– Ökologisch hochwertige, standort- und funktionsgerechte Bepflanzung
Trampelpfad	– Untergeordnete Wegverbindungen zur Durchquerung des Quartierplan-Areals	– Keine spezifischen Gestaltungsvorgaben

Darüber hinaus werden im Quartierplan-Reglement verschiedene, für das gesamte Areal geltende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung festgelegt:

- Verwendung von einheimischen, standortgerechten (klimagerechten) Bäumen und Sträuchern;
- Verbot von Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden;
- Erhalt und fachgerechte Pflege aller Bepflanzungen (inkl. extensive Dachbegrünungen) sowie Ersatz der Bepflanzungen bei Bedarf;
- Nach Möglichkeit wasserdurchlässige Anlage von Freiflächen, Wegen und Plätzen;
- Nach Möglichkeit natürliche Versickerung von Meteorwasser (= auf versiegelten Flächen oder Dächern anfallendes Sauberwasser) oder Ableitung von Meteorwasser in sickerfähige Aussenflächen;
- Verwendung von lokalen Materialien wie Kies oder anstehendem Boden für Bodenaufbau;
- Zweckmässige Platzierung von Klein- und Anbauten (z. B. Veloabstellanlagen), Quartierinfrastrukturen sowie Spiel, Aufenthalts- und Entsorgungseinrichtungen und Definition der Standorte in Absprache mit dem Gemeinderat;
- Konzipierung von Aussenraumbeleuchtungen in Berücksichtigung der Umgebung (keine übermässige Beeinträchtigung) und Beschränkung von Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige.

4.4.2 Terraingestaltung

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass Massnahmen zur Terraingestaltung, welche sich auf das Aussenraumkonzept abstützen, zulässig sind. Auf die Angabe eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wird bewusst verzichtet, da sich die Terraingestaltung aus dem Aussenraumkonzept

und den im Quartierplan (Schnitte) festgelegten Terrainlinien ergibt. Lediglich für den Terrainversatz durch die Einstellhalle der Baubereiche 1 / 2 wird ein maximaler Höhenversatz von 3.0 m festgelegt (vgl. Kapitel 4.3.3).

4.4.3 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 Baugesuchsverfahrens 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 sowie der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

4.5 Erschliessung und Parkierung

4.5.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung für den Motorverkehr erfolgt sowohl über den Eiweg als auch über den Eifeldweg. Über den Eiweg werden die unterirdische Einstellhalle der Baubereiche 3 bis 8 und die oberirdischen Parkplätze erschlossen. Über den Eifeldweg erfolgt im nördlichen Teil die Zufahrt zur Einstellhalle der Baubereiche 1 / 2 und südlich ist eine zweite Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen vorhanden.

Alle vier Erschliessungspunkte sind auch für den Fuss- und Veloverkehr nutzbar. Am Eifeldweg bestehen für den Fuss- und Veloverkehr zwei zusätzliche Zugangsmöglichkeiten ins Areal, welche gleichzeitig der Gebäudeerschliessung dienen.

Die Mehrzahl der Parkplätze wird in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Ein kleinerer Teil der Parkplätze wird oberirdisch angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze befinden sich ausschliesslich in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen im unteren Teil des Quartierplan-Areals. Der obere, der Wohnnutzung vorbehaltene Teil des Quartierplan-Areals bleibt somit frei von motorisiertem Verkehr und ist dem Langsamverkehr vorbehalten.

4.5.2 Bedarf Abstellplätze für Autos und Velos

Die Tabelle 3 gibt Auskunft über die gesetzliche Mindestanzahl an Parkplätzen für die vorgesehene Nutzung. Die der Parkplatzberechnung zugrundeliegende Annahme bzgl. Nutzungsmix ist im Verkehrsgutachten dokumentiert (vgl. Beilage 1). Insgesamt sind aufgrund des Richtprojekts und dem angenommenen Nutzungsmix 259 Autoparkplätze zu erstellen.

Tabelle 3 Bedarf Abstellplätze Autos

Nutzung	Art der Auto-Parkplätze	Anzahl Auto-Parkplätze	Total
Wohnen (Baubereiche 1 – 6)	Stamm-PP	123 PP	**160 PP**
	Besucher-PP	37 PP	
Gewerbe (Baubereiche 7 – 8)	Stamm-PP	35 PP	**72 PP**
	Besucher-PP	37 PP	
Wohnen (Baubereich 9)	Stamm-PP	4 PP	**6 PP**
	Besucher-PP	2 PP	

Gewerbe Tierarzt (Baubereich 9)	gemäss Bestand	21 PP *	**21 PP**
Total			**259 PP**

* 18 PP auf Parzelle Nr. 4576, 3 PP auf Parzelle Nr. 1249 (entlang Ostfassade Baubereich 8)

Total sind gemäss Richtprojekt 259 Parklätze geplant, davon in den beiden AEH 199 (160+39) sowie 60 oberirdische Parkplätze auf den Parzellen 1249 und 4576. Somit kann die gemäss kantonaler Wegleitung berechneten Mindestanzahl an Parkplätzen angeboten werden. Eine Bedarfsreduktion für Parkplätze nach § 70 Abs. 2bis RBV auf Stufe Quartierplanung wird seitens des Entwicklers nicht beansprucht.

Die Tabelle 4 gibt Auskunft über den Bedarf an Velo-Stellplätzen für die vorgesehene Nutzung. Die der Parkplatzberechnung zugrundeliegende Annahme bzgl. Nutzungsmix ist im Verkehrsgutachten dokumentiert (vgl. Beilage 1). Insgesamt sind aufgrund des Richtprojekts und dem angenommenen Nutzungsmix rund 325 Velo-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Tabelle 4 Bedarf Abstellplätze Velos

Nutzung	Art der Velo-Stellplätze	Anzahl Velo-Stellplätze	Total
Wohnen (Baubereiche 1 – 6)	Stamm-SP	246 SP	**283 SP**
	Besucher-SP	37 SP	
Gewerbe (Baubereiche 7 – 8)	Stamm-SP	20 SP	**32 SP**
	Besucher-SP	12 SP	
Wohnen (Baubereich 9)	Stamm-SP	8 SP	**10 SP**
	Besucher-SP	2 SP	
Total			**325 SP**

4.5.3 Ausnahmefahrten

Für Ausnahmefahrten (Ambulanz, Feuerwehr, Umzug etc.) ist es notwendig, dass Fahrzeuge bis an die Gebäude heranfahren können. Im Reglement wurde deshalb festgelegt, dass die Erschliessungsanlagen so anzulegen sind, dass die Gebäudezufahrt zu den Hauptbauten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sichergestellt ist. In den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und -nutzung wurde dies entsprechend berücksichtigt (Erschliessungsfläche A, vgl. Kapitel 4.4.1).

4.6 Energieeffizienz

Im Reglement wurde festgelegt, dass die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-P-Standard einzuhalten sind. Mit der MKZ werden die Hauptanforderungen aus dem Minergie-Baustandard als Grenzwert des Gesamtenergiebedarfs als gewichtete Endenergie in der Quartierplanung festgelegt. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern entspricht die Minergie-Kennzahl beim Minergie-P-Standard 50 kW / ($m^2 \times a$). Mit welchen Massnahmen die Einhaltung des Grenzwertes erreicht wird, wird bewusst offengelassen und kann projektspezifisch gelöst werden. Des Weiteren sind die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten.

5 Erläuterungen zur Mutation "Spezialzone Eifeld"

5.1 Anlass

Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015) wurde das Gebiet Eifeld von einer Gewerbezone zur Spezialzone Eifeld 1 / 2 umgezont. Mit dieser Änderung wurde für dieses Gebiet bewusst die Möglichkeit einer Mischnutzung geschaffen, damit das Entwicklungspotenzial des Gebiets am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbezone und in nächster Nähe zum Bahnhof anerkannt wird.

Die Spezialzone umfasst heute eine Fläche von rund 21'000 m^2. Mit der Quartierplanung "Eifeld" wird eine Fläche von rund 17'400 m^2 aus der Spezialzone entlassen und es verbleiben somit nur noch die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 in der Spezialzone Eifeld 1 sowie die Parzelle Nr. 4575 in der Spezialzone Eifeld 2. Diese verbleibenden Parzellen verfügen gesamthaft über eine Fläche von rund 3'600 m^2. Mit der verbleibenden Fläche ist es diesen Grundeigentümerschaften nicht mehr möglich, die im Zonenreglement mittels Quartierplanung vorgesehene Möglichkeit einer Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen (Mindestfläche 4'000 m^2). Die in der Spezialzone verbleibenden Parzellen könnten somit künftig nur noch gewerblich genutzt werden.

Eine ausschliesslich gewerbliche Nutzung für die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4575 entspricht allerdings nicht den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet Eifeld. Zudem würden die Parzellen als isolierte, kleinflächige Gewerbezonen in einem von Wohn- und Mischnutzung geprägten Gebiet verbleiben. Dies widerspricht dem Grundsatz der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung, welche eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten verlangt (RPG Art. 3 Abs. 3a).

