



Gemeinde Frenkendorf
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Parkstrasse Ost"

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG BL

Stand: Öffentliches Mitwirkungsverfahren



Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

Alena Hänger, Ralph Christen

Datum

2. Februar 2023

Datei-Name

23032_Ber01_Planungsbericht_Mitwirkung_Def.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Verortung des Areals und zonenrechtliche Ausgangslage	1
1.2	Machbarkeitsstudie.....	2
1.3	Richtprojekt.....	3
1.4	Freiraumvernetzung	7
1.5	Aussenraumkonzept.....	7
1.6	Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommission.....	10
2	Organisation und Planungsablauf	12
2.1	Beteiligte	12
2.2	Planungsablauf.....	12
3	Erläuterungen zur Quartierplanung	13
3.1	Bestandteile	13
3.2	Geltungsbereich und Wirkung.....	14
3.3	Art und Mass der Nutzung.....	14
3.4	Bebauung.....	17
3.5	Organisation und Nutzung des Aussenraumes.....	18
3.6	Erschliessung und Parkierung.....	20
3.7	Energie	22
3.8	Qualitätssicherung und Mitspracherecht Gemeinderat	23
4	Planerische Rahmenbedingungen	24
4.1	Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	24
4.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund)	24
4.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz.....	24
4.4	Kantonaler Richtplan.....	24
4.5	Beurteilung der Auswirkungen gemäss Planungsanweisung a) zum Objektblatt S2.4	27
4.6	Zonenvorschriften der Gemeinde Frenkendorf	28
4.7	Verkehr.....	29
4.8	Kulturgüter und Naturwerte	31
4.9	Umweltschutz	32
4.10	Sicherheit.....	35
4.11	Abstandsvorschriften.....	38
5	Koordinationsbedarf, Auswirkungen und Dienstbarkeitsregelungen	42
5.1	Koordinationsbedarf zu Drittprojekten	42
5.2	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	42
5.3	Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	43
5.4	Dienstbarkeitsregelungen	44
6	Planungsverfahren	45
6.1	Kantonale Vorprüfung	45
6.2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	45
6.3	Beschlussfassung	45
6.4	Planaufgabe	45

7 Genehmigungsantrag 46

Anhang

Anhang 1 Protokoll der Arealbaukommission vom 4. März 2021 47
Anhang 2 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und Stellungnahmen des Gemeinderats 48

Beilagen

Beilage 1 Verkehrsgutachten, Rapp Trans AG, 24. Juni 2022
Beilage 2 Mobilitätsgutachten, Rapp Trans AG, 24. Juni 2022
Beilage 3 Lärmschutznachweis, Gartenmann Engineering, 20. Januar 2023
Beilage 4

1 Einleitung

1.1 Verortung des Areals und zonenrechtliche Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Parkstrasse Ost" befindet sich in südöstlicher Lage von Frenkendorf. Das Areal wird durch die Rheinstrasse, die Liestalerstrasse, die Parkstrasse und die Niederschönthalstrasse gänzlich von Strassenverkehrsanlagen umschlossen. Dabei handelt es sich bei allen Strassen um Kantonsstrassen. Die Abgrenzung zwischen dem Quartierplan-Areal und der Rheinstrasse bildet zudem die Gemeindegrenze zu Füllinsdorf.

In der Nachbarschaft befindet sich im Norden das Coop-Einkaufszentrum und im Westen sind verschiedene Bauten mit Gewerbe- und Geschäftsnutzungen vorhanden. Weiter westlich erreicht man bereits den Bahnhof Frenkendorf – Füllinsdorf. Die Wohnüberbauung Trottenweg befindet sich in südlicher Nachbarschaft zum Areal. Im Anschluss an die östlich liegende Rheinstrasse befindet sich die begrünte Überdeckung des Schönhaltunnels.

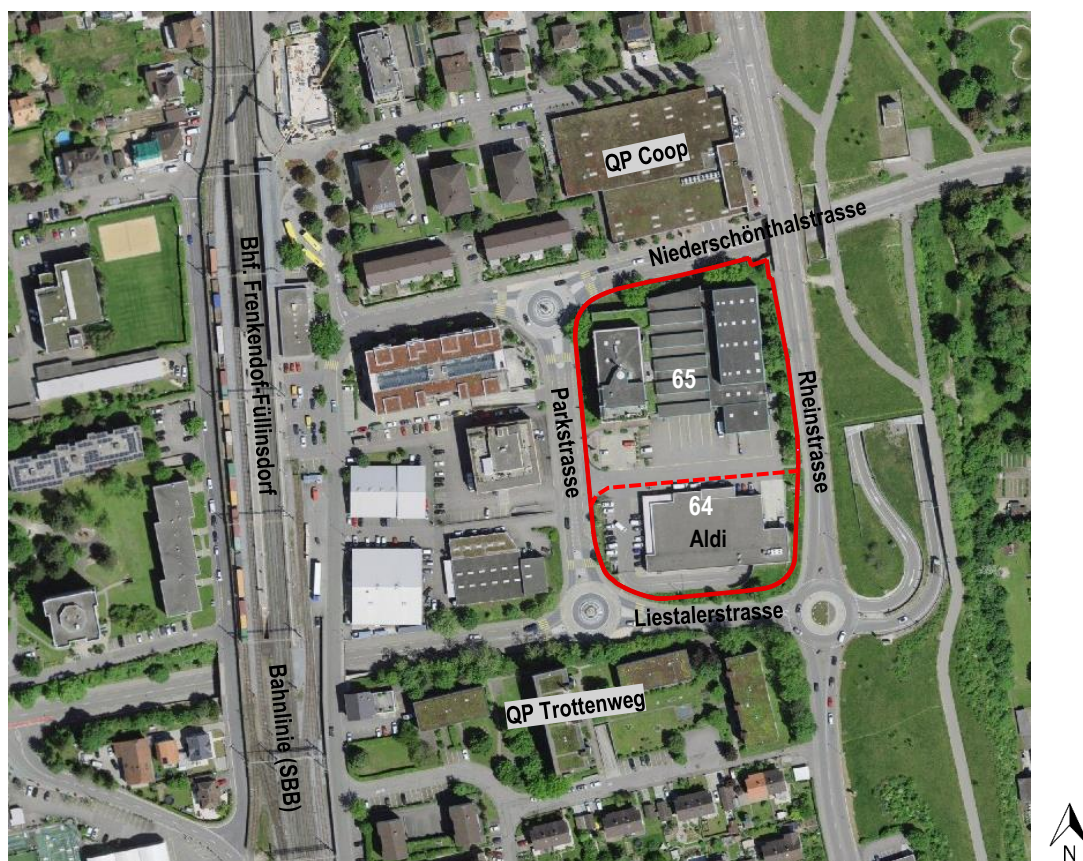


Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals "Parkstrasse Ost", Quelle: map.geo.admin.ch

Das Areal ist bereits bebaut und umfasst die Verkaufsfiliale des Aldi im südlichen Teil und einen Gebäudekomplex mit gewerblicher Nutzung im nördlichen Teil.

In der Parzellenzusammensetzung umfasst das Areal die Parzellen Nrn. 64 und 65 mit einer Gesamtfläche von 12'360 m². Eigentümerin beider Parzellen (Nrn. 64 und 65) ist die Interpool Immobilien AG mit Sitz an der Seestrasse 99a in 8702 Zollikon, Schweiz. Zonenrechtlich sind beide Parzellen Nrn. 64 und 65 der Zentrums-

zone Z4b zugewiesen. Die Eigentümerin beabsichtigt das Areal gesamthaft mit Wohnen, Verkauf und Dienstleistungen auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzept vollumfänglich einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.



Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Quelle: www.frenkendorf.ch

1.2 Machbarkeitsstudie

Um die Grundlage für eine adäquate Bebauung der beiden unternutzten Parzellen zu schaffen, wurde Harry Guggler Studio Anfang 2020 mit einer Machbarkeitsstudie durch die Eigentümerschaft beauftragt. Mittels eines städtebaulichen Konzeptes über beide Parzellen wurde eine zonenkonforme Bebauung sowie die Überbauung im Rahmen einer «Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan» (§ 54 Zonenreglement Siedlung Frenkendorf) geprüft. Das Ziel einer zeitgemässen inneren Verdichtung mit einem möglichst hohen Wohnanteil von über 50 % konnte auf diesem Weg jedoch nicht erreicht werden.

Um das Potenzial der verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Parzellen ausschöpfen zu können, galt es ein städtebauliches Gefüge zu entwickeln, welches attraktive Wohnnutzungen trotz der starken Lärmbelastung durch die vier umlaufenden Kantonsstrassen ermöglicht.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen zur räumlichen Organisation von Wohn- und Freiraum sowie gewerblich genutzten Flächen bildete sich die Typologie des Hochhauses auf einem Gebäudesockel im Norden in

Kombination mit einem Wohnhof im Süden als städtebaulich und wohngigienisch vielversprechender Ansatz heraus. Diese Bebauungstypologien ermöglichen einen hohen Freiraumanteil und minimieren den Schattenwurf innerhalb des Areals sowie auf die umliegenden Parzellen. Mit dem Hochpunkt im Nordosten wird zudem eine Landmarke entlang des Freiraum- Korridors über der Nationalstrasse A22 geschaffen.

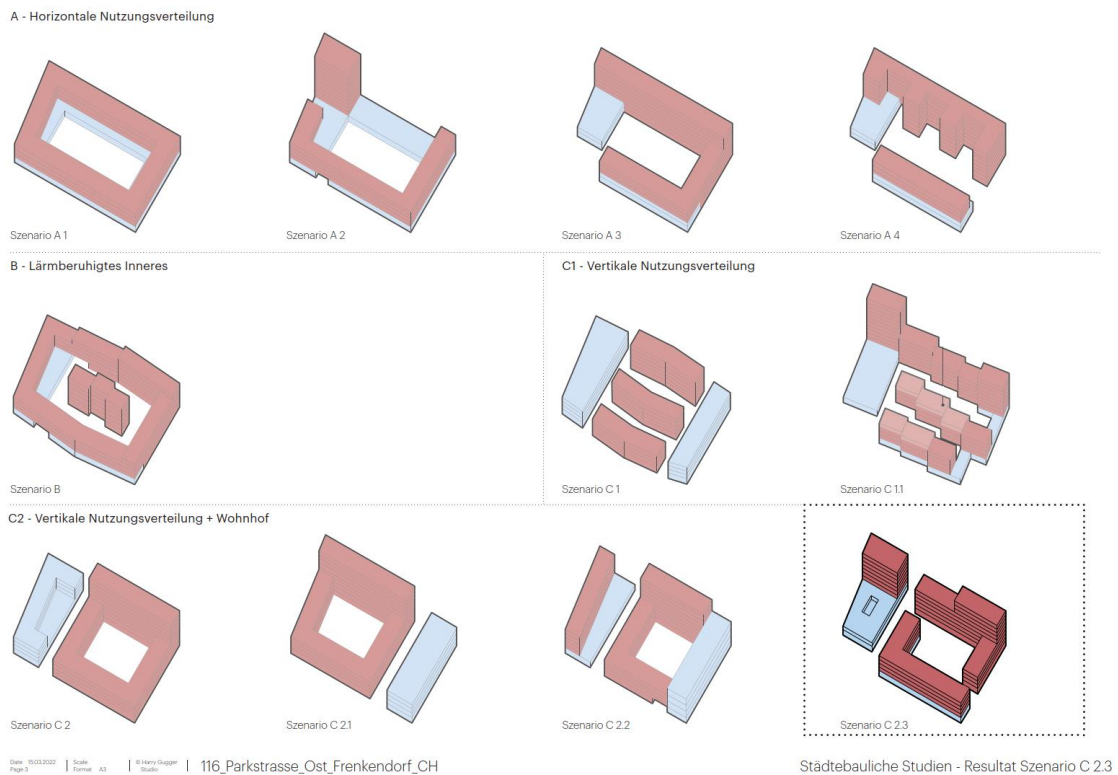


Abbildung 3 Machbarkeitsstudie – Städtebauliche Studien – Resultat Szenario C 2.3 (Quelle: Harry Gugger Studio)

1.3 Richtprojekt

Anfang 2021 wurden Harry Gugger Studio und Westpol Landschaftsarchitekten unter Einbezug weiterer Fachspezialisten auf Grundlage der vorausgehenden Machbarkeitsstudie durch die Meili Unternehmungen AG mit der Ausarbeitung eines Richtprojektes für die Parzellen Nr. 64 und Nr. 65 beauftragt. Dieses von Gemeinde und Kanton verabschiedete Richtprojekt soll die Grundlage für eine Quartierplanung bilden.

Gegenüber der Machbarkeitsstudie geht das Richtprojekt von einer Entwicklung in zwei Etappen aus, bedingt durch das bestehende Mietrecht der Aldi Suisse AG auf der Parzelle Nr. 64 bis in das Jahr 2037.

Die Realisierungsetappe 1 sieht im Nordosten weiterhin ein Wohnhochhaus unter 60m Gebäudehöhe an der Rheinstrasse vor. Als Basis dient ein zweigeschossiger Gewerbesockel, welcher bereits als Puffer zwischen Strassenlärm und Wohnnutzung fungiert. Der Sockelbau ist im Westen von der Parkstrasse zurückversetzt und bildet so den neuen Quartierplatz aus, der den Auftakt für das neue Areal bildet und durch einen zweigeschossigen ost- west ausgerichteten Wohnriegel auf dem Sockel eine klare Fassung erfährt.

Zwischen diesem Gebäudekomplex (Bau A, B, C) und dem ersten Teil des Wohnhofs (Bau D, E, F) mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen spannt sich eine Gasse auf, die zum einen eine neue wichtige Verbindung von Bahnhof und Grünkorridor über dem Autobahntunnel ermöglicht und zum anderen als Erschliessungszone für die gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzungen oberhalb des Sockels bildet.

Die Gasse ist als multifunktionaler Raum zu verstehen, in dem Durchwegung von Fuss- und Veloverkehr wie auch Erschliessung und Anlieferung ihre Berechtigung finden.

Die Autoerschliessung und die Hauptanlieferung erfolgen im Norden über die Niederschönthalstrasse. So kann die bestehende Höhendifferenz zwischen Parkstrasse und Niederschönthalstrasse genutzt werden, um das 1. Untergeschoss der zweigeschossigen Einstellhalle niveaugleich zu erreichen und eine komplexe Rampenab- bildung zu vermeiden.

Gleichzeitig kann die Anlieferung und das Rangieren der Fahrzeuge vollständig innerhalb des unterirdischen Gebäudevolumens stattfinden, womit Lärmbelastigungen für das Areal sowie die angrenzenden Anwohner massiv eingedämmt werden.

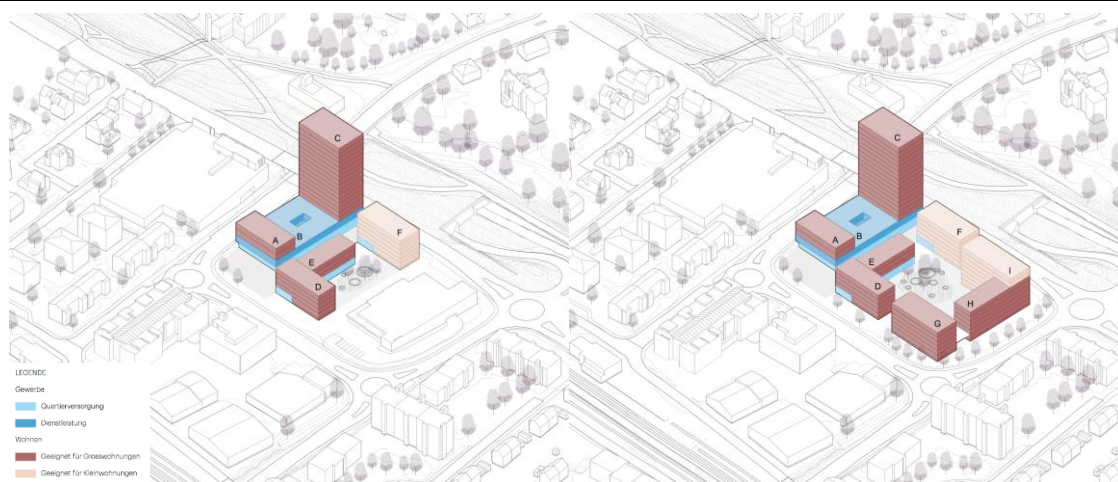


Abbildung 4 Axonometrie Bebauung und Nutzungsverteilung Realisierungsstufe 1 (Quelle: Harry Gugger Studio)
Rechts: Axonometrie Bebauung und Nutzungsverteilung Realisierungsstufe 2 (Quelle: Harry Gugger Studio)

In der Realisierungsstufe 2 wird der Wohnhof vervollständigt und die so umschlossene grüne Mitte wirkt als ruhiger, vom Strassenlärm geschützter qualitätsvoller Freiraum für die Nutzer des neuen Areals wie auch für umliegende Anwohner. Die Gebäude stufen sich um den Hof silhouettenartig ab, wobei der Hochpunkt im Südosten liegt und der niedrigste Bau im Norden mit vier Vollgeschossen das Gegenüber zu dem Gewerbesockel bildet. Um das Verkehrssystem zu entlasten, wird in der Realisierungsstufe 2 eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt für den MIV in die Einstellhalle ab der Rheinstrasse vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Grundlagen zur kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Frenkendorf von 2008, welche eine Grünverbindung entlang den Parzellengrenzen im Norden, Westen und Süden vorsieht, bildet ein grüner Mantel eine Pufferzone zwischen Kantonsstrassen und Wohngebäuden. Der Wohnhof wird folglich nicht strassenseitig erschlossen, sondern über mittig liegende Wegverbindungen, die gleichzeitig zur Belebung des Freiraums beitragen. Diese Wegeführung kann von der Gasse her für Umzüge, Anlieferungen und Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Die Wohnungsgrundrisse sind so gestaltet, dass sie durch intelligente Anordnung der Räume, mindestens zweiseitig ausgerichtete Wohnungen und den Einsatz von Lärmschutzloggien qualitativ hochwertiges Wohnen an den lärmigen Kantonsstrassen ermöglichen.



Abbildung 5 Visualisierung 1 – Blick vom Bienenberg (Quelle: Harry Gugger Studio)



Abbildung 6 Visualisierung 1 – Blick von Bahnhof kommend (Quelle: Harry Gugger Studio)



Abbildung 7 Visualisierung 2 - Wohnhof (Quelle: Harry Gugger Studio)



Abbildung 8 Visualisierung 3 – Blick auf Quartierplatz und in die Gasse (Quelle: Harry Gugger Studio)

1.4 Freiraumvernetzung

Mit der Freiraumvernetzung werden vom Areal aus Anbindungen zu Grünraumstrukturen sowie für den Fuss- und Veloverkehr aufgenommen und auf dem Areal Voraussetzungen für neue Verbindungen hergestellt. Dabei liegt der Schwerpunkt bei der Aufwertung und Verbesserung zwischen dem Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf und dem Grünraum auf dem Autobahntunnel.



