Gemeinde Gelterkinden

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bleichi" (Quartierplanung im vereinfachten Verfahren)

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund)

Stand Verfahren: Kantonale Vorprüfung / Öffentliches Mitwirkungsverfahren
Stand Dokument: 17. Juni 2020

Impressum

Ersteller

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30
www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Noémie Augustin, Ralph Christen, Brigitte Bauer

Datum 17. Juni 2020

Datei-Name 25042_Ber01_kantVorprüfung_öffMitwirkung.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 2
1.1 Ausgangslage 2
1.2 Planungsabsichten 3

2 Erläuterungen zur Quartierplan-Überbauung 3

3 Erläuterungen zur Quartierplanung 4
3.1 Bestandteile 5
3.2 Geltungsbereich und Wirkung 5
3.3 Art und Mass der Nutzung 5
3.4 Bebauung 6
3.5 Aussenraum 8
3.6 Erschliessung und Parkierung 10
3.7 Energieeffizienz 10

4 Planerische Rahmenbedingungen 10
4.1 Planungsgrundsätze Bund 10
4.2 Planungsgrundsätze Kanton 11
4.3 Planungsvorgaben Gemeinde 13
4.4 Verkehr 13
4.5 Kulturgüter und Naturwerte 18
4.6 Umweltschutz 18
4.7 Sicherheit 21
4.8 Abstandsvorschriften 22

5 Auswirkungen der Quartierplanung 22
5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 22
5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde 22
5.3 Dienstbarkeitsregelungen 23

6 Planungsverfahren 23
6.1 Beteiligte 23
6.2 Planungsablauf 24
6.3 Mitwirkungsverfahren 24
6.4 Kantonale Vorprüfung 24
6.5 Beschlussfassungsverfahren 24
6.6 Auflageverfahren 24

7 Genehmigungsantrag 24

Anhang 1 Antwort Gemeinderat zu Fragestellungen (Schreiben vom 13. August 2019)
Anhang 2 Nachweis Einhaltung Überbauungsziffer und Fassadenhöhe (Projektstudie Otto Partner Architekten AG)
Anhang 3 Ergebnis Beratung durch kantonale Arealbaukommission (mit Stellungnahmen des Projektverfasser)
Anhang 4 Beschluss Gemeinderat vom 15. Juni 2020 (Eingabe kantonale Vorprüfung und Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Bleichi" umfasst die Parzellen Nrn. 2419 und 2431 in der Gemeinde Gelterkinden. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 4'870 m^2, dazu gehören noch Flächenanteile von Miteigentumsparzellen sowie ein Flächenanteil infolge einer erfolgten Flächenabtretung an die nördlich angrenzende Uferparzelle, damit beläuft sich die für das Areal massgebende Bezugsfläche auf 5'616.4 m^2. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bleichiwegs befinden sich die Regionale Musikschule Gelterkinden und das Zeughaus. Im Weiteren ist das Areal umgebenen von Wohn- und Gewerbebauten. Direkt unterhalb des Areals fliesst der Eibach in Richtung Ergolz.

Zonenrechtlich sind die Parzellen Nrn. 2419 und 2431 der Wohn- und Geschäftszone WG3b zugewiesen. Die Wohnbauten östlich des Quartierplan-Areals gehören zur Wohn- und Geschäftszone WG2, während sich auf der westlichen Seite eine Gewerbezone befindet. Die Musikschule und das Zeughaus liegen in einer öW+A-Zone.

Abbildung 1 Verortung des Quartierplan-Areals "Bleichi"

Der Bleichiweg mündet in die Rünenbergerstrasse (Kantonsstrasse), welche ihrerseits in Richtung Ortszentrum Gelterkinden resp. nach Rünenberg und weiter in Richtung unterer Hauenstein / Olten führt. Vom Ortszentrum Gelterkinden ausgehend besteht Anschluss an die Umfahrung Sissach und anschliessend die Autobahn A22 (Basel – Bern / Luzern / Zürich) resp. Autostrasse A2 (Liestal). Der Bahnhof oberhalb des Ortszentrums Gelterkinden wird durch die Bahnlinie S3 (Delémont – Laufen – Basel – Liestal – Olten) im Halbstundentakt sowie

durch den Interregio 27 (Basel – Liestal – Olten – Luzern) im Stundentakt bedient und ist Ausgangspunkt für alle Buslinien in die umliegenden Dörfer und in Richtung Rheinfelden.

Das Quartierplan-Areal liegt in fussläufiger Distanz zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Musikschule oder Schwimmbad. Im Ortszentrum Gelterkinden befinden sich zwei grosse Detailhändler (Migros und Coop) sowie diverse kleinere Geschäfte für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Unterhalb des Bahnhofs in Richtung Böckten befindet sich zudem eine Landi-Filiale sowie der Detailhändler Lidl. Parkierungsmöglichkeiten sind bei allen Detailhändlern sowie im Ortszentrum vorhanden. Das Quartierplan-Areal verfügt damit über eine gute Lage hinsichtlich Erreichbarkeit von öffentlichen Infrastrukturen sowie Einkaufs- und Versorgungsmöglicheiten.

1.2 Planungsabsichten

Bisher befanden sich auf dem Areal die Tennisplätze des Tennisclubs Gelterkinden sowie das dazugehörende Clubhaus. Der Tennisclub beabsichtigt jedoch, die veraltete Anlage aufzugeben und eine neue, grosszügigere Tennisanlage in der öW+A-Zone zwischen Schwimmbad und Fussballplatz zu erstellen. Das Areal der vorliegenden Quartierplanung kann in der Folge einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung soll auf dem Areal eine Überbauung mit drei Wohnbauten realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Überbauung sollen mittels einer Quartierplanung im vereinfachten Verfahren erstellt werden.

2 Erläuterungen zur Quartierplan-Überbauung

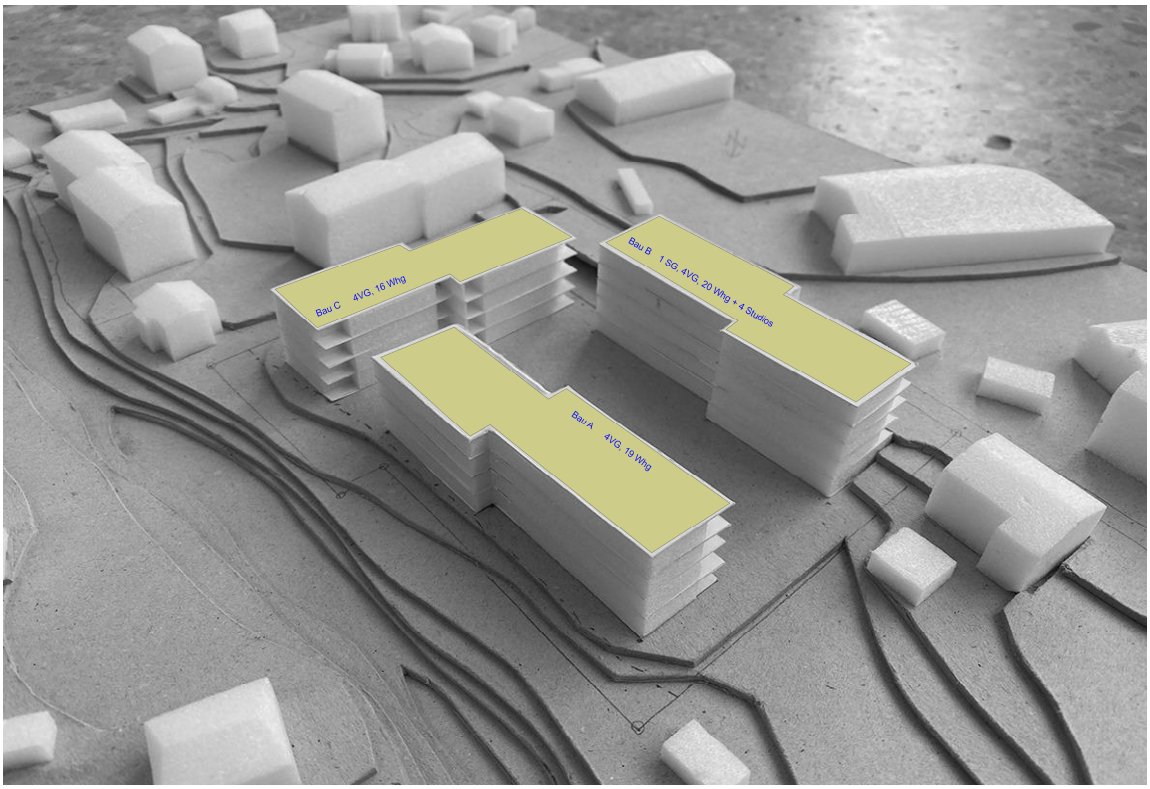


Abbildung 2 Modellfoto Bebauungskonzept (Quelle: Otto.Partner.Architekten AG, 14. März 2020)