Für eine gewerbliche Nutzung der Parzellen im Sinne vom § 23 Abs. 1 RBG bestehen aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen zudem erschwerte Voraussetzungen (erhöhte Anforderungen bzgl. Lärmemissionen etc.). Zur Beibehaltung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4575 entsprechend parallel zur Quartierplanung "Eifeld" mittels einer Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung in die Wohn- und Geschäftszone WG3b umgezont werden.

5.2 Auswirkungen

Mit der Festlegung der Wohn- und Geschäftszone WG3b erwachsen für die betroffenen Parzellen folgende Änderungen:

Tabelle 5 Änderungen Zonenparameter aufgrund Mutation "Spezialzone Eifeld"

	Zonenparameter bisher		**Zonenparameter neu**
	Spezialzone Eifeld 1 (Prz. Nrn. 1319 / 4573 / 4574)	**Spezialzone Eifeld 2** (Prz. Nr. 4575)	**Wohn- und Geschäftszone WG3b**
Art der Nutzung	Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe)	Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe)	Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe*
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Überbauungsziffer	-	-	25%
Maximale Fassadenhöhe	10.00 m	15.00 m	11.30 m

* ausgenommen offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Autoreparaturwerkstätten, Tankstellen, Abstellplätze für Altautos u. dgl. (vgl. Zonenreglement Siedlung Art. 3.3)

Durch die Festlegung der Wohn- und Geschäftszone WG3b sind neu Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Das zulässige Nutzungsspektrum wird gegenüber der bisherigen Spezialzone Eifeld 1 / 2 (Gewerbenutzung mit mässig störenden Betrieben) erweitert. Die baulichen Möglichkeiten werden im Vergleich

zur bisherigen Spezialzone Eifeld 1 / 2 zwar insofern eingeschränkt, als dass neu eine Überbauungsziffer von maximal 25% gilt. Für die Parzellen in der SpE1 wird dafür die maximale Gebäudehöhe von 10.00 m auf 11.30 m angehoben. Für die Parzelle Nr. 4575 galt aufgrund der SpE2 bisher eine Gebäudehöhe von 15.00 m, diese wird durch die Mutation zur Wohn- und Geschäftszone WG3a folglich reduziert. Eine allfälliger Wertverlust der Parzelle Nr. 4575 aufgrund der reduzierten Gebäudehöhe wird durch die Werterhöhung infolge der neu zulässigen Misch- bzw. Wohnnutzung jedoch mehr als kompensiert. Zudem weisen sowohl die nördlich und südlich der Parzelle bestehenden Gebäude eine Gebäudehöhe von ca. 10 m oder darunter auf. Die neue Gebäudehöhe von maximal 11.30 m ist somit auch mit Blick auf die Einordnung einer allfälligen Neubaute auf Parzelle Nr. 4575 in das Siedlungsbild sinnvoll.

Von einer Erweiterung der westlich angrenzenden Zentrumszone auf die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4575 sieht der Gemeinderat hingegen bewusst ab. Die mit der Mutation vom 24. Oktober 2017 für die Zentrumszone festgelegte Überbauungsziffer von 45 % entspricht nicht den ursprünglichen Absichten des Gemeinderats, welcher eine Überbauungsziffer von 35 % vorsah. Mit der Festlegung der Zentrumszone würde für die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4575 zudem eine ÜZ ermöglicht, welche die überbaute Fläche der Quartierplanung "Eifeld" (Überbauungsziffer von 25-30%) deutlich überschreiten würde. Im Sinne einer Gleichbehandlung der gesamten Spezialzone Eifeld wird für die Parzellen Nrn. 1319 / 4573 / 4574 / 4575 deshalb die Wohn- und Geschäftszone WG3b festgelegt.

5.3 Zonenabgrenzung

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Zonenabgrenzung zwischen der SpE1 und SpE2 leichte Abweichungen von den Parzellengrenzen aufweist. Dies wird im Zuge der Mutation "Eifeld" korrigiert. Weiter wurde festgestellt, dass bei der Parzelle Nr. 4674 eine Fläche von ca. 3 m^2 der Zentrumszone zugewiesen ist. Diese Fläche wird im Rahmen der Mutation ebenfalls der Zone WG3b zugewiesen, damit die gesamte Parzelle eine einheitliche Zone aufweist.

6 Planerische Rahmenbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze Bund

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen 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;
- Nutzung von brachliegenden bzw. ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Bäumen.

6.1.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen, es findet keine Neueinzonung statt.

6.2 Planungsgrundsätze Kanton

6.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

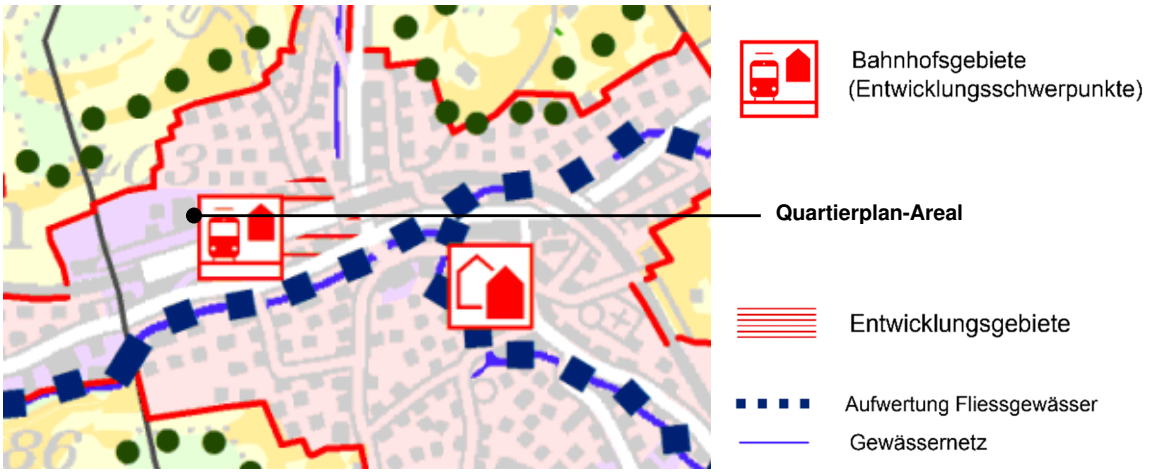


Abbildung 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Amt für Raumplanung BL)

Die kantonale Richtplankarte macht für das Gebiet der vorliegenden Quartierplanung keine konkreten Festlegungen (die Signatur "Bahnhofsgebiet / Entwicklungsschwerpunkt" gemäss Objektblatt S 2.2 bezieht sich vor allem auf das Bahnhofsgebiet im Bereich der heutigen Zentrumszone).

Die Gemeinde Gelterkinden hat gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft jedoch den Status eines Regionalzentrums und ist Teil der ländlichen Entwicklungsachse Ergolztal. Als solches ist das Quartierplan-Areal von verschiedenen Vorgaben im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Mit den ländlichen Entwicklungsachsen wird eine an den Hauptverkehrsachsen (MIV und ÖV) ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgt. Das Ausgreifen der Siedlungen auf die Talflanken soll begrenzt und unter Berücksichtigung einer erkennbaren Strukturierung auf gut erschlossene Lagen entlang den Verkehrsachsen gelenkt werden.	RK S.19	Das Quartierplan-Areal liegt im Talgrund in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und mit gutem Anschluss an die MIV-Hauptverkehrsachse des oberen Baselbiets.
Dichteziel ländliche Entwicklungsachse: 60 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha	RK-FS-b	Mit einer Fläche von rund 17'405 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 104 EinwohnerInnen und Beschäftigten. Im Rahmen der Quartierplan-Überbauung sind insgesamt 123 Wohnungen geplant, hinzu kommen 4 Wohnungen aufgrund der neuen Wohnnutzung im Baubereich 9. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 3.0 Personen / Wohnung werden auf dem Quartierplan-Areal künftig rund 380 Personen leben. Hinzu kommen noch die Beschäftigten, welche in den geplanten Gewerbebauten tätig sein werden. Das Dichteziel des kantonalen Richtplans wird durch die Quartierplanung somit erfüllt.
Umzonungen zu WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% gemäss Methode nach "Technische Richtlinie Bauzonen des Bundes" (März 2014) voraus. In	S1.2-PG-b	Die WMZ-Auslastung der Gemeinde Gelterkinden gemäss "Technische Richtlinien" beträgt 93.7% (Stand Februar 2020). Die Gemeinde erfüllt die im Richtplan geforderte Mindest-Auslastung für Umzonungen somit