Abbildung 9 Freiraumvernetzung (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur, Stand 9.2.22)

1.5 Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept gliedert sich in vier unterschiedliche Freiraumtypologien (A-D): Gasse, Platz, Hof und Mantel. Dazu kommen die beiden Ein-/Ausfahrten für die unterirdischen Einstellhallen und die Velorampe.



Abbildung 10 Freiraumkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur, Stand 9.2.22) und Schema Freiraumgliederung und -typologien

Die jeweiligen Freiraumtypologien stehen dabei in Bezug zur städtebaulichen Gebäudesetzung und übernehmen verschiedene Funktionen im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung sowie auch der Erschliessung. Dabei leisten die Freiraumtypologien hinsichtlich Anbindung an Fuss- und Velowegnetz sowie hinsichtlich Durchgrünung einen elementaren Beitrag zur Vernetzung des Areals mit der Umgebung. Im Weiteren wird mit dem Aussenraumkonzept im Gesamten das Ziel einer ökologisch wertvollen und hochwertigen Aussenraumgestaltung mit unterschiedlichem Qualitätscharakter für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher verfolgt.



Referenzbild (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Platz

(= Freiraum B im Quartierplan)

Dieser multifunktionale Quartierplatz bildet das Quartiergelenk und soll korrespondierend mit den publikumsorientierten Erdgeschossen als Treffpunkt für Anwohner und Besucher dienen. Unterschiedlich grosse, mit Sitzbänken versehene Baumscheiben und ein rundes Wasserelement mit Sitzrand laden zum Treffen und Verweilen ein.



Referenzbild (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Gasse

(= Freiraum A im Quartierplan)

Die Gasse nimmt den Fussverkehr vom Bahnhof kommend auf und schafft die Anknüpfung zum neuen Grünraum über der unterirdisch verlaufenden A22. Die Gasse hat als gleichberechtigter Strassenraum a-niveau für Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr zu fungieren und so die Querverbindung zwischen den Überbauungen zu gewährleisten. Einzelne Baumgruppen sollen den Besuchern und EG-Nutzern künftig Aufenthaltsqualität anbieten. Veloparkplätze werden punktuell und dezentral entlang der Gasse angeordnet.



Referenzbild (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Hof

(= Freiraum C im Quartierplan)

Der durch die Architektur aufgespannte Hofraum wird zum Zentrum der Bewohner. Grundgerüst bildet ein Erschliessungsnetz, welches mit einem Hartbelag materialisiert wird. Wasserundurchlässige Bodenbeläge werden auf ein notwendiges Minimum reduziert. Das Wegnetz dient der Erschliessung für Bewohner und Besucher, sowie Zügelverkehr und Personenfahrzeuge mit Spezialauftrag. Der Hof ist ansonsten frei von Fahrzeugen und als frei bespielbarer Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten angedacht. Zwischen kleinen Vegetationsinseln können durch das Aufstellen von Aussenmobiliar Nachbarschafts- und Begegnungsflächen entstehen.

Eine offene Spielwiese bildet die aktiv genutzte Hofmitte. Diese wird von ökologischen Kissen in Form einer hochgewachsenen Blumenwiese gerahmt und bildet zusammen mit diesen einen Korridor für Flora und Fauna.

Der Aussenbereich umfasst den Freiraum zwischen Gebäudefassade und dem Erschliessungsweg. Wasserundurchlässige kiesige Beläge sowie Bepflanzungen in



Referenzbild (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Form von Sträuchern, Stauden und / oder Ansaaten prägen diesen Zwischenraum. Der Aussenbereich ist zum Gebäude (zu den Wohnräumen stärker mit Pflanzungen (grüner Puffer) gesäumt) zoniert - öffnet sich dann räumlich stärker zum Erschliessungsweg um nachbarschaftliche Begegnungen, kleine Treffpunkte unter den Bewohnern zu ermöglichen, hier treten Bepflanzungen reduzierter, eher inselartig auf und zonieren paraventartig die Gemeinschaftszonen.



Referenzbild (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Mantel

(= Freiraum D im Quartierplan)

Ein grüner Saum aus unterschiedlichen Baum- und Strauchgruppen, sowie einer Wiesenansaat ummantelt grosszügig die starkbefahrenen und lärmintensiven Kantonsstrassen zu allen Seiten und wertet die stark versiegelte Umgebung sowohl freiräumlich als auch ökologisch deutlich auf.

1.6 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommission

Das Richtprojekt wurde der kantonalen Arealbaukommission an der Sitzung vom 24. Juni 2021 vorgestellt. Die Arealbaukommission stimmte dem Projekt mit den nachfolgenden Erwägungen zur Weiterbearbeitung zu (vgl. Protokoll im Anhang 1):

- *Das Projekt ist trotz schwierigen Rahmenbedingungen (Verkehr, Etappierung) auf einem guten Weg.*
- *Der Raum hat übergeordnet aufgrund der Lage und Erschliessung ein gutes städtebauliches Potential. Es wird empfohlen über den Perimeter hinauszuschauen um die übergeordneten Verhältnisse (z.B. Wegverbindungen, Bebauungsmuster und -dichte) besser zu verstehen.*

Erläuterungen: Ein übergeordnetes Fuss- und Velowegkonzept wurde parallel zu dieser Quartierplanung durch die Rapp Trans AG entwickelt. Es zeigt auf, dass die neue Bebauung des Planungsperimeters dazu beiträgt, die bestehenden Wegverbindungen deutlich zu verbessern und darüber hinaus neue Verbindungen schafft (zum Beispiel Verbindung zwischen Bahnhof und Grünkorridor und Anbindung an die südlich angrenzende Bebauung „Trottenweg“). Das neue Areal greift zum einen die Bebauungstypologie der Quartierplanung Trottenweg im Süden, als auch die Typologie des Hochhauses (Seniorenzentrum Schönthal Füllinsdorf) in der nördlichen Umgebung auf.

- *Ein Hochhaus an der Stelle ist grundsätzlich vorstellbar, die Ausrichtung und der Standort sowie die Höhe soll überprüft werden.*

Erläuterungen: Das Areal befindet sich im Eignungsraum des Hochhauskonzeptes Basel- Landschaft und erfüllt für gleich drei Gebietstypen die Voraussetzungen: Neue Zentren und Subzentren, Bahnhofsareal und Hauptachsen.

Das Hochhaus schafft eine neue Landmarke am Grünkorridor über der Nationalstrasse A22 und markiert einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt, der die Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf mit dem Wirtschaftsraum Basel und dessen südlicher Region verknüpft.

Die verkehrstechnisch (ÖV, MIV + Anlieferung) logisch angeordneten Gewerbeflächen im Norden bilden die Basis für das Hochhaus. Durch die Tieferlegung der Niederschönthalstrasse zur Querung der Rheinstrasse und der A22 ergeben sich unterschiedliche Fernwirkungen, die das neue und das bestehende Hochhaus des Seniorenzentrums in unterschiedlichen Kontexten erscheinen lassen.

Der so gewählte Standort minimiert darüber hinaus den Schattenwurf innerhalb des Areals wie auch auf die umliegende Bebauung. Die Ausrichtung des Hochhauses ermöglicht für alle Wohnungen einen Weitblick entweder über den weiten Grünkorridor Richtung Füllinsdorf oder aber Richtung Westen zum Bienenberg.

- **Überprüfen, ob Massstäblichkeit in Bezug auf den Raum das Nutzungsmass mit einer AZ 2.1 in Relation mit anderen Strukturen im Quartier angemessen ist.**

Erläuterungen: Der Planungsperimeter wie auch die westlich angrenzenden Parzellen befinden sich heute in der Zentrumszone, welche bereits eine AZ von 1.7 zulässt. Die neue Bebauung knüpft an den historischen Kontext der Industriebebauung an, indem gewerblich genutzte Flächen mit Wohnnutzungen verträglich kombiniert werden. Das Areal vermittelt so zwischen den grossmassstäblichen Gewerbe- und Industriebauten im Norden und Westen und der Wohnbebauung im Süden. Die teils grosszügige Struktur der neuen Bebauung ermöglicht zudem die Aufnahme von Zentrumsnutzungen jeglicher Art (Geschäftsnutzung, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen etc.).

Die hervorragende verkehrliche Anbindung an den ÖV sowie den MIV prädestinieren das Areal für eine innere Verdichtung der Zentrumszone.

- **Die Adressierung der Häuser bezieht sich ausschliesslich auf die aktuelle Verkehrssituation. Hier wird gewünscht, dass Entwicklungen rund um den Perimeter, insbesondere auf die Rheinstrasse bezogen, inkludiert werden. Das Projekt muss es schaffen, sich mit dem Stadtraum zu verbinden.**

Erläuterungen: Das Projekt schafft neuen und wahrnehmbaren Stadtraum an dieser zentralen Lage. Die Verkehrssituation wird sich nicht wesentlich verändern und die Umgestaltung der Rheinstrasse ist eher auf die Verkehrsfunktion dieser Strasse ausgerichtet. Durch die vorgesehenen verschiedenen Verkehrsanbindungen sowie der Grünraumaufwertung wird auf unterschiedlicher Weise die Verbindung des Areals mit seiner direkten Nachbarschaft und auch darüber hinaus hergestellt.

Die Arealbaukommission empfiehlt in ihrem Beschluss eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen und würde eine erneute Vorlage begrüssen.

Erläuterung: Aufgrund der positiven Beurteilung zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept sowie den Erläuterungen zu den einzelnen Erwägungen verzichtet der Gemeinderat das Bebauungskonzept einer erneuten Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission zu unterbreiten.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerschaften	Parz. Nrn. 64 und 65: Interpool Immobilien AG Seestrasse 99a 8702 Zollikon, Schweiz
Projektentwicklung Städtebau und Entwicklungsgesamtleitung	Harry Gugger Studio, Luftgässlein 4, 4051 Basel
Projektentwicklung Aussenraum	Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Hammerstr.123, 4057 Basel
Fachplaner Verkehr/Mobilität	Rapp Trans AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Fachplaner Lärmschutz	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel
Quartierplan-Bearbeitung und Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Frenkendorf	Gemeinderat Raumplanungs- und Baukommission Bauverwaltung Bevölkerung (Mitwirkungsverfahren) Stimmberechtigte (Einwohnergemeindeversammlung) Planungsbetroffene (Auflageverfahren)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (Beurteilung Richtprojekt) Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung Quartierplanung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

Tabelle 1 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure

2.2 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 unter den entsprechenden Kapiteln enthalten.

Beurteilung Richtprojekt durch kantonale Arealbaukommission	24. Juni 2021
Freigabe durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale	8. August 2022
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	16. November 2022
Freigabe durch Gemeinderat für Durchführung der öffentlichen Mitwirkung
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens
Beschlussfassung Gemeinderat
Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
Referendumsfrist
Planaufgabe

Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren

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 (Situation und Schnitte), 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan-Vertrag (Ausarbeitung pendent)
- vorliegender orientierender Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG BL)
- Mobilitätsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Lärmschutznachweis
- Mitwirkungsbericht (Erstellung erfolgt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens)

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung durch die regierungsrätliche Genehmigung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vollständig abgelöst (vgl. Kap. 5.2.1).

Gemäss den Erläuterungen in Kapitel 5.3.3 ist ein Quartierplan-Vertrag nach § 46 RBG BL erforderlich. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung als öffentlich-rechtlicher Planungserlass definiert werden müssen.

Der Planungsbericht beinhaltet die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG BL geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts erläutert.

Im Mobilitätsgutachten wird die Ermittlung des Parkplatzbedarfs vorgenommen sowie gestützt auf § 70 Abs. 2^{bis} RBV BL eine Reduktion des Parkplatzbedarfs begründet. Im Verkehrsgutachten wird das Verkehrsaufkommen ermittelt und eine Beurteilung der Auswirkungen und der Leistungsfähigkeit auf das umliegende Strassennetz sowie die relevanten Knoten vorgenommen. Im Weiteren wird die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr behandelt.

Das Quartierplan-Areal befindet sich mit der Bahnlinie der SBB und der Rheinstrasse im Einflussbereich von zwei lärmschutzrelevanten Verkehrsanlagen. Zudem gelten auch die beiden Ein-/Ausfahrten der Einstellhalle innerhalb des Quartierplan-Areals als lärmschutzrelevante Anlagen. Das Lärmschutzgutacht nimmt die Beurteilung der Einhaltung der Vorgaben gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vor.

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV BL, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

3.2 Geltungsbereich und Wirkung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 64 und 65. Das Areal der Quartierplanung beinhaltet eine Fläche von 12'170 m² (inkl. Flächenabtretung an den Kanton im Umfang von 190 m² im Zusammenhang mit Optimierung Kreisel bei Rheinstrasse).

Mit der Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Frenkendorf für das betreffende Quartierplanareal vollständig abgelöst. Mit den Quartierplan-Vorschriften werden auch die nutzungsplanerischen Vorgaben baulichen Erneuerung und Ergänzung des Areals gestützt auf das Gesamtkonzept definiert.

3.3 Art und Mass der Nutzung

3.3.1 Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Quartierplan-Areal wird ganzheitlich der Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG BL und damit verbunden ebenfalls ganzheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen. Dies entspricht der vorbestanden Nutzungsart und Empfindlichkeitsstufe im Zonenplan Siedlung mit der Zentrumszone Z4b.

Aufgrund der Nutzungskonzeption gemäss städtebaulichen Gesamtkonzept wurde die Nutzungsart, bezogen auf die im Quartierplan festgelegten Baubereiche, im Reglement differenziert festgelegt:

- Baubereich A und C: Wohnnutzung sowie wenig störende Betriebe
- Baubereich B: Geschäfts- und Verkaufsnutzung
- Baubereich D, E und F: Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe und im Erdgeschoss Geschäfts- und Verkaufsnutzungen
- Baubereiche G, H und I: Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe

Damit eine Hotelnutzung im Baubereich A und C möglich ist, werden in diesen Baubereichen neben der Wohnnutzung auch wenig störende Betriebe zugelassen. Der Baubereich B bildet den durchgehenden Gebäudekörper auf der Nordseite der Gasse. Dieser Baukörper soll aufgrund seiner Lage zwischen der Gasse und der Niederschönthalstrasse Geschäfts- und Verkaufsnutzungen umfassen. Die Verkaufsnutzung ist jedoch auf das Erdgeschoss beschränkt bzw. das Erdgeschoss wird hierfür vorbehalten. Dabei wurden zwei Nutzungsoptionen im Zusammenhang mit der bestehenden Verkaufsnutzung (Aldi) definiert. Mit Fortbestand der Aldi-Verkaufsfiliale ist eine Nutzung des Erdgeschosses nur für nichtpublikumsorientierte Nutzungen möglich. Ein zweiter "Retailer" auf dem Quartierplan-Areal wird damit ausgeschlossen. Bei Aufgabe der bestehenden Verkaufsfiliale ist eine Nutzung des Erdgeschosses für publikumsorientierte Nutzungen hingegen möglich. Damit besteht die Möglichkeit, dass der Aldi seine Verkaufsfiliale vom heutigen Standort, in das Erdgeschoss des Baubereichs B verlegen kann. Dies steht auch im Zusammenhang mit der im Quartierplan enthaltenen Unterteilung in die Realisierungsetappen 1 und 2.

Die Baubereiche D, E und F grenzen nordseitig an die Gasse. Damit sich entlang der Gasse und gegenüber der Verkaufsnutzung des Baubereichs B auch Geschäfts- und Verkaufsnutzungen etablieren können, wurde definiert, dass in diesen Baubereichen im Erdgeschoss neben der Wohnnutzung und nicht störenden Betrieben, auch Geschäfts- und Verkaufsnutzungen zulässig sind.

3.3.2 Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass wird mit der zulässigen Bruttogeschossfläche gemäss § 49 (IVHB) RBV BL definiert. Die für die BGFH anzurechnenden Flächen und Bauteile sind in § 49 (IVHB) RBV BL abschliessend festgelegt, sodass im Reglement diesbezüglich keine weitergehende Definition notwendig ist (siehe unten). Bei der Anwendung der BGFH-Definition nach § 49 (IVHB) RBV BL kann jedoch davon nicht abgewichen werden.

§ 49 IVHB Berechnung der Ausnützungsziffer:

¹ [...]

² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Das Gesamtmass der baulichen Nutzung für die Quartierplanung beträgt 27'760 m² (BGFH). Die Zuweisung des Nutzungsmasses wird nicht pro Baubereich vorgenommen, sondern auf die im Reglement definierten drei Baubereichsgruppen zugeteilt. Damit ergibt sich die Möglichkeit, dass innerhalb einer Baubereichsgruppe das bauliche Nutzungsmass (BGFH) flexibel beansprucht werden kann. Ein Transfer von einer Baubereichsgruppe zur anderen ist jedoch nicht zulässig.

Bei einer Arealfläche von 12'170 m² ergibt sich aus obenstehender BGFH die folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{27'760 \text{ m}^2}{12'170 \text{ m}^2} = 2.2810 = 228 \%$$

Tabelle 3 Vergleich Nutzungsmass vorbestandene Zentrumszone Z4b bzw. baulicher Bestand zur Quartierplanung

	Zentrumszone Z4b [Bestand]	Quartierplanung		
		Total	1. Etappe	2. Etappe
Fläche	12'170 m ² (Fläche QP-Areal) ⁽²⁾	12'170 m ² (Fläche QP-Areal) ⁽²⁾	7'192 m ²	4'978 m ²
Bebauungsziffer	45 % [46 %]	42 % (= Baubereiche)	48 %	34 %
Nutzungsziffer ⁽¹⁾	170 % [78 % ⁽³⁾]	-	-	-
BGFH Total	20'689 m ² [9'468 m ²]	27'760 m ²	18'820 m ²	8'940 m ²
BGFH Wohnen	max. 50 % = 10'345 m ²	23'660 m ²	14'720 m ²	8'940 m ²
BGFH Nichtwohnen	-	4'100 m ²	4'100 m ²	-
Ausnützungsziffer ⁽¹⁾	170 % [78 % ⁽³⁾]	228 %	262 %	180 %
Grünflächenziffer	min. 15 % [23 %]	> 30 % ⁽⁴⁾	> 20 % ⁽⁴⁾	> 40 % ⁽⁴⁾

1) Nutzungsziffern bei den Zentrumszonen entsprechen der Ausnützungsziffer

2) Fläche QP-Areal = Parzellen Nr. 64 und 65, abzüglich Abtretungsfläche von 190 m² für Optimierung Kreisel/Umgestaltung Rheinstrasse

3) Gemäss Tabelle "EBF- und Volumenauswertung" Meili Unternehmungen (Stand: 21.11.2014)

4) Anrechnung: Fläche Mantel, Mindestflächen Begrünung im Hof, Hochstammbäume

Mit der Quartierplanung ergibt sich gegenüber der Zentrumszone Z4b ein um 34 % (relativ) höheres bauliches Nutzungsmass. Mit den Baubereichen wird der maximale Bebauungsgrad des Areals definiert und auf 42 % beschränkt. Gegenüber der vorbestandene Zentrumszone Z4b ergibt sich mit der Quartierplanung bzw. der darin vorgenommenen Baubereichsdefinition eine um rund 10 % (relativ) tiefere Bebauungsziffer. Im Weiteren wird mit der Quartierplanung durch die verschiedenen Vorgaben bei der Aussenraumgestaltung mindestens eine Verdoppelung der Grünflächenziffer gegenüber der Zentrumszone Z4b erreicht.