Das von Otto Partner Architekten AG (Liestal) entwickelte Bebauungskonzept sieht 3 Baukörper vor. Ein 4-geschossierger Bau (A) und ein 5-geschossiger Bau (B) stehen längs zum zum Eibach resp. zum Bleichiweg. Der dritte Baukörper (C) ist auch 4-geschossig und steht rechtwinklig zu den anderen 2 Bauten. Die Baukörper werden durch horizontale Versätze jeweils in zwei Teile gegliedert. Sie übernehmen damit die Massstäblichkeit der Gebäude in der Nachbarschaft. Zusammen bilden die 3 Bauten den grosszügigen, sich nach Westen öffnenden Innenhof. Der Zugang zum Innenhof erfolgt über einen Fussweg im westlichen Arealteil oder über die Strasse (Verlängerung des Bleichiweges) im Osten des Areals. Alle 6 Hauseingänge liegen an dem durchgegrünten Innenhof. Insgesamt sind 55 Wohnungen und 4 Studios (im Sockel des Bau B) vorgesehen. Die Wohnungen im ost-westorientierten Bau C sind als Durchwohnungen konzipiert. Bei den Wohnungen in den nord-südorientierten Bauten A und B liegen die Wohn-Essräume, räumlich gegliedert durch den Loggiabereich, auf der Gebäudesüdseite. Entlang des Bleichweges sind zwei oberirdische Parkmöglichkeiten (20 Parkplätze) vorgesehen, wobei eine davon den Niveauunterschied des Terrains ausnutzt und dadurch auf 2 Geschossen für Besucherparkplätze genutzt werden kann. Die erforderlichen Stammplätze sind vollständig in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Die Wohnüberbauung soll im Minergie P Standard realisiert werden.

Blühende Hochstammgehölze empfangen Besucher und Bewohner bei der Zufahrt vom Bleichiweg zur Einstellhalle und den Besucherparkplätzen. Die oberirdische Erschliessung erfolgt über den zentralen Innenhof. Die Zu- und Ausfahrt zur unteririschen Einstellhalle erfolgt über die Baute A. Der Höhenversatz zwischen den Gebäuden wird mit Sitzmauern und begrünten Böschungen als erlebbare Topographie gestaltet. An den Schnittstellen der orthogonalen Wege befinden sich gemeinschaftlich nutzbaren Plätze. Diese erinnern mit Form und Farbe an die alte Nutzung als Tennisplatz. Grosse Bäume und grosszügige Grünflächen schaffen ein angenehmes Klima. Entlang des Eibachs wird der erweiterte Gewässerabstand als ökologische Ausgleichsfläche mit extensiven Blumenrasen und -wiesen mit einzelnen standortgerechten Bäumen ausgestaltet.

Das Bebauungskonzept wurde am 13. Februar 2020 in der kantonalen Arealbaukommission behandelt. Im Anhang 3 ist der Bericht der Arealbaukommission enthalten. Darin ist ebenfalls die Stellungnahme des Projektverfassers aufgeführt. Infolgedessen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Reduktion Geschossigkeit der Baute entlang des Eibachs (A) von 5 auf 4 Geschosse
- Verlagerung der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle von der Rückseite bzw. Ostseite des Querbaus (C) auf die östliche Seitenfassade der Baute entlang der Strasse
- Anhebung der Baute entlang der Strasse um 80 cm angehoben.

Weitere Anpassungen mussten nach erfolgter Rücksprache des Projektverfassers mit der Gemeinde nicht vorgenommen werden.

3 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 nachfolgend nicht behandelt.

3.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

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

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

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 Planung.

3.2 Geltungsbereich und Wirkung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung beschränkt sich ausschliesslich auf die Parzellen Nrn. 2419 und 2431 in Gelterkinden.

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

3.3 Art und Mass der Nutzung

3.3.1 Nutzungsart

Für das Quartierplan-Areal wird die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Betriebe wie z. Bsp. Quartierläden, kleine Dienstleistungsbetriebe (Coiffeur, Büros, Praxis etc.) oder Betreuungsstätten zugelassen. In Übereinstimmung mit der festgelegten Nutzungsart wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

3.3.2 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 Nutzungsmass wurde auf Basis des Richtprojekts folgendermassen festgelegt:

Tabelle 1 Bruttogeschossflächen

Baubereich	Nutzungsmass gemäss Richtprojekt	Flexibilität	Nutzungsmass QP
A	1'950 m²	+ 10 m²	1'960 m²
B	2'197 m²	+ 3 m²	2'200 m²
C	1'847 m²	+ 3 m²	1'850 m²
Total	**5'994 m²**	**16 m²**	**6'010 m²**

Bei einer massgebenden Bezugsfläche von 5'616.4 m² ergibt sich aus obenstehender BGF die folgende Ausnützung:

$$\textit{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'010\ m^2}{5'616.4\ m^2} = 1.07 = 107\ \%$$

3.3.3 Nutzungsmass Nebenbaute sowie Klein- und Anbauten

Die Quartierplanung unterscheidet Nebenbauten von Klein- und Anbauten:

Tabelle 2 Unterscheidung Nebenbaute, Klein- und Anbauten

	Nutzungsart	Möglichkeiten der Anordnung	Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	Grundlage
Nebenbaute	Parkierungsanlage	Baubereich Nebenbaute	110 m²	Richtprojekt
Klein- und Anbauten	Nebennutzflächen wie Velounterstände, Entsorgungseinrichtungen, Unterstände etc.	gesamtes QP-Areal	75 m²	Bedarfsabschätzung

Das Nutzungsmass für Nebenbauten sowie 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.

3.4 Bebauung

3.4.1 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 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt auf. Entlang des Bleichiwegs und entlang des Eibachs werden die baulichen Möglichkeiten durch eine bestehende kommunale Strassenbaulinie resp. durch den provisorischen Gewässerraum begrenzt. An diesen Stellen wurden die Baubereiche entsprechend angepasst.

3.4.2 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.

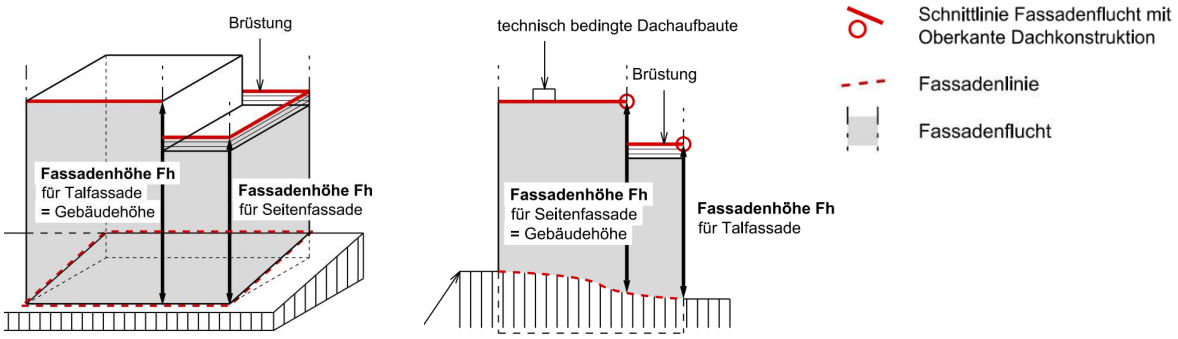


Abbildung 3 Messweise Gebäudehöhe (Quelle: Anhang 2 S.2 RBV)

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 Höhe 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.

3.4.3 Unterirdische Bauten

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan orientierend dargestellt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, sofern diese die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

3.4.4 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 keine negative Gestaltungswirkung auf das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Dies gilt auch für spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile.

3.4.5 Dachform und Dachflächennutzung

Für Hauptbauten sowie die Nebenbaute 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.

3.4.6 Standorte von Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen

Im Quartierplan wird definiert, dass im eingezeichneten Bereich entlang des Bleichiwegs eine zusammenhängende Nebenbaute zur Unterbringung der oberirdischen Parkierung und der Entsorgung erstellt werden kann.

Die Standorte von allfälligen zusätzlichen An- und Nebenbauten wurden im Quartierplan bewusst nicht festgelegt, um eine um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung von derartigen Einrichtungen zu gewährleisten. An- und Nebenbauten können in Beachtung von § 54 RBV (Bauen 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 An- und Nebenbauten 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.

3.5 Aussenraum

Die Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraumes basieren auf der Konzeption der Aussenraumgestaltung von Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, Frick. Diese ist abgestimmt auf die gemäss Richtkonzept vorgesehene Bebauung und Nutzung sowie die Umgebung, insbesondere den Eibach.