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter öV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen.		knapp nicht. Nichtsdestotrotz sprechen aus Sicht der Gemeinde verschiedene Gründe für eine Umzonung des Gebiets: • Das Quartierplan-Areal liegt in der öV-Güteklasse B und weist somit eine gute öV-Erschliessung mit Anschluss an den regionalen wie auch überregionalen Bahnverkehr auf; • Das Quartierplan-Areal liegt in nächster Nähe zum wichtigsten öV-Knotenpunkt der Gemeinde und die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch die naheliegenden Detailhändler (Migros, Landi, Lidl) gewährleistet. Das Ortszentrum mit weiteren Dienstleistungs- und Einkaufsangeboten ist in 10 Minuten zu Fuss bzw. weniger als 5 Minuten mit dem Velo erreichbar; • Die Möglichkeit einer Quartierplanung zur Realisierung einer Mischnutzung wurde im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015) mit der Festlegung der Spezialzone bereits vorgespurt. Die in der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Entwicklung des Areals mit Wohn- und Gewerbenutzung entspricht somit unmittelbar den raumplanerischen Absichten der Gemeinde für dieses Gebiet; • Seitens der Hauptinvestorin Nerinvest AG besteht die Absicht, die Quartierplan-Überbauung unmittelbar nach Genehmigung der Quartierplanung zu realisieren. Der Gemeinderat ist aus obenstehenden Gründen der Ansicht, dass die Quartierplanung und die damit einhergehende Neuschaffung von WMZ durch Umzonung für den dortigen Ortsteil wie auch für die Gemeinde insgesamt gewinnbringend und sinnvoll ist, und beantragt hiermit beim Regierungsrat, die Umzonung auf Grundlage des im Richtplantext erwähnten Ausnahmefalls trotz tieferer WMZ-Auslastung zu genehmigen.
Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen von WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.	S1.2-PG-b	Mit Ausnahme der Tierarztpraxis Ergolz existieren im Quartierplan-Areal keine aktiven Gewerbenutzungen. Die Lokalitäten der Parzelle Nr. 1249 stehen bereits seit längerem grösstenteils leer, und die Parzellen Nrn. 1253 und 2003 wurden bis anhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die geringe Nutzung der Gewerbeflächen deutet darauf hin, dass in der Gemeinde Gelterkinden aktuell kein Mangel an Gewerbeflächen herrscht. Im Rahmen der Quartierplanung werden zudem mind. 35% der zulässigen BGF weiterhin für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen (Baubereiche 7 / 8 / 9). Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Angebot an Gewerbeflächen in der Gemeinde Gelterkinden auch bei Umsetzung der vorliegenden Quartierplanung ausreichend sein wird bzw. dass die durch die Quartierplanung erwirkte Umzonung nicht zu einer Neueinzonung von Arbeitszonen führen wird.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen.	S2.1-PG-b	Das Quartierplan-Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Gelterkinden. Dieser ist der öV-Güteklasse B zugewiesen und ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Siehe auch Kapitel 6.4.2.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität ausweisen.	S2.1-PG-b	Die Quartierplanüberbauung reagiert auf die topografische Situation und gewährleistet mit der zeilenweisen Anordnung der Gebäude Durchblicke sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung. Sie schafft in ihrer Körnung einen Übergang zwischen der grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Nachbarschaft und dem sich hangaufwärts erstreckenden Wohngebiet.
Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	S2.1-PG-b	Die Parzelle Nr. 1249 ist heute mehrheitlich bebaut und weist einen wenig gestalteten Aussenraum mit wenig Biodiversität auf. Die Parzellen Nrn. 1253 und 2003 wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen ebenfalls keine besonderen Naturwerte auf. Mit der Quartierplanung wird der Aussenraum anhand eines differenzierten Konzepts aufgewertet, eine naturnahe Bepflanzung gewährleistet und so eine ökologische Aufwertung gesichert. Siehe auch Kapitel 6.6.5.
Ländliche Gemeinden sorgen mit geeigneten Massnahmen für eine dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonenreserven.	S2.1-PA-a	Generell mittels Quartierplanung sowie Zuweisung der verbleibenden Parzellen der Spezialzone Eifeld 1/2 zur Wohn- und Geschäftszone WG3b.

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.	S3.3-PG-b	Siehe Kapitel 6.6.3
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	Die Gefahrenzonen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Das Areal ist von den Gefahrenzonen nicht betroffen, siehe auch Kapitel 6.7.1.

6.2.2 Vorgaben Raumplanungs- und Baugesetz zur Quartierplanung (§ 37 Abs. 1 RBG)

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung	Ausnützung von 117 %
Architektonisch gute Überbauung	Die Quartierplanüberbauung reagiert auf die topografische Situation und gewährleistet mit der zeilenweisen Anordnung der Gebäude Durchblicke sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung. Sie schafft in ihrer Körnung einen Übergang zwischen der grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Nachbarschaft und dem sich hangaufwärts erstreckenden Wohngebiet. Die architektonische Eingliederung wird gewährleistet durch Art. 3 Abs. 6 QPR (Gestaltungsartikel). Das Projekt wurde der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt und im Sinne der durch die ABK angebrachten Erwägungen konkretisiert (siehe Anhang 3).
Erschliessungsmässig gute Überbauung	Die Quartierplan-Überbauung ist gut erschlossen: • Bahnhof Gelterkinden mit regionalen und überregionalen Bahnverbindungen sowie lokalen Postauto-Linien in rund 200 m Distanz • Anbindung ans Kantonsstrassennetz in ca. 400 m Distanz
An die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung	Die Überbauung ist an die räumliche Lage zwischen Gewerbegebiet und bestehendem Wohngebiet angepasst. Das Areal weist eine differenzierte Durchwegung auf und es stehen Aussenräume für verschiedene Nutzungsbedürfnisse zu Verfügung (vgl. Kapitel 4.4.1).

6.3 Planungsvorgaben Gemeinde

6.3.1 Zonenvorschriften Siedlung

Gemäss Art. 14 Abs. 1 ZRS weisen Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
1. Hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur	Städtebau: siehe Punkt 2. Architektur: gewährleistet durch Art. 3 Abs. 6 QPR (Gestaltungsartikel)
2. Gute Einfügung in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung	Die Quartierplanüberbauung reagiert auf die topografische Situation und gewährleistet mit der zeilenweisen Anordnung der Gebäude Durchblicke sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung. Sie schafft in ihrer Körnung einen Übergang zwischen der grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Nachbarschaft und dem sich hangaufwärts erstreckenden Wohngebiet. Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Überbauung mit einer Ausnützung von 117 % weist eine für die Gemeinde Gelterkinden erhöhte Nutzungsdichte auf. Sie ist jedoch deutlich geringer als das Gebäudevolumen, welches bei einer rein gewerbemässigen Nutzung unter Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen und Bebauung bis an die Grenzabstände möglich wäre.
3. Grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen	Die Quartierplanüberbauung weist mit der zentralen Aufenthalts- und Platzfläche (Freiraum A) sowie der Spielstrasse (Freiraum B) vom Verkehr abgewandte Räume

	für verschiedene Spiel- und Freizeitaktivitäten auf. Zudem wird im Rahmen der Quartierplanung eine differenziertes Aussenraumkonzept mit verschiedenen Grünflächen, Vegetationsstrukturen und Baumstandorten festgelegt.
4. Erhöhte bau-- und siedlungsökologische Anforderungen	Bauökologie: keine spezifischen Bestimmungen Siedlungsökologie: gewährleistet durch Aussenraumkonzept sowie durch Festlegungen zum Aussenraum.
5. Fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung	Im Reglement wurde festgelegt, dass die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-P-Standard einzuhalten sind (siehe dazu Kapitel 4.6).
6. Zweckmässige Festlegung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und für die Parkplätze/Garagen	Langsamverkehr und motorisierter Verkehr sind durch die mehrheitlich unterirdische Anordnung der Autoparkplätze weitgehend entflochten. Für die Flächen mit Mischverkehr (Erschliessungsflächen A) wird im Quartierplan festgelegt, dass die Verkehrsführung den Langsamverkehr angemessen berücksichtigt. Die Erschliessungsflächen B sind ganz dem Langsamverkehr vorbehalten (ausgenommen Ausnahmefahrten).

Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 14 Abs. 2 ZRS wird durch den Gemeinderat in Berücksichtigung der durch den Standort vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht eingefordert (siehe hierzu auch Anhang 2 sowie Anhang 3).

6.3.2 Spezialzone Eifeld 1 / 2

Nach Art. 5 Abs. 3 sind bei Quartierplanungen in der Spezialzone Eifeld 1 / 2 folgende Vorgaben einzuhalten:

Vorgaben		**Umsetzung in der Quartierplanung:**
Mindestfläche:	4'000 m²	Die vom Quartierplan-Perimeter umfasste Fläche beträgt total 17'405 m².
Maximaler Anteil Wohnnutzung:	65% der BGF gemäss Quartierplan	Maximal zulässige Nutzung total (ohne Kindergarten) 20'200 m² BGF Maximal zulässige Wohnnutzung 13'130 m² BGF Dies entspricht einem maximalen Wohn-Anteil von 65.0 %. Dieser Anteil ist auch bei einer Realisierung in Etappen einzuhalten (vgl. Kapitel 4.2.2).
Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist unter gegenseitiger Rücksichtnahme sinnvoll zu lösen.		Wohn- und Geschäftsnutzungen sind durch die differenzierte Zuweisung der Nutzungsart (Wohnnutzung in Baubereichen 1-6, Geschäftsnutzung in Baubereichen 7-9) räumlich getrennt. Die Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung im Baubereich 9 erfolgt auf Wunsch des Eigentümers.