Mit dem Bebauungskonzept wird eine bauliche Verdichtung auf dem gesamten Areal vorgenommen. Indem durch die Bebauung dem Interesse der Innenverdichtung Rechnung getragen wird, durch das hochwertige Freiraumkonzept ein massgeblicher Beitrag zur ökologischen Aufwertung geleistet wird und durch die neue Arealgestaltung die Verkehrssituation eine Optimierung erfährt, wird die Anhebung der baulichen Nutzung vom Gemeinderat mitgetragen.

Eine Fortführung der bisherigen Beschränkung einer maximalen Wohnnutzung von 50 % gemäss der vorbestandene Zentrumszone Z4b ist aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der darin hinterlegten Nutzungskonzeption nicht erforderlich.

Für die Verkaufsnutzung wurde eine Beschränkung der Nettoladenfläche (NLF) gemäss § 24 RBV BL festgelegt bzw. eine Verteilung dieser aufgrund der Nutzungsanordnung gemäss dem Bebauungskonzept vorgenommen.

3.3.3 Nutzungsmass Kleinbauten

Das Nutzungsmass für Kleinbauten wird mittels der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 49-IVHB RBV BL festgelegt. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Auf die Verwendung des Begriffs von "Klein- und Anbauten" wurde im Reglement verzichtet, da es gemäss Quartierplan keine Anbauten, welche mit dem Hauptbau gemäss § 57 Abs. 2 RBV BL (IVHB) zusammengebaut sind, erstellt werden. Aufgrund dessen wurde nur der Begriff "Kleinbauten" verwendet. Auch Kleinbauten können jedoch vor einen Hauptbau gestellt werden.

Als Kleinbauten gelten bspw. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/eingehauste Einstellhallenrampen, gedeckte/umwandete Einrichtungen zur Entsorgung etc. Weitere Quartierinfrastrukturen wie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zählen nicht zu den Kleinbauten. Derartige Einrichtungen können ohne Beschränkungen aufgrund der Quartierplanung an hierfür zweckmässigen Standorten erstellt werden. Zudem zählen vom Hauptbau frei auskragende Vordächer (ohne Stützen) z.B. über der Einstellhallenrampe ebenfalls nicht als Kleinbaute.

Die Festlegung des Nutzungsmasses für Kleinbauten erfolgte auf Basis des geschätzten Bedarfs an gedeckten Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, etc. und wurde auf eine Fläche von 500 m² begrenzt. Damit nicht grossflächige Kleinbauten erstellt werden, wurde zudem eine maximale Fläche pro Baute auf 50 m² begrenzt. Von dieser Beschränkung sind gedeckte Veloabstellplätze ausgenommen. Gedeckte Veloabstellplätze dürfen jeweils eine maximale aGBF von 100 m² aufweisen.

Auf eine Differenzierung des Nutzungsmasses für weitere Arten von Kleinbauten wurde bewusst verzichtet. Damit soll gewährleistet werden, dass diese innerhalb des Gesamtmasses flexibel und bedarfsgerecht erstellt werden können.

3.4.3 Dachgestaltung und -nutzung

Die Dachflächen sollen, mit Ausnahme der Dachfläche beim Baubereich B, zur Energiegewinnung genutzt und mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Die Dachfläche beim Baubereich B liegt zwischen dem Hochhaus und dem Riegelbau. Dadurch ist diese Dachfläche auch von der entlang der Gasse stehenden Hofbebauung gut einsehbar. Zudem bietet diese Dachfläche das Potential für eine Aufenthaltsnutzung. Aus diesen Überlegungen wurde diese Dachfläche von der Nutzung zur Energiegewinnung ausgenommen und die Nutzbarkeit dem Aufenthalt zugestanden. Flächen, die nicht mit der Aufenthaltsnutzung in Verbindung stehen, sind zu begrünen. Wird auf eine Aufenthaltsnutzung verzichtet, ist die Dachfläche vollständig zu begrünen.

3.4.4 Unterirdische Bauten

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) orientierend dargestellt. Im Reglement wurde nur festgelegt, dass unterirdische Bauten zulässig sind, sofern die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden.

3.4.5 Standorte von Kleinbauten sowie von Quartierinfrastrukturen

Die Festlegung von Standorten für Kleinbauten beschränken sich im Quartierplan, gestützt auf das Freiraumkonzept, auf zwei Standorte für gedeckte Veloabstellanlagen sowie zwei Standorte für die Entsorgung (UFC). Kleinbauten sowie weitere Quartierinfrastrukturen wie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen können in Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und dem Nutzungsmass für Kleinbauten sowie den Festlegungen zum Aussenraum bedarfsgerecht angeordnet werden.

Weiter wurde im Reglement definiert, dass die Anordnung von Kleinbauten sowie von Quartierinfrastrukturen im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung in Absprache mit dem Gemeinderat festgelegt werden muss. Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung solcher baulichen Anlagen und Einrichtungen unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden.

3.5 Organisation und Nutzung des Aussenraumes

3.5.1 Gliederung des Aussenraums

Die Gliederung des Aussenraums geht aus dem Quartierplan hervor und basiert auf dem Freiraumkonzept von Westpol Landschaftsarchitektur. Die Aussenräume des Quartierplan-Areals gliedern sich in verschiedene Typologien von Freiräumen. Zweck, Nutzung und Gestaltungsart der einzelnen Freiräume wurden im Quartierplan-Reglement in § 4 Abs. 2 bis 5 auf Grundlage des Freiraumkonzepts festgelegt. Die entsprechenden Festlegungen des Quartierplan-Reglements sind in untenstehender Tabelle zusammengefasst:

<i>Typ / Bezeichnung</i>	<i>Zweck / Nutzung</i>	<i>Gestaltungsvorgaben</i>
Freiraum A (Gasse)	– Aufenthaltsraum und Verkehrsfläche für Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieferungen	– Grundsätze zur Aussenraumgestaltung – Mindestens 8 strassenbaumtaugliche, stadtklima-verträgliche hochstämmige Bäume – Als befahrbare und in Fortsetzung des Platzes gestaltete Fläche – Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen an den Randbereichen
Freiraum B (Platz)	– Multifunktionaler Aussenraum mit Aufenthaltsqualität	– Grundsätze zur Aussenraumgestaltung – Mindestens 12 strassenbaumtaugliche, stadtklimaverträgliche hochstämmige Bäume

<i>Typ / Bezeichnung</i>	<i>Zweck / Nutzung</i>	<i>Gestaltungsvorgaben</i>
		– Sitzmöglichkeiten und Wasserelement
Freiraum C (Hof)	<ul style="list-style-type: none"> – Innenliegender Wohnhof mit Aufenthalts- und Erschliessungsfunktion – Unterteilung in: <ul style="list-style-type: none"> – Grüne Mitte: Spielwiese – Aussenbereich: Aufenthalt und Gebäudezugang – Fusswegnetz: innere Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundsätze zur Aussenraumgestaltung – Mindestens 15 stadtklimaverträgliche mittel- bis grosskronige Bäume – Grüne Mitte: <ul style="list-style-type: none"> – Ökologisch hochwertige Bepflanzung und vielfältige Vegetationsstrukturen an den Rändern – Modellierte Grünfläche im Zentrum – Mindestfläche 500 m²
		<ul style="list-style-type: none"> – Aussenbereich: <ul style="list-style-type: none"> – Strukturierte Gestaltung mit Pflanzen und natürlichen Materialien – Begrünte Fläche von mindestens 500 m² – Fusswegnetz <ul style="list-style-type: none"> – Hartbelag für befahrbare Flächen – Sicherfähige Beläge für nichtbefahrbaren Flächen
Freiraum D (Mantel)	<ul style="list-style-type: none"> – Aussenliegende begrünte Freifläche 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundsätze zur Aussenraumgestaltung – Mindestens 45 stadtklimaverträgliche klein- bis grosskronige Bäume – Grünfläche mit art- u. strukturreicher Bepflanzung – Anpflanzung mit unterschiedlichen ökologisch hochwertigen und artenreichen Vegetationsstrukturen

3.5.2 Grundsätze zur Aussenraumgestaltung

Unabhängig von den unterschiedlichen Freiraumtypologien werden im Quartierplan-Reglement einige allgemeingültige Bestimmungen festgelegt, welche in allen Freiraumtypologien bei der Gestaltung bzw. Bepflanzung eingehalten werden müssen. So sind für die Bepflanzung beispielsweise standortgerechte (im Sinne von klimagerecht) und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Damit Baumanpflanzungen bereits mit ihrer Anpflanzung besser zur Geltung kommen, wurden Mindestmasse für den Stammumfang in Abhängigkeit der Kronengrösse festgelegt. Zudem wurden für Baumpflanzungen die Mindestsubstrattiefe ebenfalls in Abhängigkeit der Kronengrösse definiert. Das Anlegen von ökologisch wenig wertvollen Steingärten oder anderen nicht standortgerechten Vegetationstypen sind nicht zulässig.

Auch die Lichtemissionen sollen im Quartierplan-Areal möglichst reduziert werden. Entsprechend wird festgelegt, dass Aussenraumbeleuchtungen so konzipiert werden müssen, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Sie sind in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Auf die Angabe eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wird bewusst verzichtet. Stattdessen wurde definiert, dass Massnahmen zur Terraingestaltung zulässig sind, sofern diese sich auf die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung abstützen.

Zusammen mit den Vorgaben zu den einzelnen Freiraumbereichen wird damit eine attraktive und ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung sichergestellt.

3.5.3 Baumpflanzungen

Insgesamt sind auf dem Quartierplan-Areal mindestens 80 Bäume anzupflanzen. Dabei wird im Reglement eine Zuweisung der Mindestanzahl und Baumart betreffend Stammhöhe und Kronenausbildung auf die unterschiedlichen Typologien von Freiräumen (Gasse, Platz, Hof und Mantel) vorgenommen.

Die im Quartierplan dargestellten Bäume bilden keinen verbindlichen Planinhalt, sondern zeigen eine mögliche Verteilung und Anordnung im Sinne der Vorgaben zu den einzelnen Freiräumen gestützt auf das Aussenraumkonzept. Im Weiteren wurde für jeden Freiraum, nach dem jeweiligen Charakter und Funktion, gestützt auf das landschaftsarchitektonische Aussenraumkonzept entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung im Reglement definiert.

3.5.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden umfangreiche Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes für die verschiedenen Freiräume 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 im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat einverlangt und durchgesetzt werden.

3.6 Erschliessung und Parkierung

3.6.1 Arealerschliessung und interne Erschliessung

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartierplanung in zwei Realisierungsetappen ergeben sich pro Etappe folgende Erschliessungssysteme:

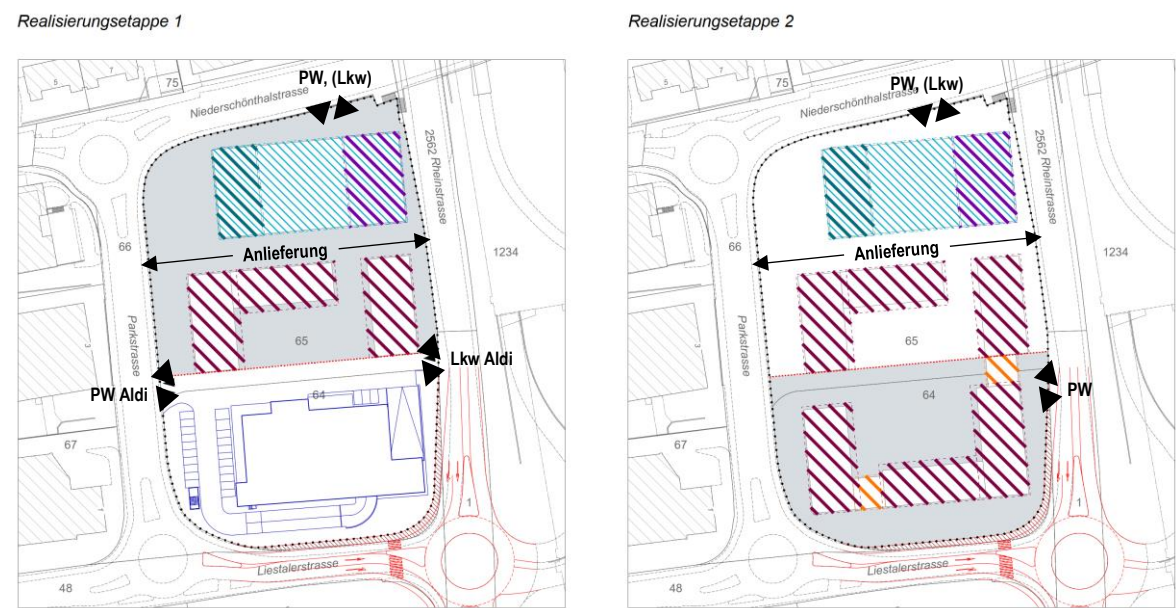


Abbildung 12 Realisierungsetappierung und Erschliessungskonzept PW, LW und Lkw

Die Arealerschliessung für die Anlieferung und Verkaufsnutzung im Baubereich B sowie die Wohnnutzung erfolgt in der Realisierungsetappe 1 über den Anschluss an die Niederschönthalstrasse. Die Anlieferung der Geschäfts- und Wohnnutzung erfolgt über den Freiraumbereich A (Gasse) und damit über die Anschlüsse an die Park- und die Rheinstrasse. Für die bestehende Verkaufsnutzung (Aldi) erfolgt die Erschliessung für die Kunden über den heutigen Anschluss an die Parkstrasse.

Während der Realisierungsetappe 1 wird von einer zusätzlichen Ausfahrt für die Kunden der Verkaufsnutzung (Aldi) auf dem Areal der Realisierungsetappe 2 mit Anschluss an die Rheinstrasse verzichtet. Die dadurch verursachten Lärmimmissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entlang des Innenhofs mindert die dortige Aufenthaltsqualität erheblich. Dies kann weder durch die geplante Terrainmodellierung noch durch Baum- und Strauchpflanzungen ausreichend behoben werden. Hinzukommt, dass während den Stosszeiten das Risiko besteht, dass dieser Anschluss als Ausweichroute verwendet werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass zusätzliches Fahrtenaufkommen durch Fremdverkehr erzeugt würde, was zusätzlich zu einer weiteren Lärmbelastung führen würde. Sowohl die oberirdischen Parkplätze wie auch die Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle sind in Richtung Parkstrasse angeordnet. Die Anlieferung wird über den neuen Anschluss an die Rheinstrasse abgewickelt.

Mit der Realisierung der Etappe 2 werden die im Zusammenhang mit der vorbestandene Verkaufsnutzung stehenden Anschlüsse an die Park- und Rheinstrasse aufgehoben. Zudem wird eine zweite Arealerschliessung für die Parkierung mit direktem Anschluss an die Rheinstrasse eingerichtet. Indem die Einstellhallen der Realisierungsetappe 1 und 2 miteinander verbunden sind, ist dadurch eine Arealzufahrt über die Rheinstrasse möglich, ohne dass der Anschluss an die Niederschönthalstrasse, mit Fahrt über die Liestaler-, Park- und Niederschönthalstrasse und umgekehrt, benutzt werden muss. Auch für die Anlieferung der Wohn- und Geschäftsnutzung in der Realisierungsetappe 2 erfolgt die Erschliessung über die, in der Realisierungsetappe 1 erstellte, Gasse mit den Anschlüssen an die Park- und Rheinstrasse.

Die arealinterne Erschliessung geht aus dem Quartierplan hervor. Als Ergänzung zum öffentlichen Fussweg- und Velowegnetz wird der Gemeinde über die Gasse mit Anschluss an die Parkstrasse und Fortsetzung über die Rheinstrasse ein öffentliches Geh- und Velofahrrecht zugestanden. Zudem wird zur Verbindung zum Bahnhof von der Gasse aus, über den Platz, mit Anschluss an die Fussgängerstreifen beim Kreisel, ein Gehrecht zugestanden. Beim Baubereich C entlang der Rheinstrasse wird auch ein Gehrecht begründet. Bei diesen Geh- und Velofahrrechten handelt es sich um Dienstbarkeiten. Die Zusicherung von Dienstbarkeiten ist im Quartierplanvertrag sicherzustellen (vgl. Kap. 5.4.2).

3.6.2 Anordnung Auto-Parkierung

Die Auto-Parkierung erfolgt in unterirdischen Parkierungsanlagen. In der Gasse werden zudem für die Anlieferung der Geschäfts- und Verkaufsnutzungen sowie der Wohnnutzung entsprechende Anlieferungszonen eingerichtet. Davon ausgenommen ist die Anlieferung der Verkaufsnutzung im Erdgeschoss des Baubereichs B. Die Anlieferung dieser Verkaufsnutzung erfolgt unterirdisch mit Zu- und Wegfahrt über die Niederschönthalstrasse.

3.6.3 Bedarfsreduktion Autoabstellplätze

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben kann vom gesetzlichen Mindestbedarf an Autoabstellplätzen abgewichen werden. Im Anhang zur kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV BL) sind die Abweichungen für Nicht-Wohnnutzungen und neu seit dem 1. März 2022 auch für die Wohnnutzung definiert. Massgebend hierfür ist die öV-Erschliessungsgüteklasse. Das Areal der Quartierplanung weist aufgrund der Nähe zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf die Erschliessungsgüteklasse B auf. Demnach kann der Parkplatzbedarf

für die Stammplätze und ebenfalls seit dem 1. März 2022 für die Besucherplätze um den Faktor 0.7 reduziert werden.

In Ergänzung dazu kann gestützt auf § 70 Abs. 2^{bis} RBV BL bei Quartierplanungen mit einem Verkehrs- und Mobilitätskonzept eine weitergehende Reduktion der Abstellplätze für die Wohnnutzung vorgenommen werden. Mit der Anpassung der RBV BL auf den 1. März 2022 ist die weitergehende Reduktion neben den Stammparkplätzen neu auch bei den Besucherparkplätzen möglich. Voraussetzung generell dazu ist, dass eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist. Mit der öV-Erschliessungsgüteklasse B wird diese Voraussetzung eingehalten.