Abbildung 4 *Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung (Quelle: Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, Frick, Stand 13. Mai 2020)*

Mit der Quartierplanüberbauung sollen auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft ausgerichtete, nachhaltige Aussenräume erstellt werden. Dies wird mit folgenden Massnahmen sichergestellt:

- zentrale Anordnung der Grün- und Freiflächen (Art. 5 Abs. 3)
- genügend Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen (Art. 5 Abs. 5)
- naturnahe Gestaltung (Art. 5 Abs. 2 lit. a)
- vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzenarten, keine Neophyten (Art. 5 Abs. 2 lit. b)
- Hochstammbäume (Art. 5 Abs. 2 lit. d)
- ökologische Massnahmen auf 15% der Arealflächen (Art. 5 Abs. 4)

Zudem wurde festgelegt, dass ein Anteil von 15 % als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren sind. Bei einer Bezugsfläche von rund 5'616.4 m^2 sind damit mindestens 843 m^2 dem ökologischen Ausgleich zu widmen. Basierend auf die Konzeption des Aussenraumes wird dieser Nachweis erbracht:

Tabelle 3 ökologische Massnahmen gemäss Konzeption Aussenraum (Stöckli Landschaftsarchitektur, 13. Mai 2020)

	Anrechenbarkeit	Menge	Anrechenbare Fläche
Naturnah gestaltete Flächen = Extensivrasen/-wiese gemäss Aussenraumkonzept	100%	1'000 m^2	1'000 m^2
Flachdachbegrünungen = 50% der Dachflächen gemäss Richtkonzept	50%	750 m^2	375 m^2
Trockenmauern	100%	0	0
kronenbildende Bäume = Bäume gemäss Aussenraumkonzept	10 m^2 / Baum	16 Stk.	160 m^2
Total			**1'535 m^2**

3.5.1 Terraingestaltung

Als Grundsatz wurde definiert, dass das Terrain so zu gestalten ist, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierte Aussenraumfunktion gewährleistet ist. Auf die Angabe eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wird bewusst verzichtet, Jedoch sollen Abgrabungen und Aufschüttungen zurückhaltend angewendet werden.

3.5.2 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.

3.6 Erschliessung und Parkierung

3.6.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt über den Bleichiweg. Die Mehrzahl der Parkplätze wird in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht, hier besteht auch ein direkter Zugang zu den einzelnen Mehrfamilienhäusern. Ein kleinerer Teil der Parkplätze wird oberirdisch angeordnet.

Der zentrale Aussenraum bleibt frei von motorisiertem Verkehr und ist dem Langsamverkehr vorbehalten.

3.6.2 Parkplatzbilanz

Tabelle 4 Tabelle gibt Auskunft über die gesetzlich vorgesehene Mindestanzahl an Parkplätzen für die vorgesehene Nutzung (§ 70 RBV-BL bzw. Anhang 11/1):

Tabelle 4 Parkplatzbedarf für 64 Wohneinheiten (Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt)

Nutzung	Art der Parkplätze	Grundformel	Anzahl Wohneinheiten / Arbeitsplätze	Berechnung Parkplätze	Anzahl Auto-Parkplätze	Total
Wohnen	Stammplätze	1.0 PP / WE	59 WE	59 WE x 1 PP/WE	59 PP	**77 PP**
	Besucherplätze	03. PP / WE	59 WE	59 WE x 0.3 PP/WE	18 PP	

3.6.3 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 für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sichergestellt ist.

3.7 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 gewichtet 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 somit bewusst offengelassen und kann projektspezifisch gelöst werden. Des Weiteren sind die gesetzlichen Anforderungen mindestens einzuhalten. Geplant ist zudem die Erstellung einer Photovoltaikanlage.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Planungsgrundsätze Bund

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen An-ordnung 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

4.1.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund)

Nach Art. 15 RPG (Bund) 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.

4.2 Planungsgrundsätze Kanton

4.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

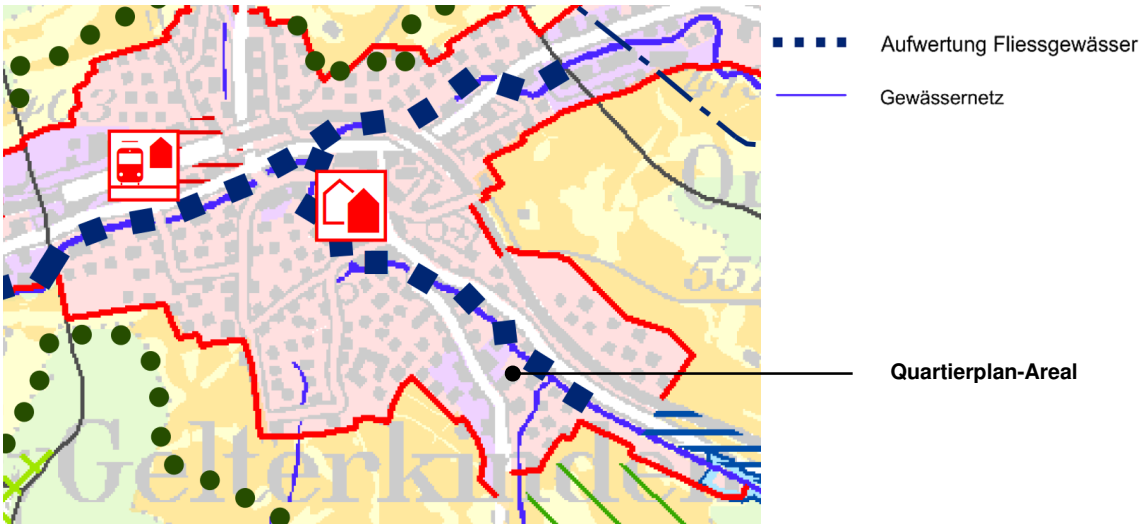


Abbildung 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Amt für Raumplanung BL)

Gelterkinden hat gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft den Status eines Regionalzentrums und ist Teil der ländlichen Entwicklungsachse Ergolztal.

Konkret ist das die Quartierplanung von folgenden Richtplaninhalten 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 der ÖV- und MIV-Hauptverkehrsachsen im Eital.
Dichteziel ländliche Entwicklungsachse: 60 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha	RK-FS-b	Mit einer Fläche von rund 4'870 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 30 EinwohnerInnen. Dies wird von der geplanten Überbauung mit grob abgeschätzt 112 EinwohnerInnen erreicht.

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:			
		Anzahl Wohnungen	Grösse (Anz. Zimmer)	Einw./Whg. gem. BFS	Annahme Anzahl EinwohnerInnen
		4	1 (Studio)	1.2	5
		12	2.5	1.4	17
		29	3.5	1.9	55
		14	4.5	2.5	35
					112
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen.	S2.1-PG-b	Die Quartierplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren und hält sich diesbezüglich an die Vorgaben des Zonenreglements Siedlung. Die Bushaltestelle "Bleichiweg" liegt in 150 m Entfernung. Die Buslinie 104 bietet zur Hauptverkehrszeit einen Halbstundentakt, ansonsten zwischen 05.00 und 20.00 Uhr einen Stundentakt. Siehe auch Kapitel 4.4.1.			
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 übernimmt mit den drei um einen zentralen Aussenraum platzierten Gebäuden das Siedlungsmuster der östlich gelegenen Mehrfamilienhausüberbauung. Sie schafft damit einen Übergang zur grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Umgebung.			
Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	S2.1-PG-b	Der heutige Tennisplatz bietet auf der 3'000 m² grossen Sandfläche keinerlei Biodiversität. Mit der Quartierplanung wird die ökologische Aufwertung gesichert (siehe Art. 5 Abs. 2 – 4 QPR).			
Ländliche Gemeinden sorgen mit geeigneten Massnahmen für eine dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonenreserven.	S2.1-PA-a	generell mittels Quartierplanung			
Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.	S3.3-PG-b	siehe Kapitel 4.6.4			
Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.	L1.1 PG-a	siehe Kapitel 4.6.3			
Die Gemeinde schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden.	L1.1 PA				
Die Gemeinden stellen den Gewässerraum in ihren Zonenplänen dar.	L1.2-PG-c	siehe Kapitel 4.6.3			
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, dazu siehe Kapitel 4.7.1.			

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

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung	Ausnützung von 107 %
Architektonisch gute Überbauung	Die Quartierplanüberbauung übernimmt mit den drei um einen zentralen Aussenraum platzierten Gebäuden das Siedlungsmuster der östlich gelegenen Mehrfamilienhausüberbauung. Sie schafft damit einen Übergang zur grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Umgebung. Die architektonische Eingliederung wird gewährleistet durch Art. 4 Abs. 8 QPR (Gestaltungsartikel).

	Aufgrund des vereinfachten Quartierplanverfahrens und der im Zonenreglement Siedlung festgelegten Mehrnutzung wurde auf die Beurteilung des Projekts durch die Arealbaukommission verzichtet.
Erschliessungsmässig gute Überbauung	Die Quartierplan-Überbauung ist gut erschlossen: • ÖV-Haltestelle in 150 m Distanz • Anbindung ans Kantonsstrassennetz in 100 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 Mehrfamilienhaussiedlung angepasst. Es wird ein breiter Wohnungsmix angeboten. Private und der gesamten Bewohnerschaft zugängliche Aussenräume stehen zur Verfügung.