Die Baubereiche 1-6 und 9 orientieren sich in ihrer Höhe an der in der Spezialzone Eifeld 1 / 2 geltenden maximalen Gebäudehöhe von 10 m resp. 15 m[1]. In den Baubereichen 7 und 8 wird die Gebäudehöhe von 15 m hingegen überschritten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die eidgenössische Arbeitsgesetzgebung für die geplanten Gewerbeflächen eine Raumhöhe von mind. 3.40 m verlangt[2]. Aus diesem Grund resultiert für die Baubereiche 7 und 8 für die geplanten 5 Geschosse eine Gebäudehöhe von rund 18.50 m. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Erhöhung der Gebäudehöhe gegenüber den aktuellen Zonenvorschriften in Anbetracht der Schaffung von attraktiven, gut erschlossenen Gewerbeflächen an diesem Standort verträglich ist.

[1] Gebäudehöhe SpZ Eifeld 1/2 eingehalten in Baubereichen 1, 2 und 9; Gebäudehöhe SpZ Eifeld 1/2 leicht überschritten in Baubereichen 3-5 (um 1.0m) und 6 (um 0.25 m)

[2] Vgl. Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz, Art. 5 Abs. 1: "Die lichte Höhe der Arbeitsräume hat mindestens zu betragen: [...] c. 3.50 m bei einer Bodenfläche von höchstens 400 m²; [...]."

6.4 Verkehr

6.4.1 Vorgaben Strassennetzplan

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss Strassennetzplan über den Eiweg und über den Eifeldweg (beides kommunale Erschliessungsstrassen).

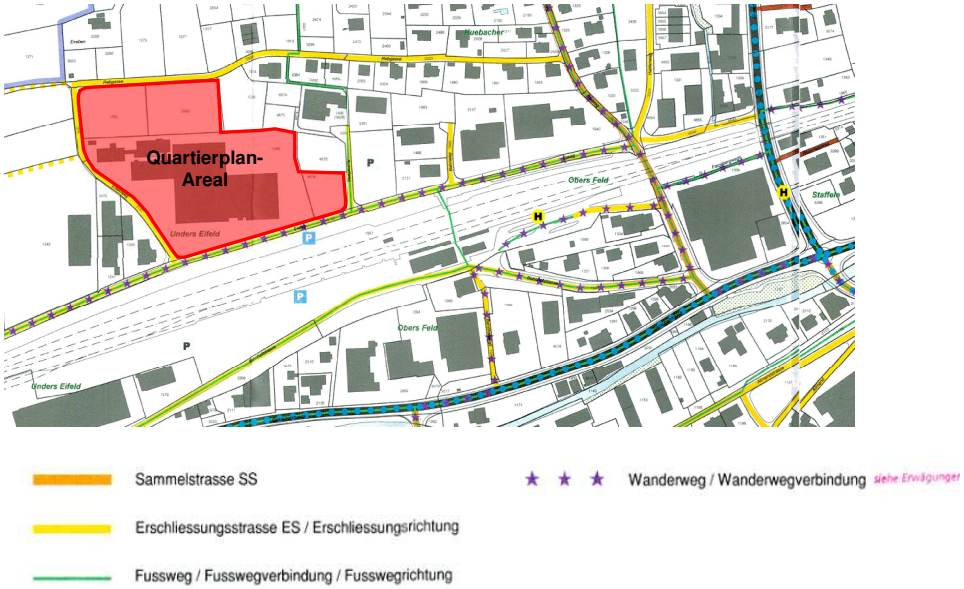


Abbildung 6 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Gelterkinden

6.4.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der öV-Güteklasse B. Der Bahnhof Gelterkinden liegt in ca. 500 m Entfernung und wird im Stundentakt durch den Interregio 27 (Basel – Liestal – Olten – Luzern) sowie im Halbstundentakt durch die Bahnlinie S3 (Delémont – Laufen – Basel – Liestal – Olten) bedient. Zudem ist der Bahnhof Ausgangspunkt für die lokalen Postauto-Linien zu den umliegenden Ortschaften und in Richtung Rheinfelden. Das Quartierplan-Areal ist somit gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

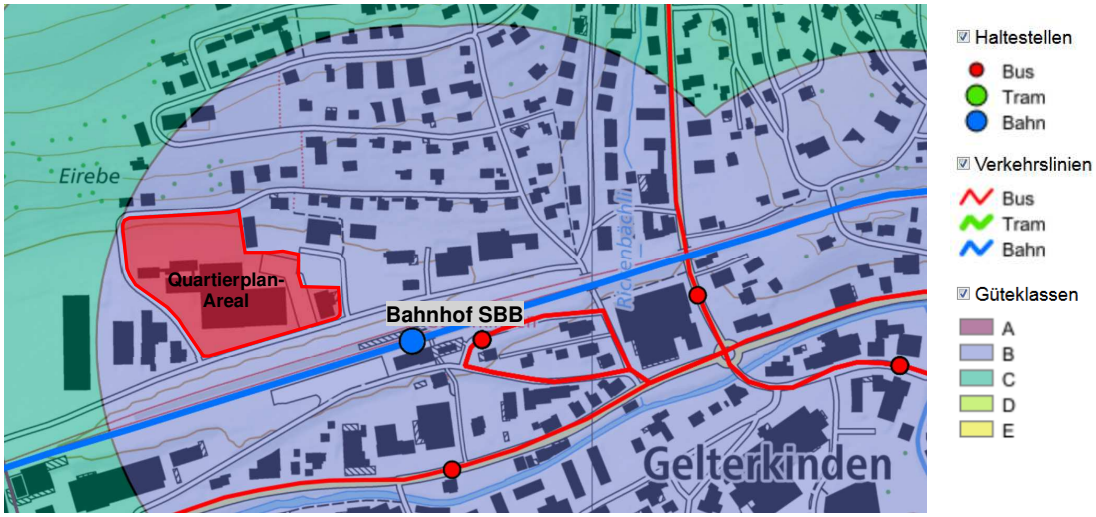


Abbildung 7 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Gelterkinden (Quelle: GeoViewBL)

6.4.3 Auswirkungen Verkehr

Im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 1) werden die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Verkehrsqualität der umliegenden Knoten analysiert. Für die Knoten 1 (Hauptstrasse – Bündtenweg) und 4 (Sissacherstrasse - Rickenbacherstrasse – Ergolzstrasse – Poststrasse) wurden mit dem aufgrund der Quartierplanung erwarteten Verkehr Leistungsberechnungen vorgenommen. Diese zeigten, dass aufgrund der Quartierplanung keine Verschlechterung der Verkehrsqualität zu erwarten ist. Für die Knoten 2, 3 und 5 konnte aufgrund der geringen Verkehrsmengen (der Verkehr fliesst hauptsächlich über die Knoten 1 und 4 ab) auf eine Leistungsberechnung verzichtet werden. Diese Knoten weisen heute und in Zukunft keine Leistungsprobleme auf.

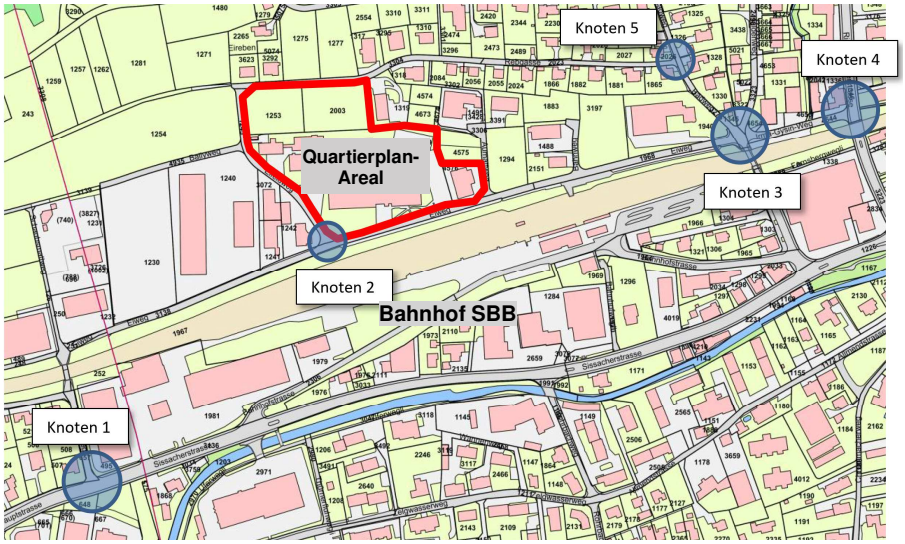


Abbildung 8 Im Verkehrsgutachten untersuchte Verkehrsknoten (MIV) (Quelle: Glaser Saxer Keller AG)

Weiter wurde auf Grundlage der mittleren Wohnungsbelegung resp. der Anzahl Arbeitsplätze die Auswirkung der Quartierplanung auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs analysiert (vgl. Beilage 1). Die prognostizierte Zunahme an öV-Passagieren liegt für die massgebliche S-Bahnlinie S3 im tiefen einstelligen Bereich und kann durch das bestehende Taktangebot somit gut aufgenommen werden.

6.5 Kulturgüter und Naturwerte

6.5.1 Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplan-Areal wird im Südosten durch die archäologische Schutzzone "Eisenzeitliche Siedlung Eifeld" überlagert (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020). Die Schutzzone betrifft jedoch hauptsächlich die Parzelle Nr. 4576, wo aufgrund der Quartierplanung keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind (bestehendes Gebäude wird nur aufgestockt).