Für das Quartierplan-Areal wird gestützt auf das Mobilitätskonzept sowie dem Verkehrsgutachten von Rapp Trans AG (vgl. Beilage 1 und 2) folgende Reduktionen im Reglement definiert:

Bei den Stammparkplätzen für die Wohnnutzung ist ein Reduktionsfaktor von 0.5 anzuwenden und bei den Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung kann ein Reduktionsfaktor von 0.5 angewendet werden.

Bei Stammparkplätzen gilt ein Fix-Wert des Reduktionsfaktors von 0.5, während bei den Besucherparkplätzen ein Kann-Wert von 0.5 gilt. Bei einer vorgegebenen Reduktion der Stammparkplätzen und Reduktionsverzicht bei den Besucherparkplätzen ergibt sich gemäss Mobilitätsgutachten für das Quartierplan-Areal im Vollausbau gemäss Richtprojekt ein maximaler Gesamtbedarf von 287 PP. Wird zudem auch bei den Besucherparkplätzen der Reduktionsfaktor von 0.5 angewendet, resultiert ein minimaler Gesamtbedarf von noch 254 PP.

3.6.4 Ausnahmefahrten

Für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt 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 diese Ausnahmefahrten sicherzustellen ist. Zudem sind Erschliessungsanlagen so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen. Die Zufahrten für die Feuerwehr sind hauptsächlich zwischen Strassenraum und Gebäuden vorgesehen.

3.7 Energie

Die Bebauung sowie deren Nutzung soll auch energetischen Aspekten Rechnung tragen (Gemeinde Frenkendorf ist Energiestadt). Im kantonalen Energiegesetz (EnG-BL) wird in § 4 Abs. 3 ermöglicht, dass im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen die Gemeinden weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbaren Energien festlegen können, als dies das kantonale Recht verlangt.

In diesem Zusammenhang wird im Reglement festgelegt, dass Neubauten zum Zeitpunkt der Baueingabe die gültigen Anforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz (EnG-BL) bzw. kantonaler Energieverordnung (EnV BL) um mindestens 10% zu unterbieten haben.

Zudem wurde festgelegt, dass die Verwendung von fossilen Energieträgern für das gesamte Quartierplan-Areal nicht zulässig ist.

3.8 Qualitätssicherung und Mitspracherecht Gemeinderat

Mit der Quartierplanung wird für die bauliche Verdichtung und damit verbundener Neugestaltung des Aussenraums die Qualitätssicherung mit den entsprechenden Bestimmungen im Reglement vorgenommen. Zudem erhält der Gemeinderat ein Mitspracherecht bei der Fassaden- und Dachgestaltung sowie auch für die Gestaltung, Materialisierung und Ausstattung des Aussenraums.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt für einen Teil des überbauten Siedlungsgebiets von Frenkendorf eine Optimierung der baulichen Nutzung und einer lagespezifischen Definition der Anordnung der Bebauung sowie einer damit verbundenen Aufwertung der Aussenraumgestaltung. So werden folgende Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG (Bund) für das Areal der Quartierplanung erfüllt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Verdichtung innerhalb der Bauzonenfläche;
- Schaffung von Rad- und Fusswegen;
- Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Bäumen.

Weiter wird mit der Quartierplanung der Aufforderung zur Siedlungsinnenentwicklung und zur Schaffung von Wohnqualität sowie kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 RPG (Bund) nachgekommen,

4.2 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. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung wird keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und eine Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) muss somit nicht durchgeführt werden.

4.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

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

Quartierpläne bezwecken nach § 37 RBG BL eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Mit der Quartierplanung "Parkstrasse Ost" wird dem Zweck einer Quartierplanung vollumfänglich nachgekommen.

4.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP)¹ legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich.

¹ Richtplan 2010 inkl. Anpassung 2018 (vom Bundesrat genehmigt am 26. April 2021)

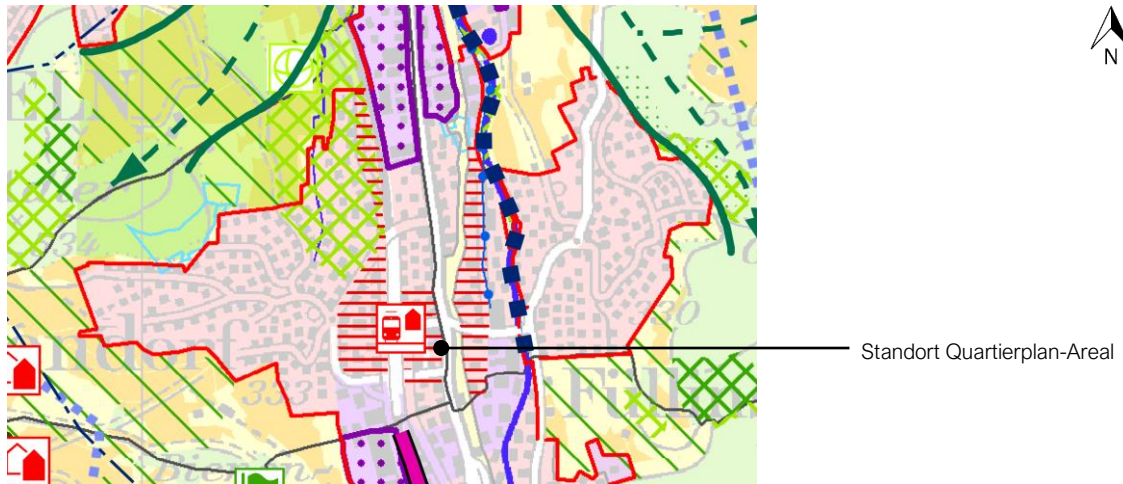


Abbildung 13 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte (Amt für Raumplanung BL, 2018)

In der Richtplan-Gesamtkarte (vgl. Abbildung 13) wird das Quartierplan-Areal als Entwicklungsgebiet definiert. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind die folgende Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss den Objektblättern des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen:

Planungsvorgaben	Umsetzung
S 1.2 Bauzonen	
<p>Planungsgrundsatz a)</p> <p>Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verdichtung bebauter WMZ, dichte Bebauung unbebauter WMZ; 2. Umzonung (Transformation) von öWA-Zonen, Arbeitszonen und anderen Bauzonen in WMZ; 3. Einzonungen 	<p>Mit der Quartierplanung wird als planerische Massnahme eine Verdichtung bereits bebauter WMZ für das betreffende Areal vorgenommen und somit der ersten Priorität nachgekommen.</p>
S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen	
<p>Planungsgrundsatz a)</p> <p>Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</p>	<p>Durch die Quartierplanung wird ein derzeit bereits baulich genutztes Areal mit Verdichtungspotential einer massvoll erhöhten Nutzung zugeführt.</p>
<p>Planungsgrundsatz b)</p> <p>Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</p>	<p>Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B.</p> <p>Die Quartierplan-Überbauung ist zielführend in die Zentrumszone eingepasst und bewirkt eine Nutzungserhöhung gegenüber dem Umfeld. Mit der baulichen Verdichtung wird gleichzeitig auch eine Aufwertung der Aussenraumgestaltung vorgenommen, mit welcher auch neue siedlungsinterne Freiraumqualitäten geschaffen werden.</p>

Planungsvorgaben	Umsetzung
S 2.2. Entwicklungsgebiete	
<p>Planungsgrundsatz a)</p> <p>Entwicklungsgebiet bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessung B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</p>	<p>Das Quartierplan-Areal befindet sich vollumfänglich in der ÖV-Güteklasse B.</p> <p>Mit der Quartierplanung wird eine hochwertige Verdichtung mit Zentrumsnutzungen sichergestellt.</p>
<p>Planungsgrundsatz b)</p> <p>Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinde erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgeländen gemäss Objektblatt S 2.3.</p>	<p>Das Quartierplan-Areal befindet sich in einem Entwicklungsgebiet und zugleich in naher Lage einem im Richtplan festgelegten Bahnhofsgelände.</p>
<p>Planungsgrundsatz c)</p> <p>Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</p>	<p>Mit der Definition der Zentrumszone und Präzisierungen sind auch Nutzungen mit gewerblichem Charakter zulässig, jedoch nicht gewerbliche Nutzungen wie in einer Gewerbezone.</p>
<p>Planungsanweisung</p> <p>Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</p> <p>Örtliche Festlegung Mindestdichte für Innere Korridore: 125 Ew+Besch/ha</p>	<p>Das Potential bei den Einwohnern liegt bei rund 430 Einwohnern und bei den Beschäftigten bei rund 100 Beschäftigten. Die Dichte bezogen auf Einwohner und Beschäftigte liegt bei 435 Ew+Besch/ha und erfüllt somit die Vorgabe der Mindestdichte.</p> <p>Die Sicherstellung der hochwertigen Siedlungs- und Freiraumqualität wird in den Erläuterungen in diesem Planungsbericht dokumentiert.</p>
S2.4. Standorte für Hochhäuser	
<p>Planungsgrundsatz a)</p> <p>Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;• Sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf;• Die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.	<p>Erfüllt: das Hochhaus befindet sich in einer Tallage, Frenkendorf gehört zum inneren Korridor gemäss Raumkonzept. Das Areal wird vollständig von der Erschliessungsgüte B erfasst und historische Ortskerne und schützenswerte Ensembles sind nicht betroffen.</p>
<p>Planungsgrundsatz b)</p> <p>Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenze hinweg abgestimmtes Hochhauskonzeptes.</p>	<p>Nicht erforderlich: Das Hochhaus überschreitet aufgrund der Höhenbegrenzung im Quartierplan die Höhe von 60 m nicht.</p>
<p>Planungsanweisung a)</p> <p>Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</p>	<p>Themen werden im Kap. 4.5 behandelt.</p>

Planungsvorgaben

Umsetzung

- Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter
- Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter
- Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit
- Gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz
- Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse /Schiene)
- Mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.

S3.3 Lärmschutz

Planungsgrundsatz a)

Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität.

Mit der im Quartierplanung definierten Bebauung ergibt sich eine reduzierte Lärmbelastung in den innenliegenden Freiraumbereichen. Damit wird auch die Wohn- und Siedlungsqualität betreffend Lärmschutz verbessert.

4.5 Beurteilung der Auswirkungen gemäss Planungsanweisung a) zum Objektblatt S2.4

4.5.1 Nah- und Fernwirkung, städtebauliche Einbettung

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf befindet sich im Verdichtungsraum der inneren Korridore des Raumkonzeptes Basel- Landschaft zwischen den Hauptzentren Basel und Liestal. Dieser Korridor wird durch die Autobahn A22 und die S- Bahn direkt erschlossen und bindet so die Gemeinde an den Wirtschaftsraum Basel und dessen südlicher Region an.

Durch die Tieferlegung der Nationalstrasse A22 ist in diesem Korridor ein Grünraum mit hohem Potenzial entstanden, der über die neue Gasse des Areals vom Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf erreicht werden kann. Diese wichtige Durchwegung des Areals vermag es die Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf zu verknüpfen und darüber hinaus die bestehenden natürlichen Erholungsräume im Osten und Westen der Gemeinden zu verbinden.

Die Verdichtung durch den Wohnturm und den Wohnhof erlaubt die Reduktion des Fussabdruckes der neuen Bebauung und schafft so Platz für einen neuen Quartierplatz, die verbindende Gasse und den durchgrünten Innenhof. Dank den attraktiven Freiräumen mit ihren diversen Nutzungsmöglichkeiten und neuen Anbindungen an die Umgebung entsteht ein Mehrwert für das Areal, das Quartier und ganz Frenkendorf.

Die neuen Bebauungstypologien knüpfen an den historischen Kontext der Industriebebauung an und vermittelt zwischen den grossmassstäblichen Gewerbe- und Industriebauten im Norden und Westen und der Wohnbebauung im Süden. Die in der Höhe gestaffelten Gebäude des neuen Areals führen die im Süden angrenzende, unterschiedlich hohen Gebäuderiegel fort und finden in Nordosten mit dem Hochhaus ihren Hochpunkt. Die so gesetzte neue Landmarke markiert einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt am Korridor und führt damit die Setzung von Hochhäusern entlang der inneren Korridore von Basel bis Liestal fort. Mit seiner Gebäudehöhe von unter 60 m bettet sich das Hochhaus als Hochpunkt in die bereits bestehenden Hochhäuser der Wohnbebauungen im Süden in Liestal und des Seniorenzentrums und den daran angrenzenden Wohnbebauungen im Norden ein. Durch die Wohnnutzung und die entsprechenden Aussenräume entsteht ein klar strukturierter Baukörper, der den Anwohnern einen ungestörten Ausblick in die umliegenden Landschaftsräume ermöglicht.

4.5.2 Öffentlichkeitscharakter Sockelgeschoss und Aussenraum

Mit der Verkaufsnutzung im Sockelgeschoss, mit dem Standort an der Gasse mit beidseitigen Verkaufs- und Geschäftsnutzungen, mit den über die Gasse sowie entlang der Rheinstrasse vorgesehenen Fusswegverbindungen, mit ergänzender Velowegverbindung über die Gasse und mit dem Standort des Hochhauses an der Rheinstrasse, weist das Hochhaus einen hohen Öffentlichkeitscharakter aus.

4.5.3 Anbindung Fuss- und Velowegnetz sowie Auswirkungen auf den Verkehr

Betreffend Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz, Verkehrsauswirkungen wird auf die Verkehrs- und Mobilitätsgutachten von Rapp Trans AG verwiesen (Beilage 1 und 2).

4.5.4 Mikroklimatische Auswirkungen

Gegenüber dem heutigen Bestand mit der hohen und zusammenhängenden Flächenversiegelung des Areals und der vorwiegenden Begrünung am nordöstlichen Rand im Schatten der bestehenden Bebauung, wird mit der Quartierplanung insgesamt eine wesentliche Verbesserung erzielt und der vorhandene Hitzeinseleffekt reduziert. Zudem wird durch die Bebauung auch innerhalb des Areals eine Verschattung von Aussenräumen und Gebäudeflächen erzeugt, welche ebenfalls der Aufheizung entgegenwirkt. Die grosse Anzahl von Bäumen wirkt sich betreffend Verschattung und Verdunstung zusätzlich positiv auf das Mikroklima aus. Mit einem einzelnen Hochhaus sowie den Abständen zwischen den Bauten und den unterschiedlichen Gebäudehöhen wird der Luftaustausch über das Areal hinweg nicht unterbunden. Da am Standort des Hochhauses bereits ein flächiger Gebäudekomplex mit einer Höhe von bis 15 m vorhanden ist, wird nicht erwartet, dass sich durch das Hochhaus die mikroklimatischen Verhältnisse wesentlich negativ verändern.

4.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Frenkendorf

Im Zonenreglement Siedlung wurden unter § 53 verschiedene Vorgaben für die Quartierplanung definiert.

In Abs. 3 von § 53 wird festgehalten, dass die bauliche Nutzung bei Quartierplanungen nur so weit erhöht werden darf, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Zonen nicht gestört wird.

Im Norden zur Quartierplanung befindet sich im Anschluss an die Niederschönthalstrasse das Quartierplan-Areal "Coop" mit dem Einkaufszentrum und die Zentrumszone Z3. Das Gebiet westlich des Quartierplan-Areals, anschliessend an die Parkstrasse, ist der Zentrumszone Z4b zugewiesen. Im Richtung Süden befindet sich nach der Liestalerstrasse das Quartierplan-Areal "Trottenweg". Die Rheinstrasse bildet im Osten die Begrenzung des Quartierplan-Areals und daran anschliessend befindet sich die Überdeckung des Tunnels der Autobahn A22.

Das Areal der Quartierplanung wird, wie vorgängig beschrieben, auf allen Seiten von Strassenarealen umgeben. Dabei handelt es sich allseitig um Kantonsstrassen mit Querschnittsbreiten von 12 – 15 m. Damit grenzen keine Bauzonen direkt an das Areal und aufgrund der Strassenquerschnittsbreiten ergeben sich grosszügige räumliche Abstände zu den auf der Strassenseite liegenden drei Bauzonen bzw. dort vorhandenen baulichen Strukturen.

In Abs. 4 vom § 53 sind die Planungsvorgaben für die Ausarbeitung von Quartierplanungen definiert. Mit der erfolgten Freigabe des Richtprojektes durch den Gemeinderat, für die Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften, sind die Vorgaben entsprechend eingeflossen und im Rahmen der Quartierplanung umgesetzt worden.

In Abs. 5 vom § 53 wird die Beurteilung von Quartierplanungen bei der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen verlangt. Diese Beurteilung wurde vorgenommen und fand am 4. März 2021 statt (Das Ergebnisprotokoll ist im Anhang 1 enthalten und der Umgang mit den Erwägungen bzw. mit dem Beschluss wird im Kapitel 1.6 erläutert).

4.7 Verkehr

4.7.1 Anschluss an das kommunale Erschliessungsnetz

Das Quartierplan-Areal ist durch Kantonsstrassen (Niederschönthalstrasse im Norden, Rheinstrasse im Osten, Liestalerstrasse im Süden und Parkstrasse im Westen) in jeder Richtung erschlossen und damit an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Aufgrund der vollständigen Umschliessung des Areals mit Kantonsstrassen ergibt sich keine Erschliessung über das kommunale Strassennetz.

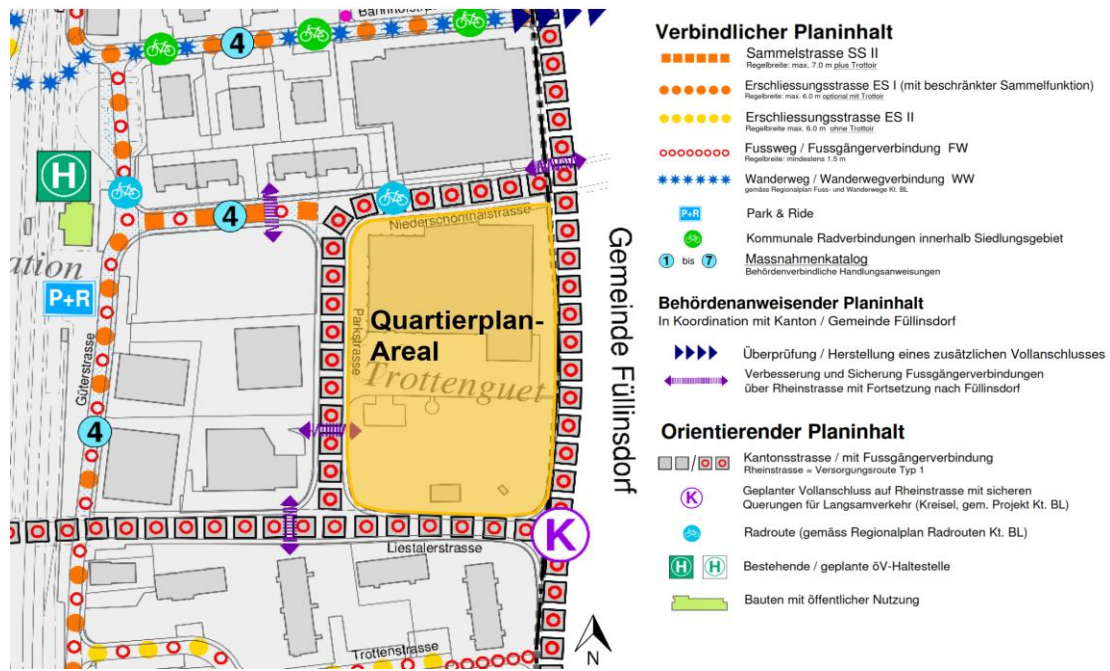


Abbildung 14 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Frenkendorf

Der Anschluss an die kantonale Radroute ist durch den Anschluss an die Niederschönthalstrasse gewährleistet. Weiter ist der Anschluss an die westlich der Bahnlinie verlaufende Nationalroute 3 gut erreichbar. Im Zuge der Quartierplanung wird die Attraktivität des Velonetzes gesteigert. Dies erfolgt damit, dass über die Gewerbegasse eine zusätzliche Verbindung als Veloweg eingerichtet wird, welche dann in der Fortsetzung über die Rheinstrasse mit Anschluss an die auf dem Schönthal-Tunnel verlaufende Radroute angeschlossen werden soll (siehe dazu Verkehrsgutachten).

