



Mitwirkungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan Ortskern, Mutation alter Werkhof

Planungsstand

öffentliche Planauflage

Auftrag

51.5.1023.020

Datum

11. Dezember 2018

Inhalt

Mitwirkungsbericht

1	Verfahren	2
1.1	Verlauf des Mitwirkungsverfahrens	3
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	4
2.1	Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal	4
2.2	Alfred und Corinne von Wyl, Mittelgasse 8, 4402 Frenkendorf	6
3	Beschlussfassung.....	7

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	25.10.2018	Beschlussfassung
1.1	baa	11.12.2018	öffentliche Planaufgabe

1 Verfahren

1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Frenkendorf das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Bau- und Strassenlinienplans Ortskern durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 09. August 2018 bis Montag, 10. September 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan Ortskern, Mutation alter Werkhof
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Gemeindeanzeiger Nr. 11 vom 10. August 2018, im Amtsblatt Nr. 32 vom 09. August 2018 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Montag, 10. September 2018 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen zwei Stellungnahmen ein. Am 24. September 2018 wurde ein Mitwirkungsgespräch mit dem Baselbieter Heimatschutz durchgeführt. Mit der zweiten mitwirkenden Partei wurde kein Gespräch geführt.

2 Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

2.1 Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal

Anliegen: Der Baselbieter Heimatschutz unterstützt die Stossrichtung des Gemeinderates, eine Parzelle der Gemeinde sinnvoll für Wohnungsbau nutzen zu wollen. Die optimierte Nutzung der bestehenden Bauzone ist ein Gebot der Stunde. Die innere Verdichtung eröffnet den Gemeinden viele Chancen, birgt aber auch einige Risiken und ist nur mit hohen Qualitätsansprüchen zufriedenstellend umsetzbar.

Stellungnahme: Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Anliegen: Dem Baselbieter Heimatschutz ist es bei Massnahmen zur inneren Verdichtung wichtig, dass die identitätsstiftenden Elemente eines Dorfes erhalten und in Verbindung mit neuen Bauten und Elementen aufgewertet werden. Dies ist wichtig, damit sich die Wohnbevölkerung und die Unternehmungen in ihrem Dorf auf Dauer wohl fühlen. Es sind die Grundsätze aus dem Positionspapier «Verdichten braucht Qualität» des schweizerischen Heimatschutzes zu beachten.

Stellungnahme: Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Anliegen: Zurzeit sind Kindergarten, Bauernhaus und Ökonomiegebäude mit Gestaltungsbaulinien begrenzt. Diese sollen ersatzlos gestrichen werden. Damit geht der Schutz der Grundrisse verloren.

Stellungnahme: Dies wurde ebenfalls in der kantonalen Vorprüfung angesprochen. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse werden die bestehenden Gestaltungsbaulinien gegenüber der Kirchgasse und der Kirche beibehalten. Gegenüber der Kirche wird diese jedoch marginal verschoben, damit ein Durchgang von 90 cm ermöglicht wird.

Anliegen: Gemäss Bauprojekt soll das Ökonomiegebäude abgebrochen und nach Westen verlegt werden. Dadurch würde der schmale, aber reizvolle Durchgang westlich der Kirche verbreitert. Eine Wohnbaute würde auf dieser Seite wohl mit Fenstern ausgestattet, die auf den Kirchplatz ausgerichtet sind, was die Kirchplatzqualität je nach Ausgestaltung beeinträchtigen könnte.

Stellungnahme: Der Durchgang zwischen Kirche und Ökonomiegebäude wird tatsächlich verbreitert, jedoch auf das absolut minimale Mass von 90 cm. Dies entspricht einer Verbreiterung von 30 cm. Die Ausgestaltung der Fassade ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Dies ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Anliegen: Grundlage des Planentwurfs ist gemäss Planungsbericht ein Bauprojekt von Otto + Partner. Dieses wird allerdings im Bericht nicht näher umschrieben. Es sind nur Grundrisse dargestellt. Es wird nicht aufgezeigt, wie sich die Neubauten städtebaulich und volumetrisch ins äussere Ortsbild einfügen.

Stellungnahme: Mit der vorliegenden Planung werden lediglich die Baulinien insofern angepasst, um den geplanten Bau ermöglichen zu können. Das Bauprojekt wurde an zwei verschiedenen Sitzungen mit den kantonalen Stellen (Denkmal- und Ortsbildpflege) besprochen. An diesen Sitzungen wurde der städtebaulichen Situation und den Gebäudeprofilen zugestimmt. Zudem ist das ausführliche Bauprojekt nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, sondern des Baubewilligungsverfahrens.