Auf die Ausscheidung einer verbindlichen Schutzzone im Rahmen der Quartierplanung wird verzichtet, da die Gemeinde in der kürzlich abgeschlossenen Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1313 vom 25. August 2015) ebenfalls auf die Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen im Zonenplan verzichtete. Innerhalb des Perimeters der Schutzzone gelten die Bestimmungen gemäss dem Gesetz über den Schutz und die Erforschung von

archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) vom 11. Dezember 2002 sowie der dazugehörenden Verordnung vom 22. November 2005.

6.5.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

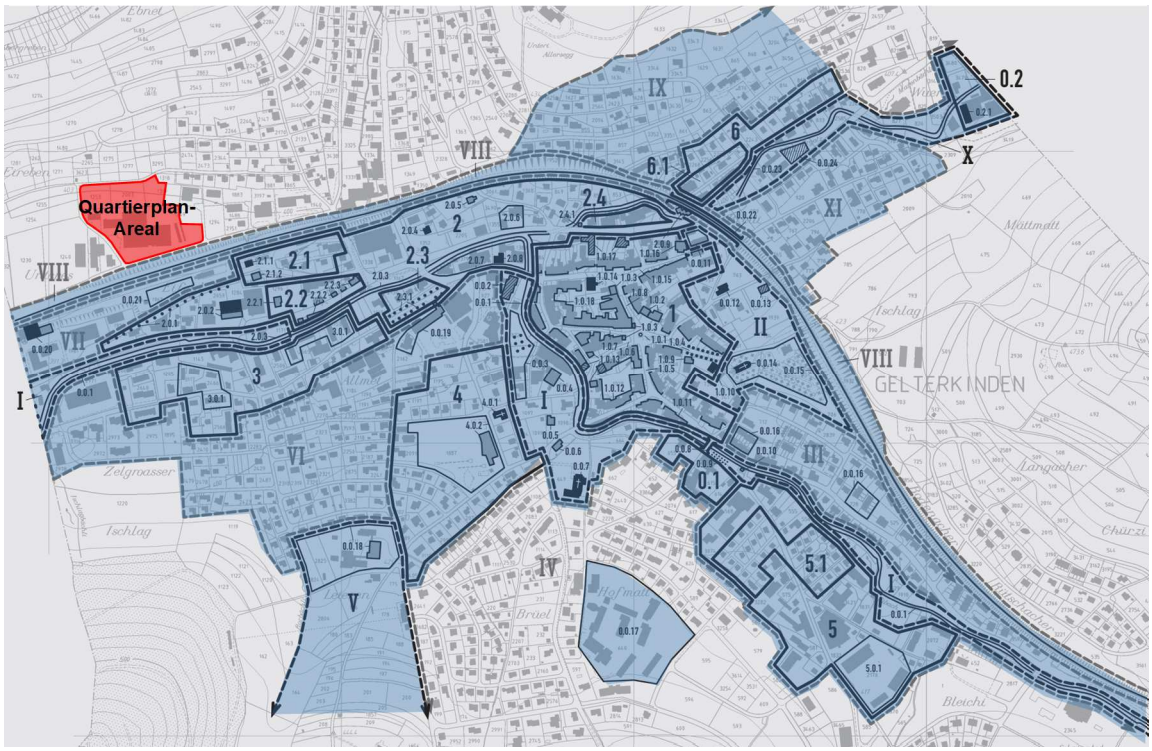


Abbildung 9 Aufnahmeplan ISOS Gelterkinden (blau markiert = im ISOS umschriebene Umgebung)

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten Kulturobjekte (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020). Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplan-Areal eingetragen. Die Gemeinde Gelterkinden ist zwar im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten, jedoch ist der hinter der Bahnlinie liegende Ortsteil, wo sich das Quartierplan-Areal befindet, nicht Teil des Betrachtungsperimeters des ISOS. Somit ist das Quartierplan-Areal auch durch das ISOS nicht betroffen.

6.5.3 Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Einwohnergemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020). Jedoch gilt ein Teil des Siedlungsgebiets von Gelterkinden, inkl. das Areal der Quatierplanung, als ornithologisches Wertgebiet (Lebensraum für verschiedene Vogelarten). Das ornithologische Inventar hält u.a. fest, dass die jetzige Situation der Grünraumqualität auf keinen Fall zu verschlechtern ist. In

der heutigen Situation ist das Areal mit der grossflächigen Bebauung auf Parzelle Nr. 1249 und der intensiv-landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Parzellen Nrn. 1253 / 2003 eher als Defizitgebiet einzustufen. Mit den in der Quartierplanung definierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung wird eine bessere Grünraumqualität hergestellt, welche auch den Vogelarten zugutekommt.

6.6 Umweltschutz

6.6.1 Altlasten

Das Quartierplan-Areal ist im kantonalen Altlastenkataster als belasteter Betriebsstandort verzeichnet (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020). Die technische Untersuchung gemäss Altlasten-Verordnung ergab allerdings, dass der Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

6.6.2 Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich weder Oberflächengewässer noch wird es durch eine Grundwasserschutzzone überlagert. Das Areal liegt jedoch innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020). Der Bereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Die Bodenplatte des Untergeschosses im Bereich der Gewerbebauten liegt auf ca. 391 m ü. M. Der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 389 m ü. M. (Konsultation GeoView BL, 23.01.2020) wird von der Bebauung demnach nicht tangiert und für die Quartierplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Allfällige Auflagen zum Gewässer- und Grundwasserschutz sind Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.

6.6.3 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen.

Dem Quartierplan-Areal ist im Zonenplan Siedlung die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 und damit verbunden die Lärm-Empfindlichkeitsstufe LES III zugewiesen (Konsultation GeoView BL 23.01.2020). Im Rahmen der Quartierplanung wird aufgrund der festgelegten Nutzung den Baubereichen 1 – 6 neu die LES II zugewiesen. Für die Baubereiche 7 – 9 wird die LES III beibehalten.

Für das Areal gelten somit gemäss Art. 31 LSV folgende Grenzwerte:

Tabelle 6 Grenzwerte Lärmschutz

Lärmquelle	**Grenzwerte LES II [dB] Baubereiche 1 – 6**		**Grenzwerte LES III [dB] Baubereiche 7 – 9**		**Bemerkungen**
	tags	**nachts**	**tags**	**nachts**	
Strassenverkehr	60	50	65	55	Immissionsgrenzwerte
Eisenbahn	60	50	65	55	Immissionsgrenzwerte
Parkierungsanlagen	55	45	60	50	Planungswerte, da es sich um eine Neuanlage handelt

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dem Eiweg ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm auch mit dem durch die Quartierplanung induzierten Verkehr eingehalten werden. Die Lärmimmissionen der nahegelegenen Bahnlinie sowie der Parkierungsanlagen (Rampe der unterirdischen Einstellhalle) wurden hingegen im Rahmen eines Lärmschutznachweises vertieft betrachtet (vgl. Beilage 2). Der Lärmschutznachweis zeigt, dass die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung hinsichtlich Eisenbahnlärm im Bereich der Quartierplanung eingehalten werden. Bei den beiden Parkierungsanlagen werden die zur Anwendung kommenden Planungswerte hingegen bei den Baubereichen 1 und 5 leicht überschritten (um 6 resp. 3 dB nachts). Im Rahmen der weiteren Projektierung kann auf diese Überschreitungen jedoch durch angepasst Grundrissgestaltung, Anordnung der Fenster oder bauliche Massnahmen an der Einstellhallenrampe (Einhausung / Überdachung) reagiert werden. Auf Stufe Quartierplanung sind somit keine zusätzlichen Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes notwendig.

6.6.4 Nicht-ionisierende Strahlung - Elektrosmog

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Es geht dabei um elektromagnetische Strahlung (Elektrosmog), welche von Hochspannungsleitungen, Transformatorenstationen, elektrischen Hausinstallationen, Fahrleitungsanlagen der Eisenbahnen oder Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) ausgeht.

Da keine Neueinzonung stattfindet, sind für das Quartierplan-Areal die Immissionsgrenzwerte ausschlaggebend. Diese werden von Eisenbahn und Hochspannungsleitungen ohnehin nicht überschritten, ebenso wenig von der Strahlung der Sendeanlagen, welche auf dem Areal rund 0.2-0.5 $^{V}/_{m}$ beträgt (NIS-Immissionskataster gemäss GeoView BL, 23.01.2020).

6.6.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung durch folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Grün- und Freiflächen im Umfang von 36 % des gesamten QP-Areals (6'315 m2);
- Festlegung von Baumstandorten auf dem gesamten Quartierplan-Areal, davon 4 gross-, 14 mittel- und 22 kleinkronige Bäume (= total 40 Baumstandorte);
- Festlegung von linearen Vegetationsstrukturen mit Vernetzungsfunktion;
- Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Arten sowie Ausschluss von Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden;
- Naturnahe und artenreiche Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen A;
- Extensive Begrünung auf Flachdächern;
- Dauerhafte Erhaltung und fachgerechte Pflege aller Bepflanzungen.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung sowie dem ökologischen Ausgleich auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

6.6.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen eine potenziell erhebliche Umweltbelastung ausgeht, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind in der vorliegenden Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.7 Sicherheit

6.7.1 Naturgefahren

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gelterkinden ist durch die gravitativen Naturgefahren Rutschung und Wasser betroffen und im Zonenplan sind entsprechende Gefahrenzonen ausgeschieden. Das Areal der Quartierplanung ist jedoch nicht von den Gefahrenzonen betroffen. Die Festlegung von zusätzlichen Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ist in den Quartierplan-Vorschriften somit nicht notwendig.