Für FussgängerInnen ist das Quartierplan-Areal ebenfalls über die bestehenden Fusswegverbindungen entlang der Niederschönthal-, der Park- und der Liestalerstrasse erschlossen und damit gut bzw. sicher erreichbar. Im Quartierplan-Areal sind verschiedene Fusswegverbindungen vorgesehen, welche die Anbindung an das bestehende Fusswegnetz gewährleisten. Mit den Verbindungen durch das Areal werden diese Verbindungen auch Bestandteil des Fusswegnetzes. Mit einer fussgängerfreundlichen und weitgehende autofrei gestaltet Erschliessungsflächen, bilden werden dies attraktive Abschnitte für den Fussgängerverkehr (siehe dazu Verkehrsgutachten).

4.7.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Rund 100 – 200 m nord-westlich des Quartierplan-Areals befindet sich der S-Bahnhof "Frenkendorf-Füllinsdorf" und die Bushaltestelle "Frenkendorf Bahnhof", welche durch die Buslinien Nrn. 75 und 78 und abends zusätzlich durch die Nr. 80 bedient wird. Am Bahnhof kann auf S-Bahn-Linie Nr. 3, welche im Halbstundentakt in Richtung Liestal/Olten bzw. Basel/Laufen/Porrentruy verkehrt, zugestiegen werden. Die Fahrzeit bis Liestal beträgt lediglich 2 Minuten, nach Basel gelangt man innert 13 Minuten. Die Buslinie Nrn. 75 und 78 fahren im Halbstundentakt die Haltestelle "Frenkendorf Bahnhof" an, wobei sie tagsüber öfter und gegen die späten Abendstunden spärlicher verkehren. Die Buslinie Nr. 75 fährt von Frenkendorf Bahnhof Richtung Füllinsdorf und Giebenach, während die Buslinie Nr. 78 von Lausen und Liestal kommend, bis Frenkendorf "Friedhof" fährt. Der Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf und das Umfeld zum Bahnhof weisen aufgrund des Linien- und Taktangebots des öffentlichen Verkehrs die ÖV-Güteklasse B auf. Auch das Quartierplan-Areal liegt im Einflussbereich des Bahnhofs und damit auch in der ÖV-Güteklasse B.

In ungefähr 250 m Fusswegdistanz Entfernung vom Quartierplan-Areal befindet sich die Bushaltestelle "Schönthal", welche durch die Buslinien Nrn. 80 und 81 bedient wird. Beide Verbindungen fahren von Liestal via die Haltestelle "Schönthal" nach Basel, Aeschenplatz und zurück, dies jeweils im Halbstundentakt. Somit ist das Areal sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

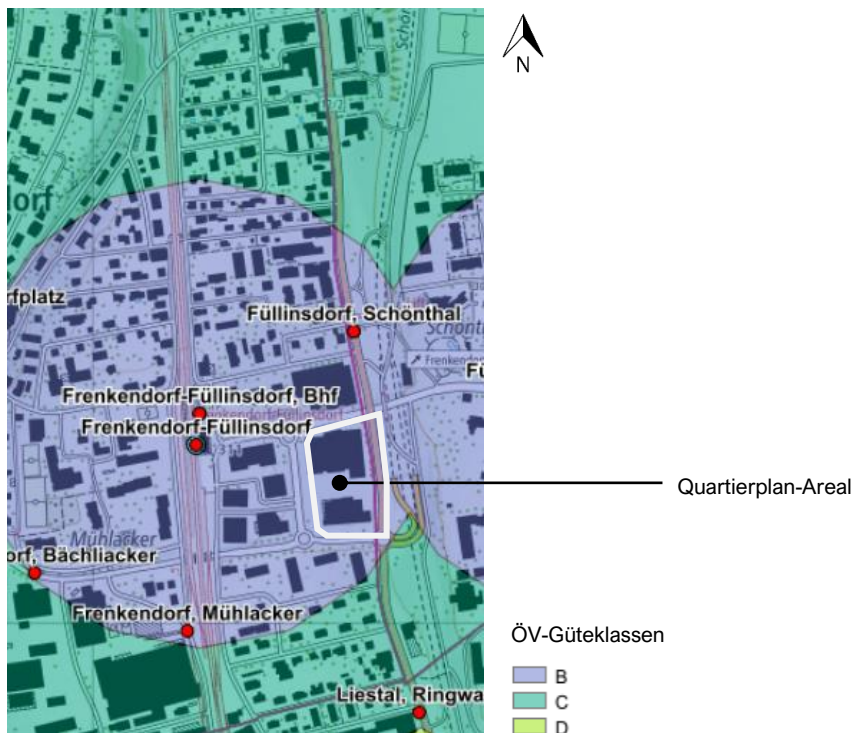


Abbildung 15 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs, Gemeinde Frenkendorf (Quelle: GeoView BL, 9.2.22)

4.7.3 Auswirkungen Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr durch die Quartierplanung wurden im Verkehrsgutachten der Firma Rapp Trans AG untersucht (Beilage 2). Bei der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen geht es um die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit von Knoten im Strassennetz und um die Auswirkungen auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs. Dieses Gutachten bildet eine Beilage zu diesem Planungsbericht. Nachfolgend wird die zusammenfassende Beurteilung aus dem Gutachten wiedergegeben. Für Details wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen.

Das zukünftige Quartier "Parkstrasse Ost" weist eine sehr gute Erschliessung auf. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Frenkendorf-Füllinsdorf, der Anschluss an die A22 sowie die anliegenden Radrouten machen das Areal für verschiedenste Verkehrsmittel attraktiv. Eine mittlere Reduktion der Parkplätze berücksichtigt die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzenden und gewährt auch eine entsprechende Reduktion des erzeugten motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf dem bereits stark belasteten Strassensystem. Das Areal erzeugt bereits im Bestand aufgrund des Aldi viele MIV-Fahrten, die den Mehrverkehr des Areals im Zuge der Realisierungsetappen 1 und 2 relativieren. Während der Realisierungsetappe 1 erzeugt das Areal am meisten Fahrten. Im Zuge dieser Etappe ist von einer projektbedingten Belastungszunahme auf dem umliegenden Strassennetz von 1-4% auszugehen. Dies führt zu keiner merklichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten. Durch die Realisierung der Etappe 2 kann aufgrund des höheren Anteils an Wohnnutzungen und einem zweiten Anschluss auf die Rheinstrasse die kritische Achse Liestalerstrasse-Parkstrasse-Niederschönthalstrasse sogar leicht entlastet werden. Von dieser Entlastung profitiert insbesondere der Fuss- und Veloverkehr, indem die Parkstrasse besser überquert werden kann, in diesem künftig deutlich urbaneren Umfeld zwischen den Dorfzentren von Frenkendorf und Füllinsdorf.

Die zusätzlichen ÖV-Passagiere können von den umliegenden ÖV-Linien aufgenommen werden, zumal durch den geplanten Viertelstundentakt der S3 eine markante Kapazitätssteigerung zu erwarten ist. Die Zugänglichkeit der Haltestellen mit entsprechenden Fusswegen wird mit der Quartierplanung berücksichtigt. Der Anbindung des Areals an sichere Schulwege – auch ohne Querung einer befahrenen Strasse – wird hohe Bedeutung zugemessen. Die berechneten zusätzlichen Verkehre – im ÖV, wie auch im MIV – stellen keine kritische Zusatzbelastung des vorhandenen bzw. zukünftigen Verkehrssystems dar. Eine Umsetzung des Bauvorhabens unter den diesem Gutachten zugrunde liegenden Lösungen (unter anderem eine Einhaltung des Mobilitätskonzepts) ist somit als verkehrstechnisch gut machbar zu beurteilen.

4.8 Kulturgüter und Naturwerte

4.8.1 Archäologie

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

Das Quartierplan-Areal wird nicht von einer archäologischen Schutzzone überlagert.

4.8.2 Denkmal- und Ortsbildschutz / ISOS

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

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten Kulturobjekte. Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplan-Areal eingetragen. Die Gemeinde Frenkendorf bzw. das Ortsbild der Gemeinde Frenkendorf ist zudem nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.

In östlicher Richtung, aber nicht unmittelbar an das Quartierplan-Areal angrenzend, befindet sich der "Mittelhof" aus dem Jahr 1750 mit dazugehöriger Orangerie in Füllinsdorf, welche beide im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft aufgeführt und kantonal zu schützen sind (Konsultation GeoView BL, 9.2.22).

4.8.3 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.

4.9 Umweltschutz

4.9.1 Altlasten

Belastete Standorte sind nach Art. 32c des Umweltschutzgesetzes des Bundes (USG) zu sanieren, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die Gefahr dazu besteht.

Gemäss Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft sind die Parzellen Nrn. 64 und 65 nicht als belasteter Standort verzeichnet (Konsultation GeoView BL, 9.2.22).

4.9.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

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. In Grundwasserschutzzonen S1 und S2 sind zudem keine Bauten und Anlagen zulässig. Entlang von Gewässern ist der Gewässerraum zu berücksichtigen (provisorisch gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV oder definitiv gemäss nutzungsplanerischer Festlegung im Zonenplan).

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich weder Oberflächengewässer noch eingedolte Gewässer. Zudem wird das Areal auch nicht von einer Grundwasserschutzzone überlagert. Das Areal liegt jedoch innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u (Konsultation GeoView BL, 9.2.22). Der Bereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

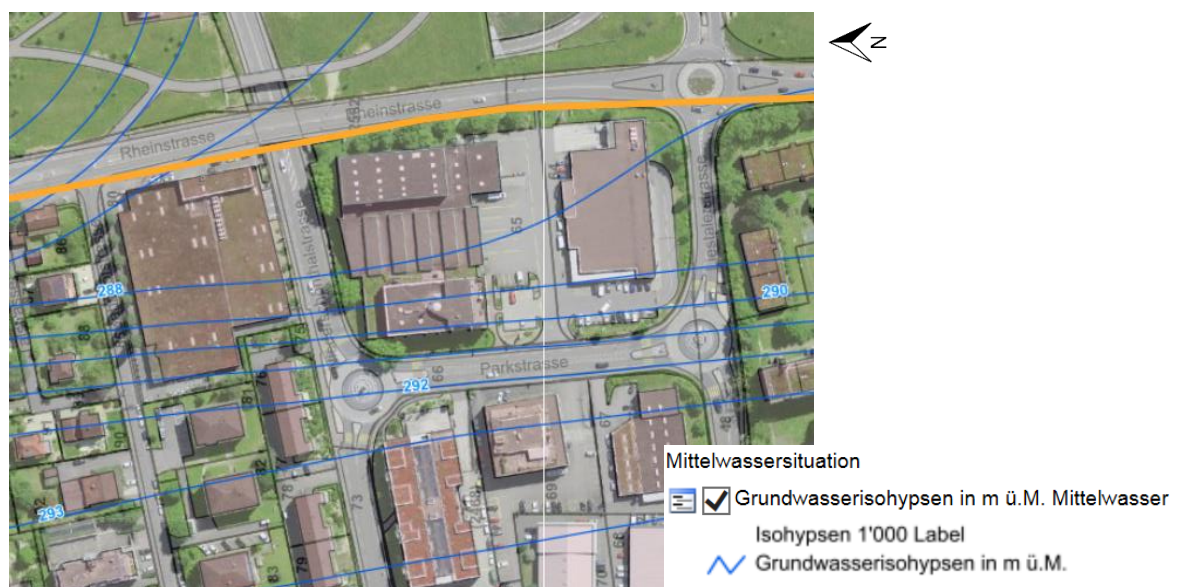


Abbildung 16 Grundwasserisohypsen für Mittelwasser (Quelle: GeoViewBL, Konsultation 9.2.22)

Mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 10 - 50 m wird der Grundwasserspiegel durch die vorliegende Quartierplanung bzw. durch unterirdische Bauten nicht tangiert. Im Quartierplan ist die Höhenlage des mittleren Grundwasserspiegels eingetragen. Für die Quartierplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf.

4.9.3 Generelle Entwässerungsplanung

Die Auflagen und Bewilligungen bzgl. Entwässerung der geplanten Überbauung richten sich nach den gültigen Vorgaben des vom Regierungsrat bewilligten GEP Frenkendorf. Konkretere Aussagen sind auf der Ebene Quartierplanung nicht erforderlich.

4.9.4 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG-BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Kapitel 3.3.1 erläutert.

Das Quartierplan-Areal befindet sich im Einflussbereich der Lärmquelle durch die Rhein-, die Park-, die Liestaler- und die Niederschönthalstrasse (Strassenverkehr) sowie der Lärmquelle der SBB-Bahlinie (Eisenbahnlärm). Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt, kommt für die Beurteilung der Lärmbelastung durch den Strassen- und Schienenverkehr nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III zur Anwendung.

Auch Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Einstellhallen sind der LSV unterstellt. Neue Anlagen sowie Erweiterungen von bestehenden Anlagen müssen in ihrem Einflussbereich von lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte nach Anhang 6 der LSV einhalten. Mit der Zuweisung des Quartierplan-Areals in die Empfindlichkeitsstufe III kommt für die Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Betrieb von Einstellhallen der Planungswert (PW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III zur Anwendung.

Die Beurteilung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Lärmschutzes erfolgt im Lärmschutznachweis, Gartenmann Engineering, 22. April 2022, welches eine Beilage zu diesem Planungsbericht bildet.

Durch die Parkierung beim bestehenden Aldi in der Realisierungsetappe 1 ergeben sich keine Überschreitungen des massgeblichen Grenzwerts (IGW) an den geplanten Bauten. Zudem werden die Planungswerte der neuen Ein-/Ausfahrt an der Rheinstrasse eingehalten. Aufgrund des Strassenverkehrs wird der massgebende Immissionsgrenzwert bei verschiedenen lärmempfindlichen Räumen nachts um bis zu 3 dB überschritten. An den Gebäuden müssen daher Massnahmen getroffen werden.

Mit den im Lärmschutznachweis vorgeschlagenen Massnahmen können die Immissionsgrenzwerte bei jedem Raum bei mindestens einem Fenster einhalten werden. Jeder Raum kann somit lärmgeschützt natürlich belüftet werden.

Für Details zur Lärmuntersuchung und deren Beurteilung wird auf den Lärmschutznachweis verwiesen.

4.9.5 Nicht-ionisierende Strahlung - Elektromog

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 (Elektromog), 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. Gemäss NIS-Immissionskataster 2016 beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden Strahlung auf dem fraglichen Areal rund 0.05-2.1 V/m und ist somit unbedenklich bzw. unter dem Immissionsgrenzwert (Konsultation GeoView BL, 9.2.22).

4.9.6 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Mit der durch die vorliegende Quartierplanung vorgesehenen Aussenraumkonzeption wird gegenüber der heutigen Bestandssituation auch eine erhebliche ökologische Aufwertung für das gesamte Areal vorgenommen. Konkret werden die Vernetzung und der ökologische Ausgleich in der Quartierplanung durch folgende Festlegungen gefördert:

- Verschiedene Vorgaben zu den einzelnen Freiraumflächen betreffend Charakter und Art der Bepflanzung;
- Vorgabe zur Verwendung von vorwiegend einheimischen und standortgerechten (klimagerechten) Arten sowie Ausschluss von Anpflanzungen von Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden;
- Vorgabe zur Anpflanzung von insgesamt mindestens 80 Bäumen, unterteilt in hochstämmige, mittel- und grosskronige Bäume;
- Vorgaben zu Mindeststammumfang und zu Mindestsubstrattiefe bei Baumpflanzungen;
- Ausschluss des Anlegens von Steingärten oder anderen nicht standortgerechten Vegetationstypen;
- Vorgabe zur Verwendung von einheimischem Saatgut für eine extensive Dachbegrünung;
- Vorgabe zur dauerhaften Erhaltung und fachgerechten Pflege aller Bepflanzungen;
- Vorgabe einer Versickerung nach Möglichkeit von anfallendem Sauberwasser (Meteorwasser) auf Dächern und versiegelten Flächen;
- Vermeidung von Kleintierfallen

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

4.9.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, 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. Ebenso wird der Schwellenwert der Verkaufsfläche von 7'500 m² für Einkaufszentren nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

4.9.8 Energie

Das Thema Energie wird im Kapitel 3.7 erläutert.

4.10 Sicherheit

4.10.1 Naturgefahren

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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Frenkendorf ist das Quartierplanareal nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen (Konsultation GeoView BL, 9.2.22). In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

4.10.2 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 von Nutzungsplanungen/Sondernutzungsplanungen ist das Störfallrisiko zu berücksichtigen (Ermittlung/Beurteilung).

Im Umfeld zum Quartierplanareal sind keine Betriebe angesiedelt, welche als Störfallbetriebe eingestuft und damit der Störfallverordnung unterstellt sind. Das Areal der Quartierplanung liegt jedoch im Einflussbereich der Autobahn A22, welche als störfallrelevante Anlage gilt. Der Konsultationsbereich umfasst 3/4 des Quartierplan-Areals und nur der westliche Bereich wird davon nicht tangiert.



Abbildung 17 Konsultationsbereich Störfall – Raumplanung durch die Autobahn A22 (Quelle: GeoView BL)

Die Autobahn verläuft in diesem Abschnitt vollständig im Tunnel und liegt gegenüber dem Quartierplanareal in Tieflage. Der Anschluss erfolgt ausgehend vom Kreisell mit zwei einspurigen Strassen auf beiden Seiten der Autobahn mit zwei getrennten nach Süden ausgerichteten Öffnungen in der Tunnelüberdeckung. Die Anschlüsse bzw. die Öffnungen in der Tunnelüberdeckung befindet sich zudem auch in Tieflage gegenüber dem Quartierplanareal.