4.3 Planungsvorgaben Gemeinde

4.3.1 Vorgaben 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:

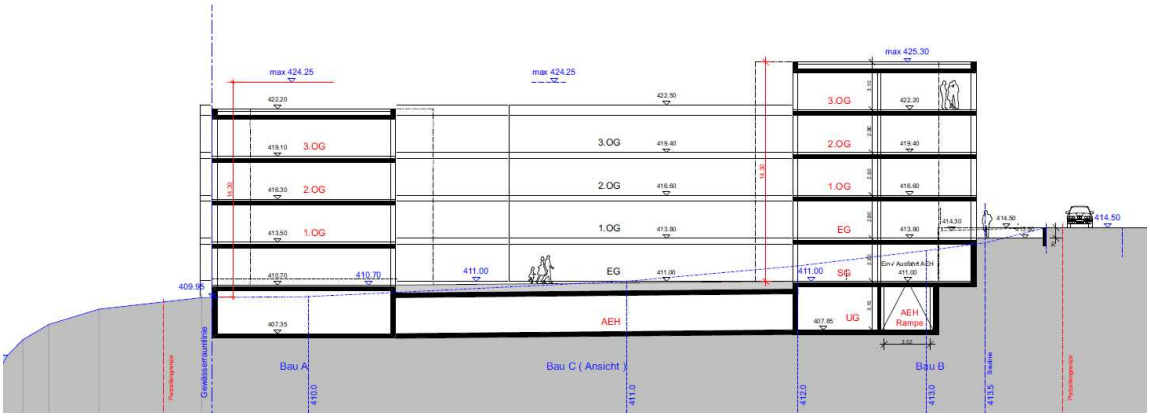
Planungsvorgaben:	**Umsetzung in der Quartierplanung:**
1. hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur	Städtebau: siehe Punkt 2. Architektur: gewährleistet durch Art. 4 Abs. 8 QPR
2. gute Einfügung in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung	Die Quartierplanüberbauung übernimmt mit den drei um einen zentralen Aussenraum platzierten Gebäuden das Siedlungsmuster der östlich gelegenen Mehrfamilienhausüberbauung. Sie schafft damit einen Übergang zur grossmassstäblichen Gewerbebebauung in der Umgebung. Die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Überbauung mit einer Ausnützung von 115 % weist eine für die Gemeinde Gelterkinden erhöhte Nutzungsdichte auf. Diese bewegt sich jedoch in dem durch die Zonenvorschriften Siedlung gesetzten Rahmen für Quartierplanüberbauungen im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 14 Abs. 3 ZRS. In der Regelbauweise könnte eine Ausnützung von 100 % erreicht werden (WG3b: Überbauungsziffer 25 %, aufgrund der Gebäudehöhe, lassen sich 4 Geschosse realisieren).
3. grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäumen und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen	Die Quartierplanüberbauung weist mit dem zentralen Aussenraum eine zusammenhängende, vom Verkehr abgewandte Grünfläche auf, welche als Spiel- und Freizeitfläche dient. Die Gestaltung mit Bäumen ist vorgesehen.
4. erhöhte bau-- und siedlungsökologische Anforderungen	Bauökologie: keine spezifischen Bestimmungen Siedlungsökologie: gewährleistet durch Art. 4 Abs. 2-4 QPR
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 3.7).
6. zweckmässige Festlegung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und für die Parkplätze/Garagen	Langsamverkehr und motorisierter Verkehr sind weitgehend entflochten: Die Mehrheit der Parkplätze sind unterirdisch angeordnet. Die oberirdischen Aussenraumflächen sind mehrheitlich dem Langsamverkehr vorbehalten.

Aufgrund des am Gemeinderat vor Ausarbeitung der Quartierplan-Vorschriften vorgestellten Bebauungskonzeptes kann für die Quartierplanung das vereinfachte Verfahren angewendet werden und die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 14 Abs. 2 wird nicht eingefordert (siehe Anhang 1).

4.3.2 Nachweis Einhaltung Vorgaben für vereinfachtes Verfahren

Nach Art. 14 Abs. 3 sind folgende Vorgaben für das vereinfachte Verfahren einzuhalten:

Vorgaben		**Umsetzung in der Quartierplanung:**	
Mindestfläche:	3000 m² bis 5'000 m²	Parzelle Nr. 2419:	3'876.0 m²
		Parzelle Nr. 2431:	994.0 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2432 (1/3 von 133 m²)	44.3 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2073 (1/6 von 275 m²)	45.8 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2073 (1/3 von 1/6 von 275 m²)	15.3 m²
		Abtretung Fläche an Uferparzelle Nr. 553	641.0 m²
		Total	**5'616.4 m²**
Maximale Überbauungsziffer (WG3b):	28 %	Fläche Bebauung:	1'551.8 m²
		Überbauungsziffer:	27.6 %
Maximale Fassadenhöhe (WG3b):	14.3 m	Baubereich A mit Höhenkote von 422.70 liegt unter 14.3 m Baubereich B mit Höhenkote von 425.30 entspricht 14.3 m Baubereich C mit Höhenkote von 422.90 liegt unter 14.3 m	



Schnitt mit Angaben Fassadenhöhe für Nachweis Einhaltung Fassadenhöhe gemäss ZRS (Quelle: Otto.Partner.Architekten.AG, 26. April 2020

Da neben der Überbauungsziffer und der Fassadenhöhe keine weiteren Zonenparameter mit Massvorgaben im Zonenreglement festgelegt sind, muss ein Nachweis zur Einhaltung weiterer Massvorgaben nicht erbracht werden.

4.4 Verkehr

4.4.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Die Bushaltestelle "Bleichiweg" liegt in 150 m Entfernung. Die Buslinie 104 bietet zur Hauptverkehrszeit einen Halbstundentakt, ansonsten zwischen 05.00 und 20.00 Uhr einen Stundentakt.

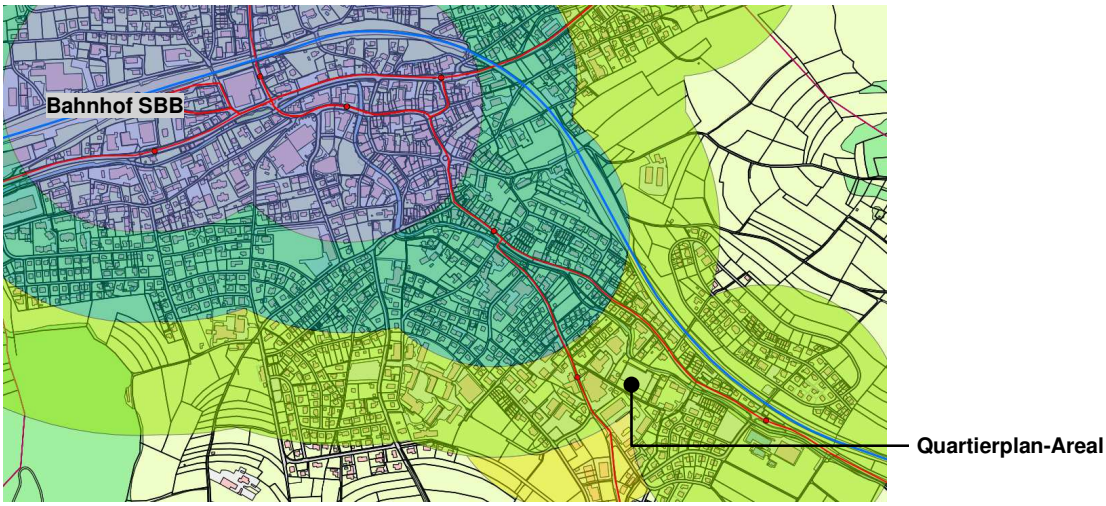


Abbildung 6 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Gelterkinden (Quelle: GeoViewBL)

4.4.2 Vorgaben Strassennetzplan

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss Strassennetzplan. Die Überbauung wird via der kommunalen Erschliessungsstrasse Bleichiweg und über eine private Erschliessungsstrasse erschlossen. Es ist ein Ausbau erforderlich, dazu siehe Kapitel 5.2.

Die Privatstrasse ist im Miteigentum der Eigentümerschaft von Parz. Nr. 2431. Sie liegt ausserhalb des Quartierplan-Areals, betreffend notwendiger Dienstbarkeiten, siehe Kapitel 5.3.