6.7.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die untere Hälfte des Quartierplan-Areals liegt aufgrund der südlich verlaufenden Bahnlinie innerhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge (Konsultation GeoView BL 23.01.2020). Aus diesem Grund wurde durch die SBB eine Störfallbeurteilung für die im Quartierplan vorgesehenen Nutzungen vorgenommen (vgl. Anhang 4). Gemäss dieser Beurteilung liegt das Personenrisiko im heutigen Zustand knapp im unteren Übergangsbereich. Nach Einschätzung der SBB wird auch bei einer Überbauung des Areals der Verlauf der Risikosummenkurve kaum wesentlich beeinflusst und das Personenrisiko wird durch die zuständige Behörde (Bundesamt für Verkehr) wahrscheinlich weiterhin als tragbar beurteilt werden. Das Gesamtrisiko wird sich durch den Personenzuwachs im Nahbereich der Bahn zwar erhöhen, jedoch deutlich im unteren Übergangsbereich bleiben (vgl. Anhang 4).

Auch sind innerhalb des raumplanerischen Konsultationsbereichs keine empfindlichen Einrichtungen (schwer evakuierbare Nutzungen wie Altersheime, Gefängnisse, Kindergärten, Schulen etc.) vorgesehen. Für eine allfällige Kindertagesstätte im Areal wird im Quartierplan bewusst ein Standort ausserhalb des Konsultationsbereichs festgelegt. Somit ergibt sich auch aufgrund der geplanten Kindertagesstätte für die vorliegende Quartierplanung keine Risikorelevanz im Sinne der Störfallvorsorge.

6.8 Abstandsvorschriften

6.8.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Unter § 95 RBG-BL sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert bzw. übersteuert werden.

Entlang des Eiwegs, des Eifeldwegs, der Rebgasse und des Aumattwegs ist jeweils eine kommunale Baulinie vorhanden. Diese bestehenden Baulinien werden durch die Quartierplanung berücksichtigt. Weitere Baulinien existieren im Quartierplan-Areal nicht.

6.8.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG-BL. Werden die gesetzlichen Grenzabstände für die vollständigen Nutzung bzw. Realisierung der entsprechenden Baubereiche aufgrund des Quartierplans gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG-BL entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Gegenüber den angrenzenden Bauparzellen ergibt sich einzig beim Baubereich 9 mit einer Aufstockung der bestehenden zweigeschossigen Baute auf der Parzelle Nr. 4576 gegenüber der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 4575 eine Unterschreitung des Grenzabstands. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 4576 ist sich bewusst, dass eine Aufstockung um ein oder zwei Geschossene nur mittels Näherbaurecht möglich ist. Ein entsprechendes Näherbaurecht befindet sich im Rahmen der Ausarbeitung des Quartierplan-Vertrags zurzeit in Verhandlung. Im Falle, dass im Rahmen der Verhandlungen zum QP-Vertrag keine Übereinkunft für ein Näherbaurecht zustände käme, bestünde jedoch noch die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach Inkraftsetzung der Quartierplanung mit der dannzumaligen Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 4575 eine Einigung zur einem Näherbaurecht erzielt werden könnte.

7 Auswirkungen der Quartierplanung

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

7.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Eifeld" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante 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. Der übrigbleibende Teil des Spezialzone Eifeld 1 / 2 wird zur Gewährleistung der baulichen Nutzbarkeit im Rahmen der Mutation "Spezialzone Eifeld" zur Wohn- und Geschäftszone WG3b umgezont (vgl. Kapitel 5). Die Spezialzone Eifeld 1 / 2 entfällt damit vollständig aus den Zonenvorschriften Siedlung.

7.1.2 Baulinien

Die bestehenden Baulinie werden durch die Quartierplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.8.1) und im Rahmen der Quartierplanung werden keine neuen Baulinien gelegt.

7.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des kommunalen Strassennetzplans der Gemeinde Gelterkinden (Erschliessung über den Eiweg / Eifeldweg).

7.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung 2016" als vollständig erschlossen. Strassenerschliessung sowie Leitungsinfrastruktur (Wasser und Abwasser) sind vorhanden und die geplanten Neubauten können daran angeschlossen werden. Durch die Quartierplanung entstehen somit betreffend Strassen- und Werkleitungserschliessung keine Folgekosten zu Lasten der Gemeinde.

7.3 Dienstbarkeitsregelungen

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche 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 entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat erfolgt nur dann, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag mit allseitiger Unterzeichnung durch die Vertragspartien und in notariell beurkundeter Form vorliegt.

Für die vorliegende Quartierplanung müssen voraussichtlich folgende Themen mittels Quartierplan-Vertrag geregelt werden (nicht abschliessend, Stand August 2020):

- Verschiedene Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplan-Areals zwecks Sicherstellung Realisierung und Funktionalität aufgrund bestehender Parzellenstruktur (u.a. Fahrrecht für Arealzufahrt auf Parzelle Nr. 1249 zugunsten von Parzelle Nr. 4576) → Regelung mittels Generalklausel zur Erteilung aller für die Quartierplanung notwendigen Dienstbarkeiten zwischen den Parteien innerhalb des Quartierplan-Areals
- Näherbaurecht für Baubereich 9 zugunsten Parzelle Nr. 4576
- Baulicher Unterhalt der beiden Arealzufahrten (Zuständigkeit, Kostenteiler etc.)
- Öffentliches Fusswegrecht für Fussweg entlang Eiweg
- Verlegung der bestehenden Trafostation auf Parzelle Nr. 1249 (heute in Gebäude integriert)
- Zuteilung von 3 Parkplätzen auf Parzelle Nr. 1249 zur Nutzung zu Gunsten Parzelle Nr. 4576
- U.a.m.

8 Planungsverfahren

8.1 Beteiligte

Tabelle 7 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure

Eigentümerschaft (Parzellen 2419 und 2431)	Nerinvest AG, 3280 Murten (Parzelle Nr. 1249) Rema Immobilien AG, 4466 Ormalingen (Parzelle Nr. 1253 / 2003) Vetrium AG, 4460 Gelterkinden (Parzelle Nr. 4576)
Leitung Arealentwicklung / Investor	Nerinvest AG, 3280 Murten
Bebauungskonzept	Nerinvest AG, 3280 Murten
Freiraumkonzept	pg Landschaften GmbH, 4450 Sissach
Verkehrsgutachten	Glaser Saxer Keller AG, Ingenieure und Architekten, 4103 Bottmingen
Lärmschutznachweis	Gruner AG, 4020 Basel
Störfallbeurteilung	SBB
Quartierplan-Bearbeitung und Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Gelterkinden	Bevölkerung (Mitwirkungsverfahren) Gemeinderat (Beschlussfassung) Planungsbetroffene (Auflageverfahren)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

8.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide für das Quartierplan-Verfahren aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten ab der öffentlichen Mitwirkung sind im vorliegenden Planungsbericht bzw. im separat verfassten Mitwirkungsbericht erläutert.

Tabelle 8 Hauptschritte im Planungsverfahren

Präsentation Richtprojekt in kantonaler Arealbaukommission	28. März 2019
Freigabe Entwurf Quartierplanung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	14. Dezember 2020
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	.....
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	.....
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....
Referendumsfrist	.....
Planauflage	.....

8.3 Mitwirkungsverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

8.4 Kantonale Vorprüfung

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

8.5 Beschlussfassungsverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

8.6 Auflageverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

9 Genehmigungsantrag

….. erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Beurteilung Bebauungs- und Aussenraumkonzept durch die kantonale Arealbaukommission

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Eingang S+R
15. April 2019

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Gelterkinden
4460 Gelterkinden

KOPIE

Liestal, 12. April 2019

Quartierplanung «Eifeld», Gelterkinden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 28.03.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Es wird begrüsst, an diesem Standort Wohnnutzung zu realisieren. Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie zu platzieren, ist sinnvoll. Allerdings ist die Lärmsituation noch detaillierter zu überprüfen.
- Die angrenzenden Parzellen (Dreireben, Gisin und Tierarzt Egholz) können nur in den Quartierplanperimeter aufgenommen werden, wenn insbesondere in Bezug auf den Städtebau, die Architektur und die Umgebungsgestaltung die Qualitätsansprüche an eine Quartierplanung erfüllt werden.
- Für die Überbauung fehlen eine städtebauliche Idee und der Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten. Wichtig sind zudem geeignete Wohnungstypologien und eine soziale Durchmischung.
- Im Weiteren fehlt ein Umgebungskonzept. Insbesondere den ganzen Aussenraum mit einer Einstellhalle, die teilweise noch über dem Terrain liegt, zu unterkellern, erscheint nicht zweckmässig. Für die Umgebungsgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.
- In Anbetracht der hohen Nutzungsdichte und des für Wohnnutzung geeigneten Standortes, lohnt es sich in die Qualität des Quartierplanes zu investieren.