Gemäss telefonischer Auskunft von Herrn Stebler (Leiter Ressort Störfallvorsorge und Chemikalien des Kantons Basel-Landschaft) ist für die Quartierplanung aufgrund dessen keine Koordination mit der Störfallvorsorge notwendig.

4.10.3 Luftfahrthindernis

Gemäss Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt des Bundes (VIL) gelten Anlagen mit einer Höhe von mehr als 100 m im Siedlungsgebiet als Luftfahrthindernis. Die Realisierung derartiger Bauten bedingt eine Bewilligung durch das Bundesamt für zivile Luftfahrt (BAZL) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Aufgrund der Höhenbegrenzung des Baubereichs C mit unter 60 m (Hochhaus) muss für dessen Realisierung keine Bewilligung seitens des BAZL eingeholt werden. Die anderen Bauten sind nochmal deutlich weniger hoch.

4.10.4 Feuerwehrzufahrt

Die erforderliche Feuerwehrzufahrt wurde abklärt und ist wie folgt gewährleistet:

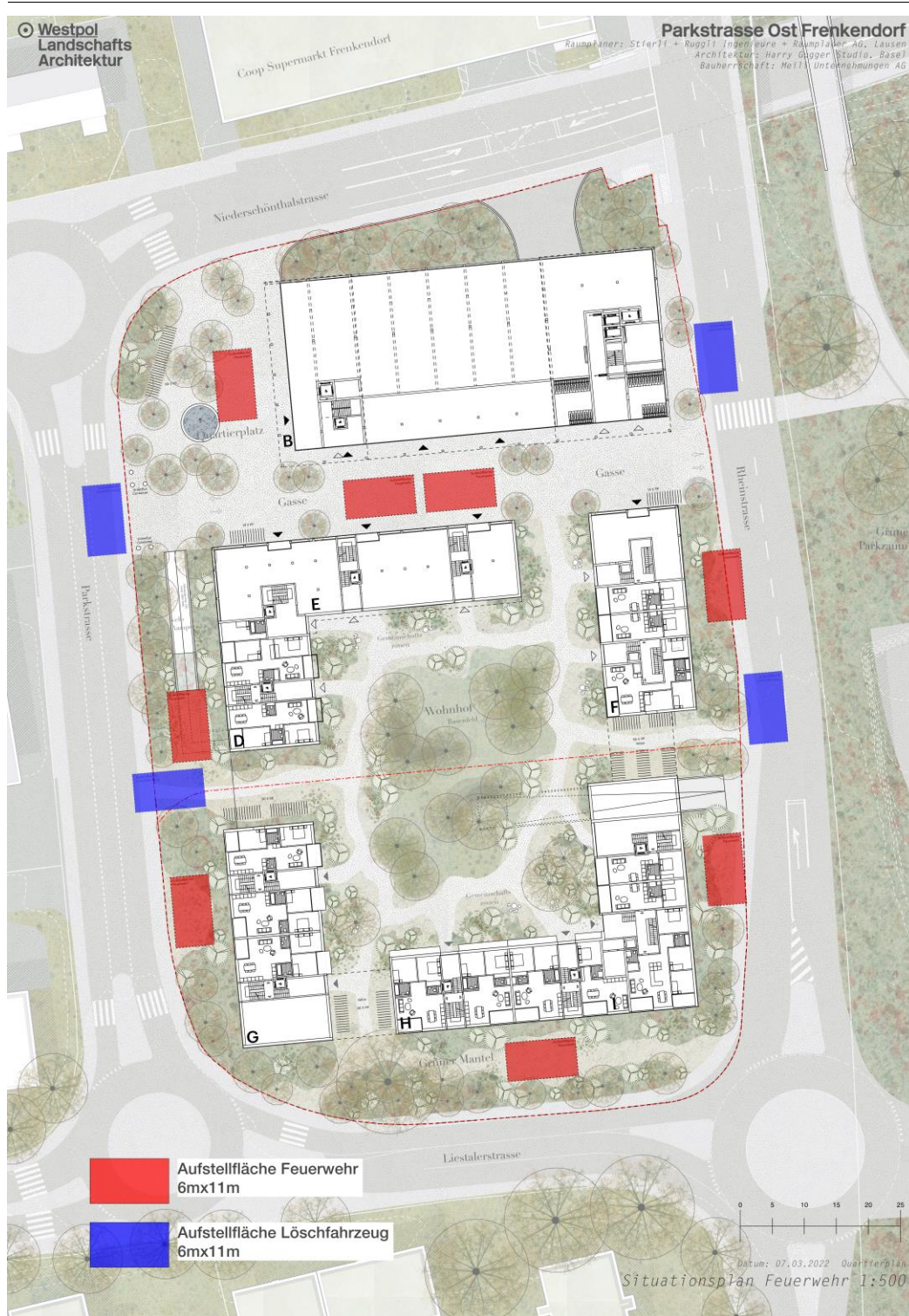


Abbildung 18 Zufahrt und Stellflächen Feuerwehr (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur, Stand 13.12.2021)

4.11 Abstandsvorschriften

4.11.1 Abstände bzw. Baulinien

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

Das Quartierplan-Areal befindet sich im Einflussbereich folgender Baulinien:

- Strassenbaulinie entlang Liestalerstrasse
- Strassenbaulinie entlang Parkstrasse
- Strassenbaulinie entlang Niederschönthalstrasse

Entlang der Rheinstrasse sind keine Baulinien vorhanden, somit kommt der gesetzliche Mindestabstand von 5 m ab der Strassenlinie zur Anwendung. Aufgrund der städtebaulichen Setzung der Bauten im Baubereich B und C ergibt sich eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands. Diese Unterschreitung wird mit einer Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG BL vorgenommen. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde eine Begründung zur Festlegung der Gestaltungsbaulinie verlangt. Die nachfolgenden Ausführungen umfassen die erforderliche Begründung: Die Umgestaltung der Rheinstrasse als Teil einer wichtigen Verkehrsachse des inneren Korridors im Ergolzthal ist erklärtes politisches Ziel. Eine in definierten Intervallen geschehende, punktuelle räumliche Fassung dieser wichtigen städtischen Achse an besonderen Orten ist gewünscht. So trägt das städtebauliche Gesamtkonzept, das im Dialog mit der Gemeinde entwickelt wurde, als präzise aufeinander abgestimmtes Gebäudeensemble zur Umsetzung einer städtebaulichen Zielsetzung bei, markiert mit dem Hochpunkt einen bedeutenden Ort und schafft darüber hinaus mit einem Quartierplatz einen Mehrwert für die Öffentlichkeit. Diese städtebauliche Haltung wird nach deren Beurteilung von der kantonalen Arealbaukommission (ABK) mitgetragen.

Der projektierte Hochpunkt im Baubereich C liegt an einem neuralgischen Ort öffentlichen Charakters, nämlich unmittelbar an der Kreuzung der direkt zum Bahnhof führenden Niederschönthalstrasse und der Rheinstrasse. Die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie in diesem Bereich ist vielfältig begründet:

Um der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung zu entsprechen, muss der Hochpunkt – neben seiner Einbettung in das gesamte Gebäudeensemble – in begründetem Abstand zur Kreuzung der Rheinstrasse und der darunter verlaufenden Niederschönthalstrasse positioniert werden. Der geplante Standort und damit der projektierte Abstand zur Strasse des Hochpunkts stützt sich auf städtebauliche und verkehrliche Überprüfungen und Begründungen.

Der neue Hochpunkt leistet mit der projektierten Stellung im gesamten Gebäudeensemble einen entscheidenden Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Projektareals sowie des öffentlichen Ortes, sowohl in seiner Fernwirkung als auch für das Publikum vor Ort und dem dort zunehmenden öffentlichen Langsamverkehr.

Die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie und die Positionierung der Gebäudeflucht im nordöstlichen Arealteil ermöglicht nordwestlich die Schaffung eines dem öffentlichen Interesse dienenden Quartierplatzes. Der Quartierplatz an der Park- und Niederschönthalstrasse generiert als Ankunftsort vom Bahnhof aus, in einer angenehmen Grösse, einen Mehrwert für ein breites Publikum. Ohne die Festlegung der Gestaltungsbaulinie wäre die Verschiebung des gesamten Baukörpers (Baubereiche A, B, C) nötig, wodurch der Platz an Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit verlieren würde. Die Wichtigkeit dieses Platzes war Gegenstand der Beurteilung durch die ABK (Protokoll vom 12.07.21) und ist im Sinne des öffentlichen Interesses zentral.

Des Weiteren ist für den neuen Strassenraum die Position der strassenbegleitenden Gebäude, die in Setzung und Höhenstaffelung einer definierten Rhythmisierung folgen, entscheidend: Ein Zurücksetzen des Hochpunktes würde die Wirkung der Bebauung, insbesondere gegenüber der Rheinstrasse, massgeblich beeinträchtigen: Das Zurücksetzen des Hochpunktes würde das Gebäude in Baubereich F in Alleinstellung zur Rheinstrasse bringen und damit eine Geste erzeugen, die im Widerspruch zur städtebaulichen Leitidee mit einem Akzent am neuralgischen Ort der Kreuzung Niederschönthalstrasse - Rheinstrasse stünde.

Die Einführung der Gestaltungsbaulinie ist nicht nur städtebaulich und durch den Quartierplatz begründet. Sie wird auch durch verkehrsplanerische Zusammenhänge mit der Niederschönthalstrasse untermauert: Die projektierte Position des Hochhauses ermöglicht die präzise positionierte Erschliessung des Untergeschosses (Anlieferung zukünftiger Grossverteiler) ohne die gegebenen Rahmenbedingungen (Linksabbiegerspur Coop, Sichtweiten etc.) zu tangieren.

Nebst den aufgeführten städtebaulichen und verkehrlichen Begründungen gilt es zu erwähnen, dass der Sinn und Zweck des gesetzlichen Abstandes, nämlich die Gewährleistung der Verkehrsabwicklung sowie die Erhaltung des Planungsspielraums, durch die vorgesehene Unterschreitung bzw. durch die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der bestehenden Brücke der Rheinstrasse zur Querung der Niederschönthalstrasse ist eine Vergrösserung der Rheinstrasse im fraglichen Teilbereich verkehrlich und baulich nicht realistisch. Die Verkehrsabwicklung ist auch in Ausnahmefällen (bspw., wenn der Tunnel gesperrt sein sollte) gewährleistet. Für ergänzende Ausführungen wird auf das Verkehrsgutachten sowie die Unterlagen zum Projekt Rheinstrasse verwiesen. Des Weiteren wird erneut auf das ABK-Protokoll vom 12.07.2021 verwiesen. Die Festlegung der Gestaltungsbaulinie berücksichtigt die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Projekt Rheinstrasse, wodurch dem Protokoll entsprochen wird.

Der Beitrag zur städtebaulichen Leitidee, die Ausbildung eines öffentlichen Ortes, die Errichtung eines öffentlichen Quartierplatzes und die verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen begründen die vorgeschlagenen neuen Gestaltungsbaulinie respektive die auf den Hochpunkt beschränkte Überschreitung des gesetzlichen Abstandes. Die Neugestaltung des Strassenraums, insbesondere im Zusammenhang mit dem Projekt Rheinstrasse, profitiert entscheidend durch das vorliegende Projekt.

Der Einhaltung des gesetzlichen Abstandes stehen demnach städtebauliche und auch öffentliche Interessen gegenüber. Der Sinn und Zweck des gesetzlichen Abstandes wird nicht beeinträchtigt, weshalb die Festlegung der Gestaltungsbaulinie aufgrund der genannten Gründe erforderlich und verhältnismässig ist. Zusammengefasst ist der Mehrwert, der für die Öffentlichkeit durch das Ensemble und folglich durch die Festlegung der Gestaltungsbaulinie erschaffen wird, stärker zu gewichten als die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes.

Im Zusammenhang mit der Festlegung einer Gestaltungsbaulinie im Rahmen der Quartierplanung bedarf es einer Baulinienfestlegung durch den Kanton. Dies erfolgt nach Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat durch das kantonale Tiefbauamt.

4.11.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber anderen 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. Die Festlegung von Baubereichen im Quartierplan führt nicht zu einer Wegbedingung der Grenzabstände. Im Rahmen der Quartierplanung nach § 46 Abs. 2 RBG BL sind somit allfällig erforderliche Näher- und/oder Grenzbaurecht mittels Quartierplan-Vertrag als Vorvertrag für die Eintragung im Grundbuch sicherzustellen.

Grenzabstände gegenüber ausserhalb des Quartierplan-Areals liegenden Bauparzellen

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu diesen Parzellen durch allseitig an das Quartierplan-Areal angrenzenden Strassen können die Grenzabstände der geplanten Bauten bzw. der Baubereiche gemäss Quartierplan vollständig eingehalten werden.

Grenzabstände bei innerhalb des Quartierplan-Areals liegenden Bauparzellen

Innerhalb des Quartierplan-Areals sind im Zusammenhang mit der Parzellenstruktur und dem Bebauungskonzept verschiedene Dienstbarkeiten erforderlich. Diese werden im Quartierplan-Vertrag als privatrechtlicher Vorvertrag für entsprechende Eintragungen im Grundbuch mittels einer Generalklausel sichergestellt (die Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanareals erteilen sich gegenseitig alle Dienstbarkeiten, welche für die Realisierung und Funktion der Überbauung gemäss Quartierplan-Vorschriften notwendig sind).

Abstände von unterirdischen Bauten

Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, können gemäss § 65 Abs. 1 RBV BL an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden. Zudem kann nach § 66 Abs. 2 RBV BL mit Zustimmung des Strasseneigentümers der Raum zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstands zur Strassenlinie bis an die Eigentums-grenze genutzt werden.

Davon ist die Quartierplanung nicht betroffen bzw. gemäss Bebauungskonzept sind keine unterirdischen Bauten geplant, die dies beanspruchen würden.

4.11.3 Schattenwurf

Für das Hochhaus im Baubereich C wurde der Schattenwurf untersucht. Dabei wurde der 2-Stunden-Schatten während der Tag-Nacht-Gleiche (21. März / 22. September) ermittelt. Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch einen neuen Bau am definierten Messtag dauerhaft mindestens 2 Stunden beschattet wird.

Beim erstellten Schattendiagrammen ist die rot umrandete Fläche jene, die am Tag zwei Stunden dauerhaft beschattet wird. Die schraffierten Schattenflächen ausserhalb der roten Umrandung stellen die Schatten zu einem bestimmten Zeitpunkt (08:00, 09:00...) dar. Massgebend für die Beurteilung ist folglich lediglich die 2-Stunden-Fläche. In der Abbildung 14 entspricht dies der rot umrandeten Fläche.

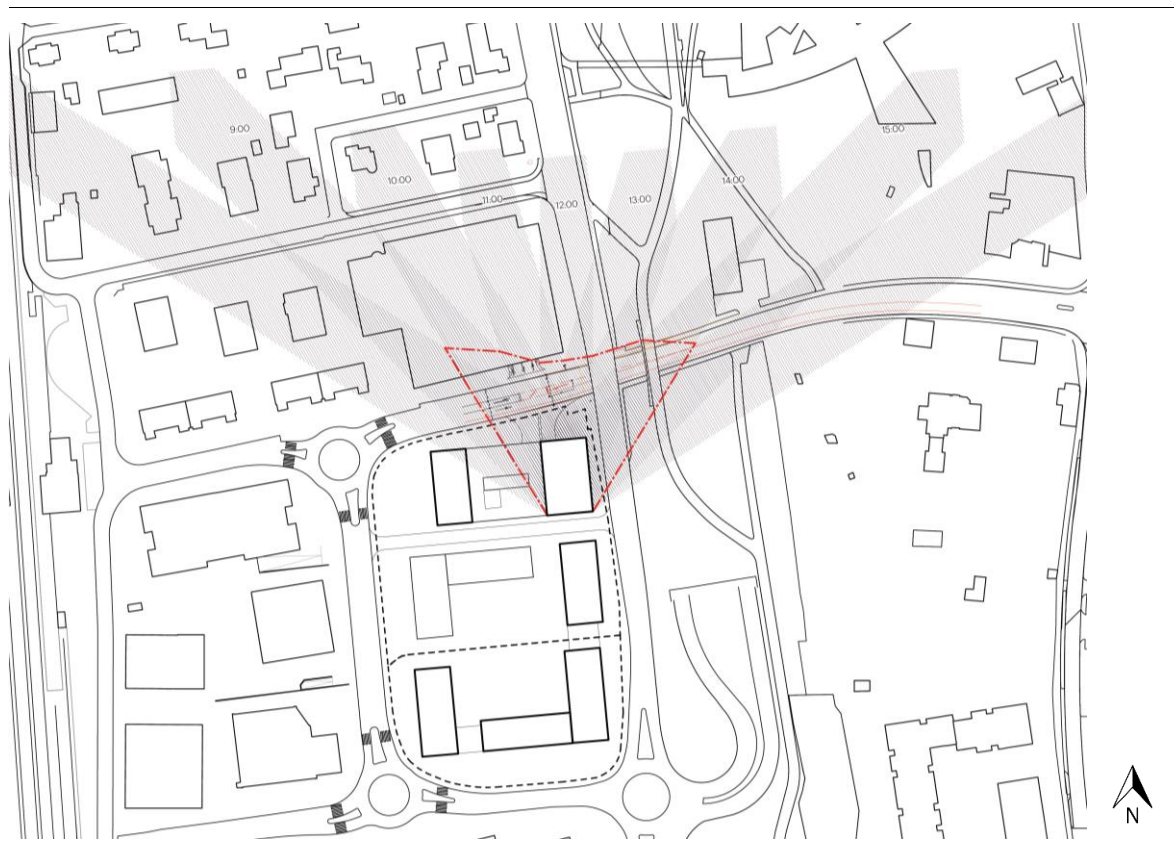


Abbildung 19 Schattenwurf an Tag-Nacht-Gleiche für Hochhaus (21. März / 22. September),
rote Umrandung = 2-Stunden-Schatten, Quelle: Harry Gugger Studio

Wie in der Darstellung in Abbildung 18 ersichtlich ist, kommt der Schattenwurf des Hochhauses auf Strassenareal und die Überdeckung des Schönthaltunnels sowie auf einen kleinen Bereich auf der südlichen Seite des nördlich an der Niederschönthalstrasse stehenden Coop-Einkaufszentrums zu liegen. Wohnbauten sind weder innerhalb noch ausserhalb des Quartierplan-Areals vom Schattenwurf betroffen. Die in der Praxis angewendete Schattenwurf-Regelung gilt somit als erfüllt.

5 Koordinationsbedarf, Auswirkungen und Dienstbarkeitsregelungen

5.1 Koordinationsbedarf zu Drittprojekten

Im Rahmen des erfolgten Ausbaus der A22 zwischen Liestal und Pratteln (Schönthal-Tunnel) ist auch die Umgestaltung der östlich an das Quartierplan-Areal grenzenden Rheinstrasse vorgesehen. Diese Umgestaltung der Rheinstrasse wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. In der aktuellen Planung der Umgestaltung bzw. Erneuerung der Rheinstrasse ist auch eine Optimierung des Kreisels beim Anschluss Frenkendorf vorgesehen. Dabei soll der Kreisel mit einem Bypass in Fahrtrichtung Frenkendorf Liestal ausgestattet werden.