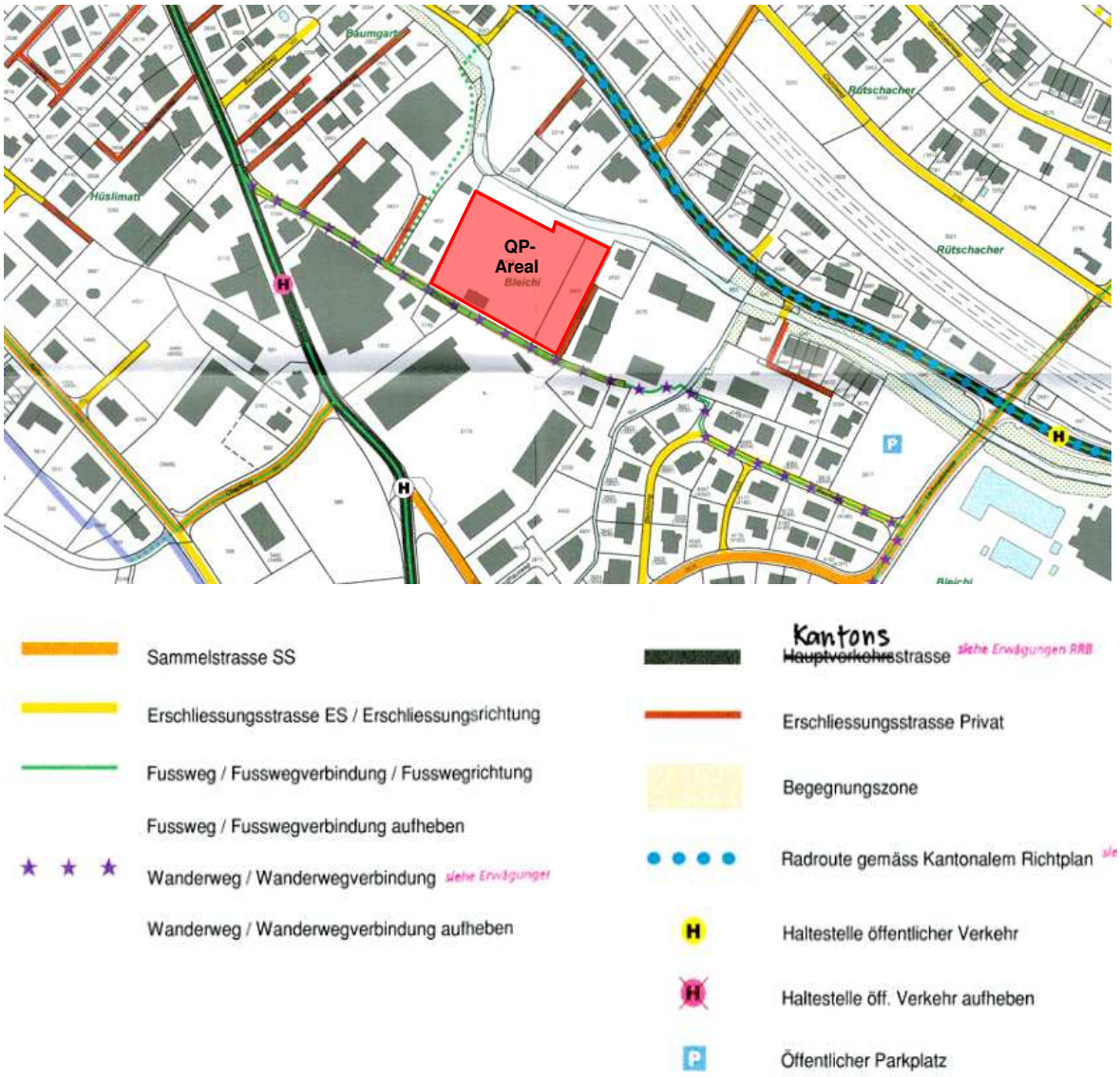


Abbildung 7 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Gelterkinden

4.4.3 Auswirkungen Verkehr

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplan-Überbauung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der ungünstigste und damit am meist Verkehr erzeugende plausible Fall angenommen.

Die Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:

– **reine Wohnnutzung**
  Im Quartierplanreglement ist die Wohnnutzung rechtsverbindlich festgelegt (Art. 3 Abs. 1 QPR). Gemäss § 21 Abs. 1 RBG sind diese Gebiete in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Das Richtkonzept geht von einer reinen Wohnnutzung aus. Die Wahrscheinlichkeit, dass grossmehrheitlich eine Wohnnutzung realisiert wird ist sehr hoch. Daher wird bei den anschliessenden Berechnungen auf eine reine Wohnnutzung abgestützt.

- **1.3 Parkplätze pro Wohnung**

  Die Berechnungen basieren auf den gesetzlich vorgeschriebenen Parkplatzzahl von 1.3 Parkplätzen pro Wohnung. Mehr Parkplätze pro Wohnung sind aufgrund der Platzverhältnisse nicht wahrscheinlich (vollflächige Einstellhalle bereits für die Abdeckung des gesetzlich vorgeschriebenen Bedarfs notwendig, 2. Untergeschoss aufgrund Grundwasserspiegel nicht möglich).

- **65 Wohnungen**

  Das Quartierplan-Areal liegt in einem Regionalzentrum, auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Der Standort innerhalb der Gemeinde ist eher peripher. Mit der Quartierplanung wird eine dichte Überbauung mit einer Ausnützung von 107 % ermöglicht.

  Aufgrund dieser Ausgangslage sind für das Quartierplan-Areal Kleinwohnungen für Pendler wenig wahrscheinlich. Plausibel ist ein Wohnungsmix von minimal 2.5-Zimmer-Wohnungen bis grössere Familienwohnungen. Dies wird mit dem Wohnungsmix gemäss Richtkonzept gut abgebildet (4*Studio, 12*2.5-Zimmer, 29*3.5-Zimmer, 14*4.5-Zimmer).

  Der ungünstigste plausible Fall wird mit dem Verzicht der 4.5-Zimmer-Wohnungen (14*100 m^2 gemäss Richtkonzept) zu Gunsten von 3.5-Zimmer-Wohnungen (80 m^2 gemäss Richtkonzept) angenommen. Anstatt 59 Wohnungen ergeben sich so 62.5, aufgerundet 65 Wohnungen.

  Die durchschnittliche Wohnungsfläche liegt damit übers Quartierplan-Areal gerechnet bei 93 m^2 (BGF von 6'000 m^2 / 65 Wohnungen). Damit liegt der Wert statistisch gesehen zwischen dem städtisch geprägten Kanton Basel-Stadt, mit einer durchschnittlichen Wohnungsfläche von 80 m^2 und dem städtebaulich heterogen geprägten Kanton Basel-Landschaft mit einer durchschnittlichen Wohnungsfläche von 105 m^2. Auch liegt der Wert unter der aktuellen Durchschnittsfläche einer Wohnung in einem Schweizer Neubau von ebenfalls 105 m^2 [1].

Aus diesen Annahmen wird folgenden Fahrtenpotential berechnet:

Tabelle 5 Fahrtenpotential der Quartierplanung aufgrund Parkplatzbedarf

QP Bleichi						
Nutzung	**Berechnung Bedarf Autoparkplätze (PP)**			**Berechnung Verkehrsaufkommen in Fahrten (Fa)**		
Wohnen 65 Wohnungen (Whg)	Stamm-PP: Besucher-PP:	1 PP/Whg 0.3 PP/Whg	= 65 PP = 20 PP	VA-Stamm-PP: VA-Besucher-PP:	65 PP × 2.5 Fahrten/PP 20 PP × 1.5 Fahrten/PP	= 163 Fa = 30 Fa
Total			**85 PP**			**193 Fa**
Regelbauweise Zone WG3b Zonenvorschriften: Berechnung anrechenbare Gebäudefläche: Berechnung Bruttogeschossfläche (BGF): Berechnung Anzahl Wohnungen:	max. Überbauungsziffer 25%, max. Fassadenhöhe 11.3 m, keine Bestimmung zur Geschossigkeit Arealfläche von 5'616.4 m^2 * Überbauungsziffer von 0.25 * 4 Geschosse = 5'616 m^2 anrechenbare Gebäudefläche von 5'616 m^2 * 0.85 = 4'774 m^2 4'774 m^2 BGF / 93 m^2 durchschnittliche Wohnung = 51 Wohnungen					
Nutzung	**Berechnung Bedarf Autoparkplätze (PP)**			**Berechnung Verkehrsaufkommen in Fahrten (Fa)**		
Wohnen 51 Wohnungen (Whg)	Stamm-PP: Besucher-PP:	1 PP/Whg 0.3 PP/Whg	= 51 PP = 16 PP	VA-Stamm-PP: VA-Besucher-PP:	51 PP × 2.5 Fahrten/PP 16 PP × 1.5 Fahrten/PP	= 128 Fa = 24 Fa
Total			**67 PP**			**152 Fa**
Differenz Fahrten Regelbauweise – Fahrten QP Bleichi						**41 Fa**

Wird angenommen, dass rund 15 % des Fahrtenaufkommens jeweils während der Morgen- bzw. Abendspitzenstunde erfolgen (15 % MSP-h, 15 % ASP-h), ergibt dies in diesen Stunden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber einer zonenmässigen Bebauung von jeweils ca. 6 Fahrten zwischen 7 – 8 Uhr und 17 – 18 Uhr, ein Grossteil davon in Richtung Tecknauerstrasse. Eine Beeinträchtigung der Kapazität der Rünenbergerstrasse ist deshalb durch die vorliegende Quartierplanung nicht zu erwarten.