Beschluss

BASEL LANDSCHAFT

://: Die Arealbaukommission empfiehlt dringend, als Grundlage für die Quartierplanung ein Varianzverfahren im Sinne von Artikel 14 Absatz 2 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Gelterkinden durchzuführen.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung

D. Lancellotti

Donna Lancellotti
Kopie:
- Nerinvest AG, Merlachfeld 215, 3280 Murten
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- ARP/OP(Gü), ABK Akten

2/2

Anhang 2 **Gemeinderats-Protokoll am 21. Mai 2019 (Stellungnahme zu Erwägungen ABK)**

Einwohnergemeinde Gelterkinden
Gemeinderat

Eingang S+R
27. Mai 2019

Sachbearbeiter: Christian Ott
Telefon direkt: 061 985 22 10
Fax: 061 985 22 33
e-mail: christian.ott@gelterkinden.ch
Datum: 21. Mai 2019
GRB Nr.: 211.2019
Ablage: B1.7.2

Nerinvest AG
Herr Samuel Encinas
Merlachfeld 215
Postfach
3280 Murten

Quartierplanung Eifeld Gelterkinden

Sehr geehrter Herr Encinas

Aufgrund des Berichtes der Arealbaukommission vom 12. April 2019 reichten Sie dem Gemeinderat mit Brief vom 15. Mai 2019 eine entsprechende Stellungnahme ein. Dafür danken wir Ihnen.

Gerne informieren wir Sie, dass der Gemeinderat an der Sitzung vom 20. Mai 2019 wie folgt beschlossen hat:

1. Der Gemeinderat verzichtet darauf, die Integration der Grundstücke Dreireben, Gisin und Tierarzt in den QP-Perimeter zu verlangen.
2. Der Gemeinderat verlangt kein Varianzverfahren im Sinne von Art. 14 Abs. 2 des Zonenreglements Siedlung als Grundlage für die Quartierplanung.

Die übrigen Punkte gemäss Bericht der Arealbaukommission (Lärmgutachten, Zuzug Landschaftsarchitekt usw.), welche der Gemeinderat unterstützt, werden durch die Nerinvest AG bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Der Gemeinderat freut sich, mit Ihnen zusammen das zukunftsgerichtete Projekt im Gebiet Eifeld bearbeiten zu können.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT GELTERKINDEN
Die Präsidentin: Christine Mangold-Bürgin
Der Verwalter: Christian Ott

Kopie z.K. an:
- Gemeinderat
- Roland Laube, Gemeinderat
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

Postadresse: Gemeindeverwaltung, Marktgasse 8, 4460 Gelterkinden
Telefon / Fax: 061 985 22 22 / 061 985 22 33
e-mail: gemeinde@gelterkinden.ch
Internet: www.gelterkinden.ch

Öffnungszeiten:
Montag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 18.30 Uhr
Dienstag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr
Mittwoch: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr
Donnerstag: 9.30 – 11.30 Uhr / Nachm. geschlossen
Freitag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr

Laufnummer: 2016-55

Seite 1/1

Anhang 3 Umsetzung der Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Erwägungen ABK (Protokoll 12.04.2019):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Es wird begrüsst, an diesem Standort Wohnnutzung zu realisieren. Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie zu platzieren, ist sinnvoll. Allerdings ist die Lärmsituation noch detaillierter zu überprüfen.	Kenntnisnahme. Die Lärmsituation wurde durch das Ingenieurbüro Gruner AG vertieft beurteilt, siehe Kapitel 6.6.3 / Beilage 2
Die angrenzenden Parzellen (Dreireben, Gisin, Tierarzt Ergolz) können nur in den Quartierplan-Perimeter aufgenommen werden, wenn insbesondere in Bezug auf den Städtebau, die Architektur und die Umgebungsgestaltung die Qualitätsansprüche an eine Quartierplanung erfüllt werden.	Für die angrenzenden Parzellen bestehen teilweise individuelle Bebauungsabsichten. Der von der ABK geforderte Bezug auf den Städtebau und eine homogene architektonische Gestaltung des Areals scheint unter diesen Umständen planerisch nicht umsetzbar. Die Eigentümerschaften Dreireben und Gisin haben sich aufgrund der Vorgabe der ABK entsprechend dazu entschieden, auf eine Integration in den Quartierplan zu verzichten. Die Quartierplanung umfasst somit nur die Parzellen Nrn. 1249 (Nerinvest AG), 1253 / 2003 (Rema Immobilien AG) und 4576 (Vetrium GmbH / Tierarztpraxis Ergolz).
Für die Überbauung fehlen eine städtebauliche Idee und der Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten. Wichtig sind zudem geeignete Wohnungstypologien und eine soziale Durchmischung.	Das Bebauungskonzept orientiert sich an der topografischen Lage des Areals. Mit der Ausrichtung der Wohnbauten entlang des natürlich gewachsenen Terrains passen sie sich in die Hanglage ein, ohne diese zu zerschneiden, und erhalten zugleich eine attraktive Südausrichtung. Die Überbauung nimmt damit ein bereits in den weiter hangaufwärts liegenden Wohnquartieren vorhandenes Muster auf. Hinsichtlich Körnung bilden die geplanten Gebäude einen Übergang zwischen den grossflächigen Gewerbebauten im Westen und der kleinteiligeren Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete. Im Sinne der heutigen Bestrebungen der Raumplanung wird mit dem vorgeschlagenen Bebauungskonzept eine Innenentwicklung mit einer der Lage angemessenen Dichte vorgenommen. Die Gewerbebauten, welche parallel zum Eiweg stehen, dienen in Ergänzung zur Lärmschutzwand der SBB als weiteres Abschirmungselement gegen den Bahnlärm und definieren den Strassenraum des Quartierplan-Areals gegenüber dem Eiweg. Der Durchgang zwischen den beiden Gewerbebauten soll als Tor zur Wohnüberbauung dienen. Die Fläche zwischen den Gewerbe- und Wohnbauten wird als Begegnungsfläche zwischen den beiden Nutzungen geplant. Die Investorin strebt einen ausgeglichenen Wohnungsmix an, welcher zu einer guten Durchmischung der Bewohnerschaft auf dem Areal beiträgt. Der genaue Wohnungsmix wird im Rahmen der weiteren Projektausarbeitung definiert. Zudem wurde mit der Gemeinde die Möglichkeit eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte vorbesprochen.
Im Weiteren fehlt ein Umgebungskonzept. Insbesondere den ganzen Aussenraum mit einer Einstellhalle, die teilsweise noch über dem Terrain liegt, zu unterkellern, erscheint nicht zweckmässig. Für die Umgebungsgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.	Das an der ABK-Sitzung präsentierte Aussenraumkonzept wurde im Nachgang für die Quartierplanung durch das Landschaftsarchitekturbüro pg Landschaften GmbH bearbeitet und konkretisiert. Die Grösse der unterirdischen Einstellhalle ergibt sich aus der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze und dem Anspruch, das Quartierplan-Areal oberirdisch möglichst autofrei zu halten.
In Anbetracht der hohen Nutzungsdichte und des für Wohnnutzung geeigneten Standortes lohnt es sich, in die Qualität des Quartierplans zu investieren.	Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die vorliegende Quartierplanung die im Zonenreglement Siedlung Art. 14 Abs. 1 definierten qualitätsbildenden Anforderungen erfüllt (vgl. Kapitel 6.3.1).
Die Arealbaukommission empfiehlt dringend, als Grundlage für die Quartierplanung eine Varianzverfahren im Sinne von Art. 14 Abs. 2 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Gelterkinden durchzuführen.	Die Ausgangslage betreffend Topografie und Ausrichtung sowie Lage der Lärmquelle und Anordnung der Gewerbenutzung gibt den Rahmen für die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals vor. Das vorliegende Bebauungskonzept setzt die Absichten der 2015 erlassenen Spezialzone Eifeld 1 / 2 in Bezug auf Dichte und gewünschte Nutzung um. Die in Art. 14 Abs. 2 verankerte Möglichkeit des Gemeinderats, für Quartierplanungen ein im Konkurrenzverfahren erstelltes Bebauungskonzept zu verlangen, soll dem Gemeinderat vor allem eine qualitätssichernde Handhabe für die Entwicklung von öffentlichkeitswirksamen Arealen geben (z. Bsp. im Ortszentrum). Dem Quartierplan-Areal "Eifeld" ist in Beachtung der Lage am Siedlungsrand und der geringen Einsehbarkeit des Areals vom Bahnhof nicht derselbe Stellenwert beizumessen. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf die Einforderung eines Varianzverfahrens (vgl. Anhang 2). Sie ist der Ansicht, dass mit dem Planungsteam bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplanern sowie den beigezogenen Fachspezialisten für Verkehr und Lärmschutz eine Quartierplanung erarbeitet wurde, welche die Qualitätsansprüche der Gemeinde erfüllt.