Im Falle einer zeitweisen Sperrung der A22 muss die Rheinstrasse in der Lage sein, dreispurig zu funktionieren. Diese Funktion wird durch den geplanten Mittelstreifen gewährleistet. Für diese Optimierung des Kreisels sowie des Strassenquerschnitts ergibt sich eine Flächenbeanspruchung von 190 m² zulasten der Parzelle Nr. 64. Diese Flächenbeanspruchung ist im Quartierplan auf der Grundlage des vorhandenen Projektstand berücksichtigt worden.

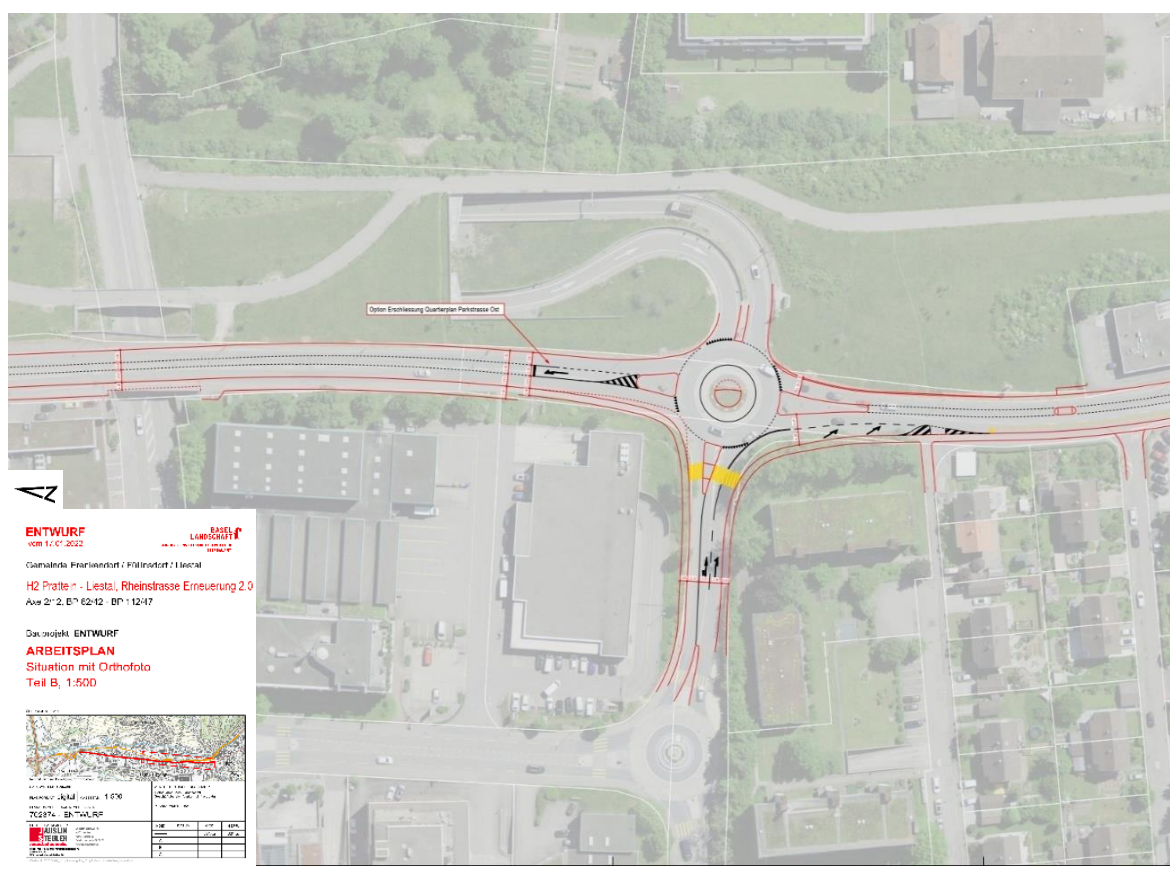


Abbildung 20 Vorabzug Auflageprojekt Rheinstrasse

5.2 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.

5.2.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Parkstrasse Ost" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige kommunale 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 den Geltungsbereich der Quartierplanung vollständig aufgehoben.

5.2.2 Baulinien

Die Auswirkungen auf die Baulinien werden im Kapitel 4.11.1 erläutert.

Im Zusammenhang mit der Festlegung einer Gestaltungsbaulinie im Rahmen der Quartierplanung bedarf es einer Baulinienfestlegung durch den Kanton. Dies erfolgt nach Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat durch das kantonale Tiefbauamt.

5.2.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über die Rheinstrasse, die Niederschönthalstrasse und die Parkstrasse und entspricht damit den Festlegungen des kommunalen Strassnetzplans der Gemeinde Frenkendorf. Siehe auch Erläuterungen zur Erschliessung im Kapitel 3.6.1.

5.3 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

5.3.1 Schulraumplanung

Aufgrund des Wohnungsspiegels wurde unter Beizug von statistischen Daten eine Hochrechnung der Anzahl Personen und der für die kommunale Schulraumplanung relevanten Kinderaltersgruppen vorgenommen.

Tabelle 4 Hochrechnung Personen und Kinder (Kindergarten/Primarschule)

	1.5-Zi		2.5-Zi		3.5-Zi		4.5-Zi		1. Et	2. Et	Total	
Wohnungsgrösse	1.5-Zi		2.5-Zi		3.5-Zi		4.5-Zi		-	-	-	
Realisierungssetappe	1	2	1	2	1	2	1	2	-	-	1 + 2	
Anzahl Wohnungen	4	7	30	17	39	47	57	16	130	87	217	
Personenbelegung pro Whg *	1.2		1.4		1.9		2.5		-	-	-	
Anzahl Personen	5	9	42	24	75	90	143	40	265	163	423	
Kinder Altersgr. 5 - 6 (2.2 %) **										6	4	10
Kinder Altersgr. 7-12 (6.1%) **										17	10	27

* Quelle: Belegungsdichte 2020, Bundesamt für Statistik

** Quelle: Wohnbevölkerung nach Einjahresklassen (summiert), Gde. Frenkendorf, 2020, Statisches Amt Basel-Landschaft

Insgesamt ist für das Quartierplan-Areal bei vollständiger Realisierung und ohne Hotelnutzung im Hochhaus mit rund 430 Bewohnerinnen und Bewohnern auszugehen. Bei den Kindern ist in der Altersgruppe 5-6 Jahre (Kindergarten) und der Altersgruppe 7-12 Jahre (Primarschule) von zusammen rund 40 Kinder auszugehen.

Im Moment verzeichnet die Gemeinde generell steigende Schülerzahlen. Im Moment kann der Schulraumbedarf mit den vorhandenen Räumlichkeiten abgedeckt werden. Es besteht aufgrund einer Machbarkeitsstudie zudem ein Erweiterungspotential für zusätzliche 6 – 9 Klassenzimmer für die Primarschule, welches bei Bedarf

innert 2 bis 3 Jahren umgesetzt werden kann. Im Zusammenhang mit der weiteren Bautätigkeit und Realisierung von grösseren Überbauungen aufgrund von Quartierplanungen ist von einem weiteren Schulraumbedarf auszugehen. Die Gemeinde nimmt daher aktuell eine Überprüfung des Schulraumbedarfs vor. Mit der Quartierplanung besteht zudem Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten. Der Standort ist noch zu definieren.

5.3.2 Strassenerschliessung und Werkleitungsinfrastruktur

Das Areal der Quartierplanung ist bereits bebaut und gilt gemäss der aktuellen Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung" 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.

5.3.3 Infrastrukturprojekte im Umfeld zur Quartierplanung

Die Umgestaltung der Rheinstrasse sowie der Ausbau des Kreisels wird nicht durch die Quartierplanung "Parkstrasse Ost" ausgelöst, sondern bilden davon unabhängige Projekte des Kantons.

5.4 Dienstbarkeitsregelungen

5.4.1 Erforderlichkeit und Formvoraussetzungen

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG BL, 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.

5.4.2 Regelungsbedarf für Quartierplanung "Parkstrasse Ost"

Folgende Themen sind (gemäss aktuellem Stand) in einem Quartierplan-Vertrag zu behandeln:

- Öffentliches Fahr- und Fusswegrecht (Gasse)
- Öffentliches Fusswegrecht (Platz)
- Generelle Näher- und Grenzbaurechte innerhalb des Quartierplan-Areals
- Infrastrukturabgabe

6 Planungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung "Parkstrasse Ost" am 19. August 2022 zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 16. November 2022 hat das Amt für Raumplanung die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung dem Gemeinderat mitgeteilt.

Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung wurden umgesetzt. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge sowie Empfehlungen zu einzelnen Reglementsbestimmungen berücksichtigt. Eine tabellarische Zusammenfassung und Übersicht der Vorprüfungsergebnisse sowie von deren Berücksichtigung bzw. die Stellungnahme des Gemeinderats befindet sich im Anhang 2.

6.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

6.3 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

6.4 Planaufgabe

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

7 Genehmigungsantrag

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

Anhang 1 Protokoll der Arealbaukommission vom 4. März 2021



Eingang S+R
13. Juli 2021

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
4400 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

KOPIE

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

Gemeinderat Frenkendorf
4402 Frenkendorf



I.A. der Protokollführung
Domena Staab

- Kopie:
- Gemeindeverwaltung Frenkendorf, Bächliackerstrasse 2, 4402 Frenkendorf, Urs Kaufmann
 - Harry Guggler Studio Ltd., Luftgässlein 4, 4051 Basel, Harry Guggler
 - Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen, Ralph Christen
 - Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Hammerstrasse 123, 4057 Basel, Andreas Schönholzer
 - Meili Unternehmungen AG, Seesstrasse 99a, 8702 Zollikon, Marc Holle
 - ARP/OP (stuc), ABK Akten
 - HBA (Tamara Roth)

Liestal, 12. Juli 2021

Quartierplanung «Parkstrasse Ost», Frenkendorf

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 24.06.2021 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren.

Erwägungen

- Das Projekt ist trotz schwierigen Rahmenbedingungen (Verkehr, Etappierung) auf einem guten Weg.
- Der Raum hat übergeordnet aufgrund der Lage und Erschliessung ein gutes städtebauliches Potential. Es wird empfohlen, über den Perimeter hinauszuschauen um die übergeordneten Verhältnisse (z. B. Wegverbindungen, Bebauungsmuster und -dichte) besser zu verstehen.
- Ein Hochhaus an der Stelle ist grundsätzlich vorstellbar, die Ausrichtung und der Standort sowie die Höhe soll überprüft werden.
- Überprüfen ob Massstäblichkeit in Bezug auf den Raum das Nutzungsmass mit einer AZ 2.1 in Relation mit anderen Strukturen im Quartier angemessen ist.
- Die Adressierung der Häuser bezieht sich ausschliesslich auf die aktuelle Verkehrssituation. Hier wird gewünscht, dass Entwicklungen rund um den Perimeter, insbesondere auf die Rheinstrasse bezogen, inkludiert werden. Das Projekt muss es schaffen, sich mit dem Stadtraum zu verbinden.

Beschluss

//: Die Arealbaukommission empfiehlt eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen und würde eine nochmalige Vorlage begrüssen.

Freundliche Grüsse

Anhang 2 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und Stellungnahmen des Gemeinderats

Status kantonale Vorprüfung: Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis / K = Redaktionelle Korrektur				
Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt				
Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
1.1 Quartierplan				
1.1.1	Verbindlicher Planinhalt	Z	– Baulinien Kanton / Baubereiche: Es sind weder beim Baubereich C noch beim Baubereich I <u>Gründe ersichtlich</u> , warum eine Baulinie festgelegt werden soll bzw. warum die Baubereiche die gesetzlichen Abstände partiell unterschreiten sollen. Beim Baubereich I ist insbesondere auch der Vergleich zum Baubereich G zu machen, wo eine Abschrägung des Baubereichs offenbar ohne Problem möglich ist. Hinzu kommt, dass das Strassenareal beim Baubereich I in der Verantwortung des Bundes liegt. Grundsätzlich sind alle Baubereiche so zu legen, dass sie die gesetzlichen Strassenabstände bzw. rechtskräftigen Baulinien einhalten.	Eine Begründung zur Festlegung der Baulinie bzw. zur Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes wird formuliert. Betreffend den Baubereich I wird analog zum Baubereich G vorgegangen.
1.1.2		Z	– Mögliche Baumpflanzungen gemäss Freiraumkonzept: Das Freiraumkonzept hat im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens keinerlei Verbindlichkeit. Insofern ist hier stattdessen der Bezug zu § 4 Abs. 6 Quartierplanreglement (QR) herzustellen: «Mögliche Baumpflanzungen <u>im Sinne von § 4 Abs. 6 Quartierplanreglement</u> ».	Die textliche Anmerkung wird in der Planlegende berücksichtigt.
2.1 Quartierplanreglement				
2.1.1	Gewässerschutzbereich Au	E	– Gewässerschutzbereich Au: Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Es wird festgestellt, dass trotz der Höhe des Gebäudes keine Fundamente oder Einbauten ins Grundwasser notwendig sind. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht kommen die unterirdischen Bauteile oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen. Im Quartierplanreglement ist deshalb auf Grundlage der Gewässerschutzverordnung Folgendes festzuhalten: «Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind nicht zulässig.»	Die Vorgaben sind bereits aufgrund der derogatorischen Kraft des Bundesrechts gemäss Art. 29 und Art. 31 sowie Anhang 4 GSchV verbindlich festgelegt.
2.1.2	§ 2 Art und Mass der Nutzung			
2.1.3	Abs. 1: Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe	Z	– In einer Quartierplanung kann keine <u>Zentrumszone</u> festgelegt werden. Zudem würde eine <u>Zentrumszone</u> (mässig störende Betriebe grundsätzlich zugelassen) auch im Widerspruch zu den nachfolgenden Bestimmungen in § 2 Abs. 1 QR stehen (nur wenig oder nicht störende Betriebe zugelassen). Insofern ist der erste Satz folgendermassen zu formulieren: « <u>Das Im Quartierplanareal wird ist der eine <u>Zentrumszone</u>nutzung im Sinne von <u>gemäss § 22 Abs. 2 RBG</u> zulässig. <u>Das Quartierplanareal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ...</u>»</u>	Die Formulierung wird angepasst.
2.1.4	Abs. 2: Verkaufsnutzung Baubereich B	Z	– Da die Realisierungsetappen im Plan verbindlich festgelegt sind, kann die Bestimmung u. E. klarer formuliert werden: «... erst beansprucht werden, wenn die Realisierungsetappe 2 umgesetzt ist. Die Realisierung einer nicht publikumsintensiven ... ist auch in der Realisierungsetappe 1 zulässig.»	Der Wortlaut der Bestimmung soll nicht geändert werden. Nicht die Realisierung der zweiten Etappe ist ausschlaggebend, sondern die Aufhebung der bestehenden Verkaufsnutzung.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
2.1.5		Z	– Allerdings stellt sich noch die Frage der Abgrenzung von «publikumsintensiver» Nutzung. Ist dies im Sinne von «verkehrsintensiven Einrichtungen» gemäss Objektblatt S 5.2 des kantonalen Richtplans zu verstehen? Wir bitten um eine entsprechende Klärung und allfällige Präzisierung der Bestimmung.	Es handelt sich um keine verkehrsintensive Nutzung i.S.v. Objektblatt S 5.2. Es wird in den Planungsunterlagen ein entsprechend weniger missverständlicher Begriff verwendet.
2.1.6	Abs. 3: Definition der baulichen Nutzung	Z	– Auch wenn wir dies in den Quartierplanvorschriften «Bärenfels» übersehen und nicht moniert haben, ist grundsätzlich Folgendes zu beachten: Werden die IVHB-Bestimmungen der RBV verwendet (vorliegend § 47 IVHB und § 49 IVHB RBV), dann sind die damit verbundenen Begriffe im Quartierplanreglement konsequent anzuwenden, d. h. « <u>Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH)</u> » statt nur «Bruttogeschossfläche (BGF)» in § 2 Abs. 3 und 4 QR oder « <u>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)</u> » statt «Gebäudegrundfläche» in § 2 Abs. 5 QR. Das Reglement ist entsprechend anzupassen.	Wird redaktionell angepasst.
2.1.7	Abs. 4: Nutzungsmass Hauptbauten	Z	– Unseres Erachtens ist es notwendig, im Quartierplanreglement eine maximale Verkaufsfläche oder Nettoladenfläche festzulegen. Im Verkehrsgutachten werden für den Verkauf maximale Masse angenommen, welche im Reglement nirgends verbindlich festgelegt sind. Somit ist keinesfalls sichergestellt, dass die effektive Nutzung dannzumal den im Verkehrsgutachten verwendeten Werten entspricht, womit dieses in Frage zu stellen ist. Zudem lassen sich auch weitere Anforderungen an Verkaufsflächen nicht überprüfen und die Aussage, dass keine UVP-Pflicht bestehe, bleibt ohne Nachweis bzw. Festlegung der maximal zulässigen Verkaufs- oder Nettoladenfläche ebenfalls im Raum stehen. Wenn alle Baubereichsflächen, in denen gemäss § 2 Abs. 1 QR eine Verkaufsnutzung zulässig ist, addiert und zudem im Baubereich B drei Geschosse mit Verkaufsnutzung vorgesehen werden (was aufgrund der Baubereichshöhe von 12 m theoretisch möglich wäre), steht für die Verkaufsnutzung u. E. insgesamt rund 6'800 m ² (Baubereichs-)Fläche zur Verfügung. Quartierplanreglement, Planungsbericht und Verkehrsgutachten sind zu überprüfen, in Übereinstimmung zu bringen und entsprechend zu ergänzen.	Die Planungsunterlagen werden überprüft und angepasst.
2.1.8	Abs. 5: Nutzungsmass Kleinbauten	Z	– Im Plan gibt es keine «Baubereiche für Kleinbauten», sondern nur «Baubereich gedeckte Veloabstellplätze». Die Begrifflichkeit ist aufeinander abzustimmen und konsequent anzuwenden. Dies betrifft ebenfalls § 3 Abs. 4 QR und allenfalls § 4 Abs. 8 QR.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.2	§ 3 Bebauung			
2.2.1	Abs. 1: Hauptbauten	Z	– Es ist unerheblich, ob es sich um kommunale oder – wie vorliegend – um kantonale Baulinien handelt. Werden Baubereiche mit Baulinien umfasst, dann ist in jedem Fall § 53 Abs. 2 RBV massgebend. Das Wort «kantonalen» ist zu streichen.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.2.2	Abs. 2: Kleinbauten	H	– Der Verweis bezieht sich wohl auf § 2 Abs. 5 QR.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
2.2.3	Abs. 5: Technische Einrichtungen	H	– Intensiv genutzte Gebiete benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Aus der Sicht des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung sollten Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste benötigt werden. Bereits heute wird auf dem Gebäude der Parzelle Nr. 65 (Parkstrasse 6) eine Basisstation betrieben. Die in Absatz 5 genannten technischen Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oblichter und dgl. können als für den Betrieb der Gebäude notwendige Einrichtungen und folglich Basisstationen ausschliessend betrachtet werden. Und wäre dem nicht so, dann ist fraglich, ob das bei Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Baubereichshöhe geforderte Zurückversetzen den Betrieb einer Basisstation nicht verhindert. Wie oben dargelegt, sollte der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft möglich sein. Sollte dies durch § 3 Abs. 5 QR auch unter Berücksichtigung von § 8 QR nicht möglich sein, empfehlen wir entsprechende Anpassungen der Bestimmungen.	Die Planungsunterlagen werden mit dem Begriff «gebäude-technische Einrichtungen» ergänzt.
2.2.4	Abs. 6: Unterirdische Bauten	E	– Im Sinne einer zukunftsfähigen und ökologisch hochwertigen Umgebungsgestaltung (§ 4 QR) mit alterungsfähigem Baumbestand empfehlen wir, Bereiche festzulegen, die nicht unter-baut werden dürfen.	Der Freiraum D (Mantel) darf zu 80% nicht unterkellert werden.
2.2.5	Abs. 7: Gestaltung	E	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion (§ 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz) sind Fassaden soweit möglich und sinnvoll zu begrünen. Zudem sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter wie Mauersegler und Fledermäuse zu schaffen.	Auf eine entsprechende Anpassung der Planungsunterlagen wird verzichtet. Aufgrund des grossen Unterhaltsaufwands, der wenig überzeugenden Ökobilanz und der zahlreichen Schlechtbeispiele wird auf Fassadenbegrünungen verzichtet.
2.3	§4 Aussenraum			
2.3.1	Abs. 2: Gasse (Freiraum A)	Z	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und insbesondere unter Berücksichtigung von Klimaeffekten (Vermeidung von Hitzeinseln etc.) erachten wir es als nicht zukunftsfähig (und aufgrund der Funktion auch nicht als notwendig), dass der «Freiraum A (Gasse)» auf der gesamten Breite (10 m) bzw. Fläche (über 900 m ²) versiegelt wird. Es ist zu prüfen, wie weit geeignete Teile davon unversiegelt und bewuchsfähig zu gestalten sind (z. B. grössere Baumscheiben, Veloabstellplätze, wenig genutzte Bereiche). Der Absatz ist mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen.	Um der Funktion sowie dem Belastungserfordernis des Freiraums nachzukommen, kann der Vorgabe nicht nachgekommen werden. Allenfalls ist die Vergrösserung der bestehenden Baumscheiben denkbar. Ebenfalls geprüft wird, ob punktuell vor den Zugängen ein «grüne Schicht» parallel zur Fahrgasse angeordnet werden könnte.
2.3.2	Abs. 3: Platz (Freiraum B)	Z	– Gemäss Abb. 10 im Planungsbericht sind im «Freiraum B (Platz)» noch weitere Elemente ausser Baumpflanzungen und Wasserelement vorgesehen. Da dem Freiraumkonzept für das spätere Baubewilligungsverfahren keine Verbindlichkeit zukommt, sind dessen wichtigen Inhalte zumindest verbal festzulegen. Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren lediglich diejenigen Inhalte einfordern, welche in den Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegt sind.	Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.3.1 verwiesen.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
2.3.3			– Zudem erachten wir es im Sinne der Ausführungen zu Absatz 2 bei diesem Freiraum ebenfalls als zweckmässig, die Versiegelung mit entsprechenden Vorschriften auf die tatsächlich notwendigen Bereiche zu beschränken.	Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.3.1 verwiesen.
2.3.4	Abs. 4 lit. a.: Grüne Mitte	Z	– Um der Bestimmung als Rechtssatz Geltung zu verschaffen, sind die ersten beiden Sätze anders zu formulieren, z. B.: «Die grüne Mitte soll ist als Spielwiese ... dienlich sein <u>auszugestalten</u> . <u>Durch Sie ist mit einer ...</u> »	In den Planungsunterlagen wird eine Umformulierung vorgenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Freiraum C (Hof) mit der dazugehörigen Spielwiese erst nach Vollendung der zweiten Etappe vollständig ausgebildet werden kann. Während der Bauphase der zweiten Etappe soll der, während der ersten Etappe errichtete, Teilbereich des Freiraums C als offene Hof-typologie bestehen.
2.3.5		E	– Eine Mindestfläche von 500 m ² für die Grüne Mitte erscheint uns eher klein (vgl. Abb. rechts). Wir empfehlen, die Mindestfläche zu überprüfen.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
2.3.6	Abs. 4 lit. c.: Fusswegnetz	Z	– Es ist zu prüfen, ob für Kleinwagen (Lieferungen, Umzüge) effektiv die gesamte Fahrbahn zwingend als Hartbelag ausgeführt werden muss. Für Kleinwagen sollten auch zwei schmale befestigte Fahrstreifen (mit begrüntem, resp. unversiegeltem Mittelstreifen) oder die Ausführung mit Rasengittersteinen oder mit Schotter ausreichen. Alternativen sind zu prüfen, die Erkenntnisse dazu sind im Planungsbericht festzuhalten.	Der Gemeinderat hat aufgrund der Vorprüfungsergebnisse in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam mögliche Alternativen geprüft. Unter Beachtung dessen, dass der Freiraumbereich C (Hof) durch die darunterliegende Einstellhalle unterbaut ist, generieren unversiegelte Flächen für die Versickerung praktisch keinen Mehrwert. Eine Verkleinerung der unterirdischen Einstellhalle kommt nicht in Betracht, da ansonsten dem Parkplatzfordernis gemäss RBV BL nicht Rechnung getragen werden könnte. Auch für Kleinwagen sind Schleppkurven von einer Mindestbreite à 2.8 m auszubilden. Die im Plan ausgewiesene Fläche für die Fahrbahn ist daher erforderlich und kann nicht reduziert werden. Eine feste Fahrbahn ist im Unterhalt praktischer, führt zu weniger Verschmutzungen und ist witterungsbeständiger.
2.3.7	Abs. 6: Baumpflanzung	Z	– In den Randbereichen der heutigen Bebauung sind verschiedene Bäume bzw. Baumstandorte vorhanden, welche nicht alle von den neuen Baubereichen tangiert werden. Da der ökologische Wert von Bäumen mit dem Alter wächst,	Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse wurde der Erhalt von Bäumen geprüft. Voraussichtlich wird durch die Bauarbeiten für die zweigeschossige Einstellhalle ein Erhalt von Bäumen schwierig, wenn nicht gar unmöglich sein. Dies betrifft auch