[1] Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Wohnungsgrösse. URL: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html

4.5 Kulturgüter und Naturwerte

4.5.1 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 nicht von einer archäologischen Schutzzone überlagert (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019).

4.5.2 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.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten Kulturobjekte (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019). Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplan-Areal eingetragen.

4.5.3 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, 05.11.2019). Jedoch gilt ein Teil des Siedlungsgebiets von Gelterkinden, inkl. das Areal der Quatierplanung, als ornithologisches Wertgebiet (Lebensraum für verschiedene Vogelarten). Das ornithologische Inventar halt u.a. fest, dass die jetzige Situation der Grünraumqualität auf keinen Fall zu verschlechtern ist. In der heutigen Situation mit dem Tennisplatz ist das Areal eher als Defizitgebiet einzustufen. Mit der Quartierplanung definierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und Bepflanzung wird eine besser Grünraumqualität hergestellt, welche auch den Vogelarten zugutekommt.

4.6 Umweltschutz

4.6.1 Altlasten

Das Quartierplan-Areal ist nicht im kantonalen Altlastenkataster verzeichnet (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019).

4.6.2 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, 05.11.2019). 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 liegt auf 406.3 m.ü.M. Der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 405.00 m.ü.M (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019) wird von der Bebauung demnach nicht tangiert. Für die Quartierplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Allfällige Auflagen zum Gewässer- und Grundwasserschutz sind Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.

4.6.3 Gewässerraum

Der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen wird durch die zu erstellenden Bauten nicht tangiert. Nördlich ans Quartierplan-Areal grenzt der Eibach mit seinem Gewässerraum. Beim Eibach handelt es sich um ein aufzuwertendes Fliessgewässer gemäss KRIP.

Die Gemeinde Gelterkinden verfügt noch über keine Gewässerraumplanung, es gilt daher der provisorische Gewässerraum gemäss Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes. Innerhalb des provisorischen Gewässerraums gilt eine eingeschränkte bauliche Nutzung, sodass lediglich standortgebundene, im öffentlichen Interesse stehende Anlagen erstellt werden können (vgl. GschV Art. 41c Abs. 1). Im Übrigen darf die im Gewässerraum liegende Fläche nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

Auf eine verbindliche Festlegung des Gewässerraums innerhalb des Quartierplan-Areals wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, um eine Gesamtplanung der Gemeinde über alle Fliessgewässer nicht zu präjudizieren.

4.6.4 Lärmschutz

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

Das Quartierplan-Areal ist im Zonenplan Siedlung einer Wohn-Geschäftszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe LES III zugewiesen (Konsultation GeoView 07.11.2019). Durch die Quartierplanung wird neu eine Wohnzone mit der LES II festgelegt.

Für das Areal gelten gemäss Art. 31 LSV folgende Immissionsgrenzwerte (IGW):

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

Als Lärmquellen in der Nachbarschaft kommen einerseits die Kantonsstrasse und Bahnlinie sowie andererseits die angrenzenden Gewerbebetriebe und die OeWa-Zone in Frage.

<u>Kantonsstrassen und SBB-Bahnlinie</u>

Die nachfolgende Kurzabschätzung der Lärmbelastung durch die Kantonsstrassen und SBB-Bahnlinie zeigt, dass die IGW eingehalten werden. Die Lärmschutzwände der SBB-Bahnlinie wurden dabei berücksichtigt, nicht aber weitere Hindernisse sowie die erhöhte Lage der Bahnlinie.

	Emissionspegel dB(A) (Quelle geoview.bl 08.11.19)		Abstands-dämpfung dB(A)	Immissionspegel am Gebäude dB(A)	
	tags	nachts		tags	nachts
Tecknauerstrasse	71.4	57.4	--	--	--
SBB Linie (inkl. Annahme Wirkung Lärmschutzwand – 10 dB)	73	72	--	--	--
Addierte Schallpegel Tecknauerstrasse + SBB-Linie	75.3	72.2	- 18	**57.3**	**54.2**
Rünenbergerstrasse	63.5	50.9	- 19	**44.1**	**31.5**

Gewerbezone

In direkter Nachbarschaft zum Quartierplan-Areal liegt eine Gewerbezone mit Autogewerbe, Werkzeugfirma, Bar und Restaurant. Eine übermässige Lärmbelastung ausgehend von diesen Betrieben ist den Planenden nicht bekannt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Gewerbebetriebe gegenüber dem Quartierplanareal neu die tieferen Immissionsgrenzwerte der LES II einzuhalten haben.

OeWa-Zone

In der OeWa-Zone ist u.a. die Regionale Musikschule Gelterkinden angesiedelt. Den Planenden sind ist keine übermässige Lärmbelastung seitens den Nutzern der OeWa-Zone bekannt.

4.6.5 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, Fahrleitungsanlage der Eisenbahnen oder Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) ausgehen.

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 0.2-0.1 $^{V}/_{m}$ beträgt (NIS-Immissionskataster 2016 gemäss GeoView BL, 07.11.2019).

4.6.6 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 47 % des gesamten QP-Areals (2'300 m^2);
- ökologische Massnahmen auf 15 % der Arealflächen (731 m^2);
- Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Arten sowie Ausschluss von Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden;
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der siedlungsorientierten Grün- und Freiflächen;
- Pflanzung von Solitärbäumen und / oder Baumgruppen an geeigneten Stellen (gemäss Aussenraumkonzept);
- 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.

4.6.7 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.

4.7 Sicherheit

4.7.1 Naturgefahren

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

Gemäss Zonenplan Siedlung sind entlang der Ergolz Gefahrenzonen Wasser (Hochwasser) festgelegt worden. Das Quartierplan-Areal ist im Randbereich wie folgt davon betroffen (Konsultation GeoView BL, 18.09.2019):

Abbildung 8 Gefahrenzonen innerhalb des Quartierplan-Areals gemäss Zonenvorschriften Siedlung

Die Gefahrenzonen befinden sich bis auf eine kleine Fläche innerhalb des provisorischen Gewässerraums gemäss Gewässerschutzverordnung. Eine bauliche Nutzung ist daher unzulässig. Auf eine Ausscheidung bzw. Übernahme der Gefahrenzonen gemäss Zonenplan Siedlung wurde daher verzichtet.

4.7.2 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.

Das Areal liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge. Unter diesen Voraussetzungen sind weitergehende Abklärungen oder spezifische Massnahmen zur Störfallvorsorge im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig (Konsultation GeoView BL, 05.11.2019).

4.8 Abstandsvorschriften

4.8.1 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 Bleichiwegs ist eine kommunale Baulinie vorhanden. Diese bestehende Baulinie wird durch die Quartierplanung berücksichtigt.

Gegenüber dem Eibach wird beim Tiefbauamt eine Gewässerbaulinie beantragt.

4.8.2 Grenzabstände

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

5 Auswirkungen der Quartierplanung

5.1 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.

5.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Bleichi" 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.

5.1.2 Baulinien

Die bestehende Baulinie entlang des Bleichiwegs wird durch die Quartierplanung berücksichtigt.

Entlang des Eibachs wird beim Tiefbauamt eine Gewässerbaulinie beantragt.

5.1.3 Erschliessungsplanung

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

5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung 2016" als vollständig erschlossen.

Der heutige Ausbaustandard des Bleichiwegs ist ungenügend und zudem sanierungsbedürftig. Die Gemeinde beabsichtigt den Bleichiweg gemäss gültigem Bau- und Strassenlinienplan auf einen Strassenquerschnitt von 5.0 m auszubauen. Zudem soll die bestehende Wasserleitung im Bleichiweg ersetzt werden. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2019 hat einen entsprechenden Investitionskredit von insgesamt CHF 780'000 (inkl. MwSt., +/- 20%) beschlossen.

Mit der Sanierung sollen auch die privaten Abschnitte des Bleichiwegs sowie auch die vom Bleichiweg ausgehende private Stichstrasse bzw. der Korporationsweg (Parzelle 2432) ins Eigentum der Gemeinde übernommen werden.

5.3 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.

Aufgrund vorbestandenen Parzellenstruktur mit den beiden Parzellen 2431 und 2419 sowie den Miteigentumsverhältnisse bei der Parzelle 2432 müssten verschiedene Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der geplanten Überbauung eingeräumt werden. Diese Dienstbarkeiten sind aus Stufe Quartierplanung mittels Quartierplan-Vertrag als Grundlage für entsprechende Grundbucheintragungen sicherzustellen. Im Falle einer Vereinigung der Parzellen 2419 und 2431 vor Genehmigungseingabe der Quartierplanung wäre der Umfang von Dienstbarkeitsregelungen wesentlich geringer.