- Anliegen: Was geschieht mit dem südöstlichen länglichen Parzellenteil, welcher Teil des Kirchenvorplatzes ist?
- Stellungnahme: Diese Fläche ist gemäss Zonenplan Siedlung als Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Kirche» festgelegt. Zudem ist sie mit einem Vorplatzbereich sowie mit erhaltenswerten Bäumen überlagert. Die Zonenbestimmungen werden beibehalten und sind nach wie vor einzuhalten. Die Vorplatzgestaltung bleibt unverändert.
- Anliegen: Der Baselbieter Heimatschutz erwartet, dass im Umfeld von kantonal und kommunal geschützten Bauten sorgfältig geplant wird und die richtigen Planungsinstrumente gewählt werden. Aus Sicht des Baselbieter Heimatschutzes trifft dies nicht zu.
- Stellungnahme: Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde das Vorhaben ausführlich mit der Denkmal- und Ortsbildpflege diskutiert und die Zustimmung dieser Fachstellen liegt vor. Der Gemeinderat teilt die Ansicht des Baselbieter Heimatschutzes nicht, dass nicht sorgfältig geplant wurde.
- Anliegen: Im Planungsbericht wird nicht erwähnt, dass direkt angrenzend zwei kantonal geschützte Kulturdenkmäler bestehen und dass das Gebäude Mittelgasse 3 gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) vollumfänglich kommunal zu schützen ist. Zudem ist auch nicht erwähnt, wie die direkt an das Kulturdenkmal Mittelgasse 11 geplante Einstellhallenzufahrt gestaltet wird. Zudem fehlen Angaben, wie die gegen den Kirchplatz gerichtete Fassade gestaltet wird. Es fehlt die Interessenabwägung gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), wonach die Planungsbehörden die betroffenen Interessen ermitteln, diese beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planungsmassnahme und des zugrundeliegenden Projekts auf die kantonal geschützten Gebäude und das Ortsbild sind zu ermitteln und darzulegen. Die Interessenabwägung ist zwingend im Planungsbericht abzuhandeln.
- Stellungnahme: Der Verweis auf die kantonal geschützten Gebäude sowie auf das BIB aus dem Jahr 2006 wird im Planungsbericht ergänzt. Es ist jedoch zu erwähnen, dass der Ökonomieteil der Mittelgasse 3 bereits in der Zonenplanrevision aus dem Jahr 2010 nicht kommunal geschützt ist und dies vom Regierungsrat genehmigt wurde. Eine Erläuterung der Ausgestaltung der Bauten wie z.B. der Fassaden, der Einstellhallenzufahrt, etc. fehlt im Planungsbericht, da dies kein Bestandteil der Planungsmassnahme ist. Nichtsdestotrotz wurde dies gebührend berücksichtigt und, wie bereits erwähnt, mit der Denkmal- und Ortsbildpflege diskutiert. Eine detaillierte Interessenabwägung ist aus Sicht des Gemeinderates nicht notwendig, da keine offensichtlichen Interessenskonflikte bestehen. Die Gemeinde versucht schon seit längerer Zeit, das betreffende Areal einer neuen Nutzung zuzuführen, was nun endlich von Erfolg gekrönt sein könnte. Zudem wurden sämtliche übergeordnete Rahmenbedingungen berücksichtigt und die Zustimmung der Denkmal- und Ortsbildpflege liegt vor. Zudem ist zu erwähnen, dass die Interessenabwägung lediglich zur Anpassung des Bau- und Strassenlinienplan vorgenommen werden kann und nicht zur Ausgestaltung der Gebäude, da dies nicht Bestandteil der Planungsmassnahme ist.

- Anliegen: Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht keine Baulinien gegenüber Nachbargrundstücken vor, um den gesetzlichen Abstand zu reduzieren. Sollen Grenzabstände reduziert werden, müssen Näherbaurechte vereinbart und grundbuchlich gesichert werden.
- Stellungnahme: Dies wurde in der kantonalen Vorprüfung ebenfalls angesprochen. Die Baulinien entlang der Nachbarparzellen wurden entsprechend gestrichen. Wo dies möglich ist, werden Näherbaurechte eingetragen oder der gesetzliche Abstand wird eingehalten.
- Anliegen: Für die Planung des komplexen Areals empfiehlt der Baselbieter Heimatschutz den Erlass eines Quartierplans. Als Grundlage dafür wäre die Durchführung eines Wettbewerbs sehr nützlich.
- Stellungnahme: Die Gemeinde hat sich bereits an ihrer ersten Sitzung mit der Denkmal- und Ortsbildpflege gegen den Erlass eines Quartierplans ausgesprochen, was von diesen Fachstellen nicht moniert wurde.

2.2 Alfred und Corinne von Wyl, Mittelgasse 8, 4402 Frenkendorf

- Anliegen: Durch die neuen Bau- und Strassenlinien werden, im Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden, mehr dichtere Beton- und Asphaltflächen entstehen. Die aktuelle Situation ist weit offener mit u.a. Grünflächen, einzelnen Bäumen, Hecken und pflanzenüberwucherten Fassaden. Diese sind Lebensraum für zahlreiche Vögel und Insekten. Auch vermögen es solche Grünflächen das Mikroklima deutlich zu verbessern, gerade in verdichteten Gebieten. Die Mitwirkenden bitten die Gemeinde, für Neupflanzungen bzw. Grünflächenersatz zu sorgen und die Fassaden des Neubaus zu begrünen.
- Stellungnahme: Das Anliegen kann nicht im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt werden, da es das Bauprojekt und nicht den Bau- und Strassenlinienplan betrifft. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen jedoch zu Kenntnis und wird dieses an das entsprechende Verfahren weiterleiten.

3 Beschlussfassung

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Frenkendorf

am _____

verabschiedet.

Frenkendorf, den _____

Der Gemeindepräsident

Roger Gradl

Der Gemeindeverwalter

Thomas Schaub