Anhang 4 **Störfallbeurteilung seitens SBB vom 05.07.2018**

SBB CFF FFS

Projekte Engineering Umwelt· Bahnhofstrasse 12 · 4600 Olten

nerinvest ag
Herr Samuel Encinas
Merlachfeld 215

3280 Murten

Olten, 05.07.2018

Gelterkinden Gestaltungsplan/Quartierplan
Störfallbeurteilung seitens der SBB

Sehr geehrter Herr Encinas

Gemäss Ihrem E-Mail vom 4. Juli 2018 verlangt die Vollzugsbehörde für den Gestaltungsplan/Quartierplan in Gelterkinden eine Störfallbeurteilung seitens der SBB. Nachfolgend ist unsere Einschätzung ersichtlich.

Für die Überbauung beim Bahnhof Gelterkinden muss der Störfall gemäss Planungshilfe StFV „Raumplanung und Störfall" beurteilt werden.

Zur Sicherstellung einer netzweiten Gleichbehandlung von Bauvorhaben entlang der Bahn wird die Risikoabschätzung auf der Basis der zusammen mit dem BAV/BAFU entwickelten Screeningmethodik für Personenrisiken berechnet. Das Screening Personenrisiken dient als Grundlage für die netzweite Beurteilung der Störfallrisiken im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung.

Mit der Screeningmethode ist es möglich, die Personenrisiken für die Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor zu ermitteln und in einer Risikosummenkurve darzustellen. Das SBB-Netz ist in Segmente und diese in Subelemente aufgeteilt. Beurteilungseinheit der ausgewiesenen Risiken ist das Segment und dient der Behörde zur Beurteilung der Risiken entlang dem SBB-Netz.

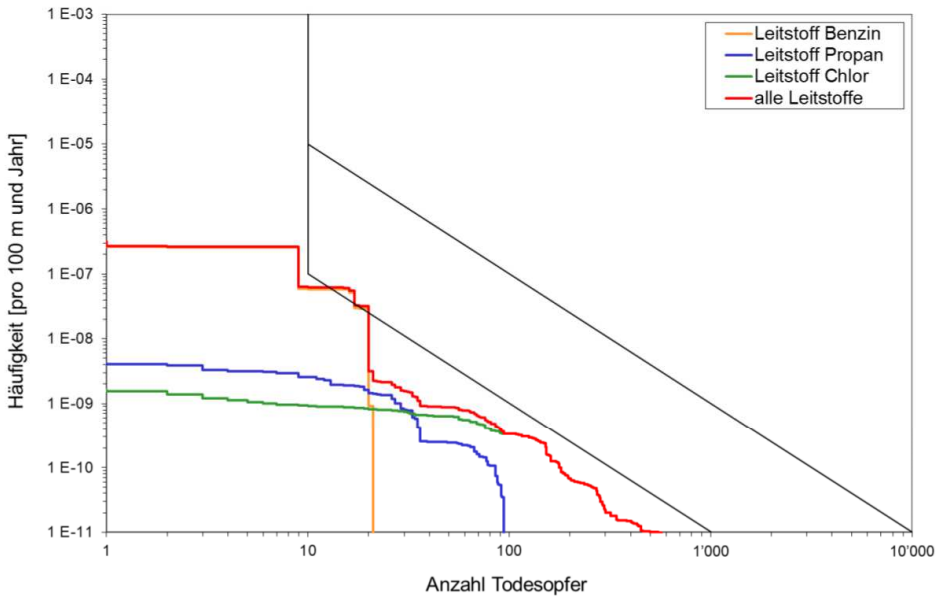
Unterschreitet die Risikosummenkurve die untere Akzeptanzlinie, ist das Risiko tragbar. Bei einer Überschreitung der oberen Akzeptanzlinie ist das Risiko nicht akzeptabel. Im Übergangsbereich entscheidet die Vollzugsbehörde unter Beachtung des Verlaufs der Risikosummenkurve, ob das Risiko tragbar ist.

SBB AG
Infrastruktur, Projekte Engineering Umwelt
Bahnhofstrasse 12 · 4600 Olten · Schweiz
Mobil +41 79 876 28 70
peter.voegeli@sbb.ch · www.sbb.ch

Seite 2/3

SBB CFF FFS

Gemäss nachfolgender Risikosummenkurve gemäss Screening Personenrisiken für das im Bereich des Bahnhofs Gelterkinden massgebende Segment X119 liegen die Risiken im heutigen Zustand knapp im unteren Übergangsbereich (Überschreitung der unteren Akzeptanzlinie).



Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung beurteilte das Bundesamt für Verkehr das Risiko für das Segment X119 als tragbar.

Nach Einschätzung der SBB wird auch bei einer Überbauung des Areals der Verlauf der Risikosummenkurve und die Beurteilung der Behörde im Rahmen des ordentlichen Vollzugs der Störfallverordnung kaum wesentlich beeinflusst. Das Gesamtrisiko wird sich durch den Personenzuwachs im Nahbereich der Bahn zwar erhöhen, jedoch deutlich im unteren Übergangsbereich bleiben.

Aus diesem Grund ist eine Überbauung auch ohne wesentlich einschränkende Schutzmassnahmen realisierbar. Gemäss Planungshilfe “Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ sind im Sinne von Art. 3 StFV umsetzbare und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Seite 3/3

SBB CFF FFS

Mit verschiedenen Schutzmassnahmen wie bahnseitig kleine Fassadenöffnungen (Begrenzung Fenster, wenig Balkone), bahnseitige Beschränkung dauernd besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützte Notausgänge und Fluchtwege, bahnabgewandte Einfahrt in Tiefgarage usw. wird dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 3 StFV Rechnung getragen.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Darlegungen dienen zu können.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Peter Vögeli
Umwelt

Anhang 5 **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Anhang 6 **Auszug aus Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2020**
(Freigabe für Vorprüfungseingabe und für Mitwirkungsdurchführung)

Einwohnergemeinde Gelterkinden
Gemeinderat

Gemeindeverwaltung
Marktgasse 8
4460 Gelterkinden

Telefon / Fax: 061 985 22 22 / 061 985 22 33
E-mail: gemeinde@gelterkinden.ch
Website: www.gelterkinden.ch

Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020

602 / B1.7.2 / RL
QP Eifeld - Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Ausgangslage:
Über die verschiedenen Zwischenschritte beim QP Eifeld hatte der Departementchef im Gemeinderat laufend orientiert. Sämtliche Unterlagen zur Verabschiedung des Geschäfts zuhanden der Mitwirkung und Vorprüfung liegen nun vor.

Erwägungen:
Der QP Eifeld umfasst eine Fläche von 17'405 m² und liegt in den Spezialzonen Eifeld 1 und 2.

Er soll eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 20'850 m² schaffen. Davon betreffen 250 m² einen Kindergarten und von der restlichen BGF dienen 13'390 m² Wohnnutzung (= 65 %) und 7'210 m² der Gewerbenutzung (= 35 %).

Letzten Montag (07.12.2020) ist das Projekt durch Eigentümerschaft und Planer im Gemeinderat eingehend vorgestellt worden.

Nach der Realisierung dieses Quartierplanes würden sich die Parzellen von drei angrenzenden Grundeigentümern, noch alleine in den Spezialzonen Eifeld 1 und 2 befinden. Dies macht aufgrund der kleinen verbleibenden Fläche der Spezialzonen 1 und 2 keinen Sinn. Deshalb ist im Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt beschlossen worden, gleichzeitig mit dem Quartierplan diese "Nebenparzellen" in die Wohn- und Geschäftszone WG3b zu mutieren. Das entsprechende Verfahren wird zusammen mit dem QP-Verfahren durchgeführt. Die spätere Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung muss jedoch den Vorbehalt enthalten, dass die Mutation der "Nebenparzellen" erst rechtskräftig werden kann, wenn der QP Eifeld rechtskräftig ist.

Folgende vorliegenden Planungsgrundlagen sind durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und der Vorprüfung zu genehmigen:
- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement
- Mutation "Spezialzone Eifeld"
- Planungsbericht

Beschluss:
1. Der Gemeinderat nimmt von den vorliegenden Planungsunterlagen zur Quartierplanung "Eifeld" und zur Mutation "Spezialzone Eifeld" in zustimmendem Sinne Kenntnis.
2. Die vorliegenden Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
3. Die vorliegenden Planungsunterlagen werden im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens vom 14. Januar 2021 bis 5. Februar 2021 aufgelegt.
4. Bei der GV-Vorlage ist zu beachten, dass zuerst der Quartierplan "Eifeld" zu genehmigen ist und nur bei dessen Genehmigung anschliessend die Mutation "Spezialzone Eifeld".

Laufnummer: 2016-55

Einwohnergemeinde Gelterkinden

Seite 2

Geht an:
Pascal Bürgin, Leiter Abteilung Bau (Vorprüfung, Mitwirkungsverfahren)

Kopie z.K. an:
Samuel Encinas, nerinvest ag: s.encinas@nerinvest.ch
Ralph Christen, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG: r.christen@stierli-ruggli.ch
Roland Laube, Gemeinderat

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT GELTERKINDEN
Der Präsident a.i.: Der Verwalter:

Stefan Degen Christian Ott

Gelterkinden, 15. Dezember 2020

Laufnummer: 2016-55