6 Planungsverfahren

6.1 Beteiligte

Tabelle 6 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure

Eigentümerschaft (Parzellen 2419 und 2431)	Tierstein Immobilien AG, 5070 Frick
Leitung Arealentwicklung / Bauherrschaft	Tierstein Immobilien AG, 5070 Frick
Bebauungskonzeption	Otto Partner Architekten AG, 4410 Liestal
Freiraumkonzeption	Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, 5070 Frick
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)

6.2 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 7 Hauptschritte im Planungsverfahren

Freigabe Entwurf Quartierplanung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung (siehe Anhang 4)	15. Juni 2020
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	……
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	……
Beschlussfassung Gemeinderat	……
Planauflage	……

6.3 Mitwirkungsverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

6.4 Kantonale Vorprüfung

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

6.5 Beschlussfassungsverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

6.6 Auflageverfahren

….. wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

7 Genehmigungsantrag

….. erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 **Antwort Gemeinderat zu Fragestellen (Schreiben vom 13. August 2019)**

Einwohnergemeinde Gelterkinden
Gemeinderat

EINGEGANGEN
16. AUG. 2019

Sachbearbeiterin: Theres Fuchs
Telefon direkt: 061 985 22 20
Fax: 061 985 22 33
e-mail: theres.fuchs@gelterkinden.ch
Datum: 13. August 2019
GRB Nr.: 322/2019
Ablage: B1.7.2

Tierstein Immobilien AG
Herr Lukas J. Fuchs
Hauptstrasse 37
5070 Frick

Überbauung Bleichiweg Gelterkinden
Fragen an den Gemeinderat vom 14. Juni 2019

Sehr geehrter Herr Fuchs

Mit Brief vom 14. Juni 2019 haben Sie uns die Dokumentation des Richtprojektes zugestellt. Dabei sind Se mit Fragen an den Gemeinderat gelangt, die der Gemeinderat gerne wie folgt beantwortet:

1. Der GR unterstützt die neue Nutzung des Areals der heutigen Tennisanlage. Vorbehalten bleiben aber in jedem Fall das vorgängige Quartierplanverfahren sowie das konkrete Baubewilligungsverfahren.

2.a. Das vereinfachte Quartierplanverfahren gemäss Art. 14 des Zonenreglements Siedlung kann im vorliegenden Fall angewendet werden.

2.b. Als Rahmenbedingungen gelten die im Zonenreglement Siedlung genannten Vorschriften betreffend architektonischer und baulicher Qualität, ausreichender Grünflächen, fortschrittlicher Energienutzung usw.

3. Beim Ausbau und der Sanierung des Bleichiwegs wird in Absprache mit der Bauherrschaft die vorgesehene Erschliessung des Areals mitberücksichtigt.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Antworten zu dienen. Bei weiteren Fragen können Sie gerne mit dem zuständigen Departementschef, Gemeinderat Roland Laube Kontakt aufnehmen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT GELTERKINDEN
Die Präsidentin: Christine Mangold-Bürgin
Die Verwalter-Stv.: Theres Fuchs

Kopie z.K. an:
- Gemeinderat

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

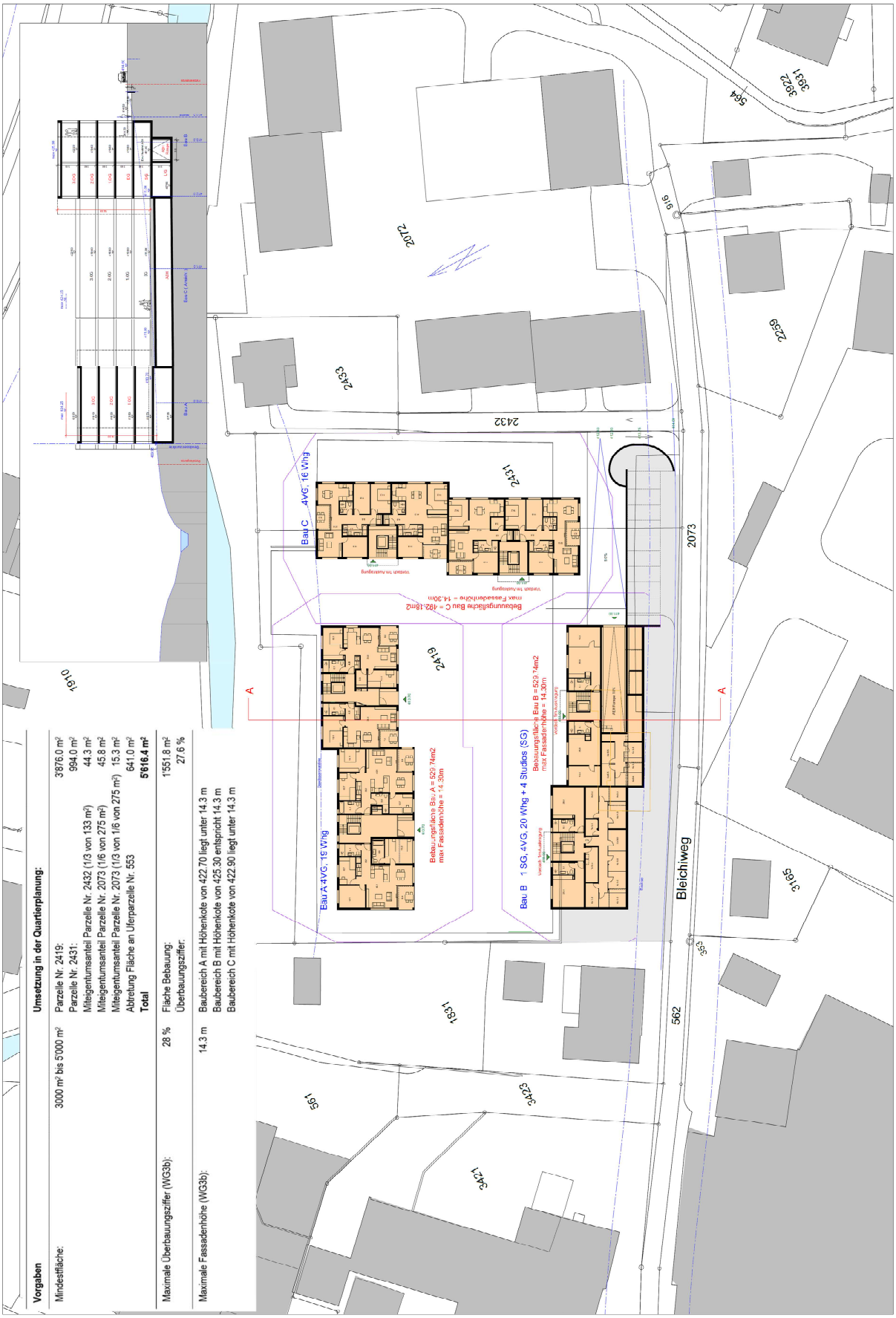
Öffnungszeiten:
Montag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 18.30 Uhr
Dienstag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr
Mittwoch: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr
Donnerstag: 9.30 – 11.30 Uhr / Nachm. geschlossen
Freitag: 9.30 – 11.30 Uhr / 14.00 – 16.30 Uhr

Laufnummer: 2018-100

Seite 1/1

Anhang 2 **Nachweis Einhaltung Überbauungsziffer und Fassadenhöhe**
(Projektstudie Otto Partner Architekten AG, 14. März 2020)

Vorprojekt Gelterkinden Bleichiweg vereinfachtes Quartierplanverfahren --> Bebauungsfläche und Fassadenhöhe M. 1:500 Otto Partner Architekten, 26.4.20



Vorgaben		Umsetzung in der Quartierplanung:	
Mindestfläche:	3000 m² bis 5'000 m²	Parzelle Nr. 2419:	3'876.0 m²
		Parzelle Nr. 2431:	994.0 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2432 (1/3 von 133 m²)	44.3 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2073 (1/6 von 275 m²)	45.8 m²
		Miteigentumsanteil Parzelle Nr. 2073 (1/3 von 1/6 von 275 m²)	15.3 m²
		Abtretung Fläche an Überparzelle Nr. 553	641.0 m²
		Total	**5'616.4 m²**
Maximale Überbauungsziffer (WG3b):	28 %	Fläche Bebauung:	1'551.8 m²
		Überbauungsziffer:	27.6 %
Maximale Fassadenhöhe (WG3b):	14.3 m	Baubereich A mit Höhenkote von 422.70 liegt unter 14.3 m	
		Baubereich B mit Höhenkote von 425.30 entspricht 14.3 m	
		Baubereich C mit Höhenkote von 422.90 liegt unter 14.3 m	

Anhang 3

Ergebnis Beratung durch kantonale Arealbaukommission
(mit Stellungnahmen des Projektverfasser)

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

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

Gemeinderat Gelterkinden
4460 Gelterkinden

Liestal, 28. Februar 2020

Quartierplanung «Bleichi», Gelterkinden
In Rot: Antworten der Projektverfasser

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 13.02.2020 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

Projektbeschrieb
Auf dem ehemaligen Tennisplatz wurde mittels Investorenausschreibung das Grundstück verkauft und ein Bebauungskonzept erarbeitet. Daraus sind drei Baukörper entstanden, zwei davon stehen längs zum Bleichiweg resp. zum Eibach, der dritte steht rechtwinklig dazu. Ein begrünter Innenhof, welcher zum Verweilen einladen soll, verbindet die Bauten und Eingänge. Die Einstellhalleneinfahrt erfolgt via Bleichiweg, oberirdisch befinden sich weitere Parkiermöglichkeiten.

Erwägungen

1. Der vorgestellte Quartierplan «Bleichi» nutzt die zulässige Ausnützung vollumfänglich aus. Die Frage stellt sich jedoch, ob die Überbauung dadurch eine zu hohe Dichte für diesen Ort aufweist. Insbesondere die fünf Geschosse im Bau A werden kritisch hinterfragt. Hier würden sich 4 Stockwerke besser in die topografische Umgebung einfügen.

   Der Investor verzichtet auf das 5. Geschoss im Baubereich A. Die Wohnungsanzahl reduziert sich dadurch um 5 Wohnungen (1x 2½, 4x 3½) auf 55 Wohnungen und 4 Studios (vgl. Beilage 1).

2. Mit der Anordnung der Bauten, der Grundrissgestaltung und der Positionierung der Hauszugänge scheint das Potenzial des Orts nicht hinreichend berücksichtigt zu sein. Das Projekt sollte insbesondere besser Bezug auf den Bach und den Gewässerraum nehmen, dem die Planer eirie hohe Qualität attestieren.

   Nach nochmaligem, intensivem Studium, von alternativen Bebauungsmöglichkeiten sind wir zum Schluss gekommen, dass das vorliegende Projekt mit dem zentralen Wohnhof optimal ist. Die 3 schlanken, jeweils gestaffelten Bauten werden weitmöglichst an die Ränder der Bauparzelle gesetzt. Das grosszügige Umfeld (Bachraum, Bleichiweg-Zeughausareal) erlaubt diese Setzung der 3 Baukörper. Zusammen bilden die 3 Gebäude den grosszügigen, attraktiven, sich nach Westen öffnenden Wohnhof.
   Um den Innenhof zu beleben, sind alle 6 Hauseingänge über denselben erschlossen.

3. Dem Gefälle sollte mehr Beachtung geschenkt werden. Der Bau B befindet sich nach der jetzigen Planung anderthalb Stockwerke unter dem Terrain. Die damit verbundenen «eingegrabenen» Wohnungen können in einer Quartierplanung (der auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auszurichten ist) nicht akzeptiert werden. Hier müsste eine neue Lösung für die Niveaudifferenz ausgearbeitet werden.

   Der Bau B wird um 80 cm angehoben (vgl. Beilage 2). Der Höhenunterschied der Erdgeschosswohnungen zum Bleichiweg reduziert sich dadurch von 1.5 m auf 0.7 m. Die angestrebte Wohnqualität (0.9 m auf min. 4 m Abstand zwischen Bau B und Bleichiweg) kann damit gewährleistet werden.

4. Die Zugänge für den Langsamverkehr sind unbefriedigend. Der zum ÖV/Dorf nähere Zugang (sog. «Schleichweg») führt über Treppen in den Innenhof, der stufenlose Weg über die Rampe zur Einstellhalle und zu den Parkplätzen . Allgemein wird die Eingangssituation als zu knapp empfunden, die Adressbildung ist unklar. Insbesondere beim Bau B sind direkte Eingänge ab Bleichiweg denkbar (z.B. in Kombination mit hindernisfreiem Zugang zu Bau A und Bau C bzw. in den Innenhof).

   Die Treppenanlage (Bleichiweg-Innenhof) im westlichen Parzellenbereich wird neu grosszügig und einladend gestaltet. Der stufenlose Weg zum Wohnhof führt über den Bleichiweg und die grosszügige Zufahrtsstrasse zur neu platzierten Autoeinstellhalleneinfahrt (vgl. Punkt 6).

5. Weiter sollte die Zugänglichkeit für die Feuerwehr und anderen Notfallorganisationen überprüft werden. Das gleiche gilt für das Thema Behindertengerechtigkeit.

   Die grosszügige Zufahrtsstrasse zur neu platzierten Autoeinstellhalleneinfahrt erlaubt eine ungehinderte Einfahrt von Notfallfahrzeugen in den stufenlosen Wohnhof.
   Am Freitag (13.03.2020) hat B. Stöckli telefonisch mit Reto Kunz, Kommandant Feuerwehr Regio Gelterkinden, den Umgebungsplan auf die Anforderungen betreffend Feuerwehrzufahrt geprüft. Aus Sicht von Reto Kunz ist das vorliegende Richtprojekt für die Feuerwehr so in Ordnung. Er weist aber darauf hin, dass die abschliessende und definitive Beurteilung nur durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung gemacht wird. Da dies in erster Linie auf die Brandschutzmassnahmen im Gebäude ankommt, kann diese Frage zum jetztigen Zeitpunkt nicht abschliessend geklärt werden.

6. Es wird empfohlen, die Einstellhalleneinfahrt zugunsten von attraktiverem Wohnen im Bau B gegen Osten und Bau C gegen Süden zu überdenken. Um eine lange Rampe in Gefällsrich- tung zu umgehen, wäre zum Beispiel eine im Bau B integrierte Einfahrt parallel zum Bleichiweg sinnvoll.

   Die Autoeinstellhallenrampe wird neu im Sockelgeschoss des Baus B untergebracht.

7. Die Zonierung des Wohnumfelds soll in der Strukturierung des Aussenraumes klar erkennbar sein. In diesem Zusammenhang und in Bezug auf die Infrastruktur für Abstellplätze von Velos, Kinderwagen etc. empfehlen wir auch eine Überprüfung der Eingangsbereiche.

   Die Nebenbauten für Velos und Kinderwagen sind Bestandteil der Wohnhofgestaltung. Die Zonierung der Nutzflächen wird im Richtprojekt bereits berücksichtigt. Die Trennung von privaten zu halbprivaten und öffentlichen Flächen sind mittels lockeren Heckenpflanzungen aufgezeigt. Die zentrale Erschliessung dient auch als Verbindung der verschiedenen Gemeinschaftsplätze.

8. Das aufgezeigte Vegetationskonzept ist noch zu schematisch und wenig spezifisch.
   In einem Richtprojekt kann die Pflanzenwahl noch nicht abschliessend definiert warden.

Beschluss

://: Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur grundsätzlichen Überarbeitung empfohlen

Freundliche Grüsse

Donna Staab

Anhang 4 **Beschluss Gemeinderat vom 15. Juni 2020**
(Eingabe kantonale Vorprüfung und Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren)

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 15.06.2020

242 / B1.7.2 / RL
Quartierplanung Bleichi (3)

Ausgangslage:
Die Quartierplanung Bleichi wurde aufgrund der Empfehlungen der kantonalen Arealbaukommission sowie den daraus resultierenden Empfehlungen des Gemeinderates gemäss GRB Nr. 112 vom 30.03.2020 angepasst. Die bereinigten Unterlagen (Versionen vom 08.06.2020) liegen nun vor.

Erwägungen:
Mit der Überarbeitung konnten wesentliche Verbesserungen des Projekts erreicht werden. Insbesondere waren dies:
- Verzicht auf das fünfte Geschoss im Baubereich A in Elbachnähe
- Drehung der Zufahrt zur Einstellhalle um 90°
- Anhebung des Baubereichs B am Bleichiweg um 80 cm
- Verbreiterung der Treppenanlage im westlichen Parzellenbereich (Bleichiweg - Innenhof)

Die nun vorliegenden QP-Unterlagen sind soweit, um in die kantonale Vorprüfung sowie die öffentliche Mitwirkung gegeben zu werden.

Die definitive Verabschiedung wird - nach allfälligen letzten Anpassungen - anschliessend durch den Gemeinderat erfolgen, da es sich hier um das einfache QP-Verfahren handelt.

Beschluss:
1. Die folgenden Unterlagen zur Quartierplanung Bleichi (Versionen vom 08.06.2020) werden genehmigt:
   - Quartierplan
   - Quartierplan-Reglement
   - Planungsbericht
2. Die Unterlagen werden zur Vorprüfung dem Kanton zugestellt.
3. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wird vom 13.08.2020 bis zum 11.09.2020 durchgeführt.

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

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

Laufnummer: 2018-100

Einwohnergemeinde Gelterkinden

Seite 2

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT GELTERKINDEN
Die Präsidentin: Der Verwalter

Christine Mangold-Bürgin Christian Ott

Gelterkinden, 16. Juni 2020

Laufnummer: 2018-100