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			ist im Rahmen der Quartierplanung zu prüfen, welche der bestehenden Bäume erhalten und ins neue Konzept integriert werden können. Diese sind im Plan verbindlich zu bezeichnen.	<p>die Bäume, die gemäss Plan bei Fertigstellung der Einstellhalle bzw. des vollständigen Bauvorhabens nicht tangiert sind.</p> <p>Zwanghafte Versuche einzelne Bäume zu erhalten wären zudem kostenintensiv und stehen in keinem Verhältnis zu den im Rahmen dieser finanziellen Aufwendungen möglichen Neupflanzungen von standortgerechten, einheimischen Bäumen.</p> <p>Hinzukommt, dass eine ganzheitliche, freiräumliche Perspektive in jedem Fall sinnvoller ist als die Betrachtung einzelner bestehender Bäume. Dadurch kann und wird die Bestandssituation verbessert.</p> <p>Auf die verbindliche Bezeichnung von zwingend zu erhaltenden Bäumen wird daher verzichtet.</p>
2.3.8		H	– Ist anstelle des Begriffs «strassenbaumtaugliche» nicht eher «strassenraumtaugliche» gemeint?	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.3.9	Abs. 7 lit. a.: Grundsätze Bepflanzung und Entwässerung	Z	– Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist der Absatz folgendermassen zu ändern: «Für die Bepflanzung sind vorwiegend <u>grundsätzlich</u> einheimische ...»	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.3.10	Abs. 7: Grundsätze Bepflanzung und Entwässerung	E	– Wir danken für die Vorgabe, dass die Anpflanzung von invasiven Neophyten nicht zulässig ist. Neben dem Anpflanzungsverbot können sich auf freigewordenen Flächen auch spontan invasive Neophyten ansiedeln. Dies ist mittels geeigneten Massnahmen zu bekämpfen (gemäss Freisetzungsvorordnung). Grundsätzlich sind verbindliche Bestimmungen zur Bekämpfung von invasiven Neophyten ins Reglement aufzunehmen. Wir empfehlen, dass die neu angelegten Freiraumflächen insbesondere in den ersten fünf Jahren jährlich mehrmals auf das Vorkommen von invasiven Neophyten kontrolliert werden (insbesondere bezüglich Einjähriges Berufkraut). Danach (nach den ersten fünf Jahren) kann die periodische Überprüfung an die Entwicklung der Bestände angepasst werden.	Die Bestimmung gemäss Art. 15 FrSV reicht aus, um dem Vorprüfungsergebnis zu entsprechen. Die Verordnungsbestimmungen ist, wenn auch auf Bundesebene geregelt, direkt anwendbar. Sondernutzungsplanerische Regelungen sind nicht erforderlich.
2.3.11		E	– Kleintierfallen: Im Freiraumbereich/Aussenraum sind Kleintierfallen (z. B. Lichtschächte) zu vermeiden. Es fehlen Massnahmen, wie die Verletzungsgefahr und Fallen für Kleintiere verhindert werden können. Wir empfehlen, Vorgaben zur Vermeidung von Kleintierfallen und zur Vermeidung der Verletzungsgefahr von Kleintieren verbindlich ins Reglement aufzunehmen.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur

Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
2.3.12	Abs. 8: Standorte Klein- und Anbauten sowie Quartierstrukturen	H	– Bisher war immer nur die Rede von Kleinbauten, nicht aber von Anbauten. Und gemäss Planungsbericht (S. 16) soll es auch keine Anbauten geben. Die Begriffe sind zu überprüfen (gilt auch für § 4 Abs. 12 QR). Zudem sollte im zweiten Satz nicht von Standorten, sondern im ersten Fall vom «Baubereich gedeckte Veloabstellplätze» und im zweiten Fall vom «Standortbereich für Entsorgung» die Rede sein.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.3.13	Abs 9: Aussenbeleuchtung	E	– Wir danken für die Berücksichtigung des Themas «Beleuchtung». Vorgaben zur Beleuchtung bzw. zu Lichtquellen sind im Quartierplanreglement möglich, sofern sich diese auf die Anlage selbst beziehen. Vorgaben zu Beleuchtungszeiten/-dauer etc. gehören jedoch in ein Polizeireglement. Insofern bitten wir darum, den zweiten Satz folgendermassen zu formulieren: «Die Beleuchtungsanlagen ... gestalten und in ihrer Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige ...»	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.3.14	Abs. 12: Nachweisinhalt	H	– In § 4 Abs. 5 wird der Begriff «Aufstellfläche» verwendet. Wir gehen davon aus, dass damit derselbe Sachverhalt wie vorliegend gemeint ist und bitten um eine Harmonisierung der Begriffe.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.3.15	Marginalien / Begriffe:	E	– Es ist festzustellen, dass im Plan die Freiräume in der Form «Freiraum x (yz)» benannt werden. Im QR werden die Begriffe hingegen teilweise «umgedreht» oder Teile davon weggelassen. Da die Begriffe in Plan und Reglement übereinstimmen sollen, bitten wir, die Begriffe überall in derselben Form zu verwenden.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.4	§ 5 Erschliessung und Parkierung			
2.4.1	Abs. 1: Arealerschliessung	H	– Wir gehen davon aus, dass die Parkierung für die Wohnnutzung – wie im Planungsbericht (S. 20) ausgeführt – auch in der ersten Etappe ab der Niederschönthalstrasse erfolgt. In der vorliegenden Bestimmung ist dies aber nicht schlüssig erkennbar.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
2.4.2		H	– Im Übrigen empfehlen wir, gemäss Plan grundsätzlich den Begriff «Realisierungsetappe x» zu verwenden.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.4.3	Abs. 2: Interne Erschliessung / Gebäudeerschliessung	H	– Bezüglich Bezeichnung der Freiraumbereiche verweisen wir auf die Ausführungen zu § 4 QR.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.4.4	Abs. 3: Anordnung Autoabstellplätze	Z	– Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist ein Sachverhalt, der gemäss §§ 37 und 38 RBG nicht Teil der Quartierplanvorschriften sein kann. Der Absatz ist daher zu streichen. Zudem ist es ohnehin nicht zulässig, Pflichtparkplätze, die aufgrund der Baubewilligung an eine bestimmte Nutzung gebunden sind, bei Nichtgebrauch an Dritte zu vermieten.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
2.4.5	Abs. 4: Reduktionsfaktoren Bedarf Parkplätze für Wohnnutzung	Z	– Gemäss § 70 Abs. 2bis lit. d. RBV ist das zur Parkplatzreduktion führende Nutzungskonzept in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen. Dabei reicht es nicht aus, auf das Mobilitätsgutachten zu verweisen, sondern die im Mobilitätsgutachten aufgeführten Mobilitätsmassnahmen (Kapitel 6) müssen als verbindliche Festlegungen in das Quar-	Die Planungsunterlagen werden angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			tierplanreglement überführt werden. Nur mit dieser öffentlich-rechtlichen Verankerung kann die notwendige Verbindlichkeit geschaffen werden. § 5 QR entspricht somit noch nicht den rechtlichen Anforderungen gemäss § 70 Abs. 2bis RBV. Die Bestimmung ist daher grundsätzlich zu überarbeiten und mit den erforderlichen und detaillierten Festlegungen der Massnahmen gemäss Kapitel 6 des Mobilitätsgutachtens zu ergänzen. Dabei empfehlen wir, bereits bewährte und etablierte Formulierungen zu verwenden, z. B. im Sinne vom «Leitfaden für Mobilitätsgutachten» der Birsstadt (Anhang 9 [Seite 35], § 16 QR «Zentrale Pratteln»).	
2.4.6	Abs. 5: Anforderung und Bedarf Veloabstellplätze	Z	– Es ist zu prüfen, ob aufgrund der Mobilitätsmassnahmen weitergehende Vorgaben zu den Veloabstellplätzen notwendig sind.	Die Planungsunterlagen werden in Abhängigkeit zu den Anpassungen in Abs. 4 vorgenommen.
2.5	§6 Etappierung			
2.5.1	Abs. 1: Realisierung	Z	– Die Realisierungsetappen sind im Plan verbindlich festgelegt. Es erscheint daher logisch, dass die Realisierung der zweiten Etappe erst möglich ist, wenn die bestehende Verkaufsnutzung rückgebaut ist. Viel wichtiger erscheint uns hier aber die Aussage, ob eine Etappierung zwingend notwendig ist (was aufgrund der Festlegungen u. E. im Moment der Fall ist) oder ob beide Etappen auch gleichzeitig und zusammen realisiert werden könn(t)en. Die Bestimmung ist zu überprüfen.	Eine Etappierung ist aufgrund bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen notwendig. Solange diese bestehen, besteht auch die Notwendigkeit einer Etappierung.
3.	Planungs- und Begleitbericht			
3.1	Kapitel 3, Erläuterungen zur Quartierplanung			
3.1.1	Kapitel 3.5.1: Gliederung des Aussenraums	H	– In der Tabelle werden «Grundsätze zur Aussenraumgestaltung» genannt. Sind damit § 4 Abs. 2 bis 5 QR gemeint? Ansonsten gibt es im QR nur «Grundsätze Bepflanzung und Entwässerung» (§ 4 Abs. 7 QR).	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
3.2	Kapitel 4, Planerische Rahmenbedingungen			
3.2.1	Kapitel 4.9.6: Vernetzung und ökologischer Ausgleich	Z	– Neben den aufgeführten Massnahmen ist weiter aufzuzeigen, wie die Vernetzung und der ökologische Ausgleich in vorliegender Planung berücksichtigt werden, insbesondere bezüglich <ul style="list-style-type: none"> – Fassadenbegrünung, – Schaffen von Nistmöglichkeiten, – Vermeidung von Kleintierfallen, – Verhinderung des Aufkommens von invasiven Neophyten. 	Diesbezügliche Anpassungen im Planungsbericht stehen in Abhängigkeit zur Anpassung des Quartierplanreglements und werden entsprechen angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: **✓** = berücksichtigt, **(✓)** = teilweise berücksichtigt, **x** = nicht umgesetzt, **z.K.** = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
3.2.2	Kapitel 4.8.1: Archäologie	H	– Es ist richtig, dass das Areal von keiner archäologischen Schutzzone überlagert wird. Es können jedoch trotzdem unerkannte archäologische Hinterlassenschaften im Boden vorhanden sein. Dabei besteht gemäss § 11 Archäologiegesetz eine Meldepflicht.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
3.2.3	Kapitel 4.9.3: Generelle Entwässerungsplanung	H	– Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) ist das Gebiet im Trennsystem mit dezentraler Versickerung zu entwässern. Die in den Quartierplanvorschriften festgelegte flächige Versickerung und die durchlässigen Flächen entsprechen somit dem GEP.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
3.2.4	Kapitel 4.9.4: Lärmschutz	H	– Aufgrund der offenen Fragen zum Lärmgutachten (siehe Ziffer 6 dieses Berichts) ist möglicherweise eine Anpassung des Kapitels erforderlich.	Die Planungsunterlagen werden, sofern notwendig, angepasst.
3.3	Kapitel 5: Koordinationsbedarf, Auswirkungen und Dienstbarkeitsregelungen			
3.3.1	Rheinstrasse	H/E	– Die Kompatibilität der Quartierplanung mit dem aktuellen Zustand der Rheinstrasse wie auch mit dem Projekt der Umgestaltung/Erneuerung der Rheinstrasse ist nachzuweisen. Folgenden Punkte haben sich bei der Überprüfung der aktuellen Plangrundlagen ergeben (Plan ist beim Tiefbauamt [TBA] verfügbar): <ul style="list-style-type: none"> – Im mittleren Abschnitt ist Landerwerb erforderlich, dies sollte aber mit der im Quartierplan geplanten Grünrabatte gut möglich sein. – Im südlichen Bereich (vor Kreisel) wäre Landzuteilung denkbar, in der Liestalerstrasse ist dann wiederum Landerwerb erforderlich. – Die Lage der Zufahrt hat sich gegenüber unseren letzten Grundlagen in Richtung Kreisel verschoben. Wir werden dies in unserem Projekt anpassen und den Linksabbieger entsprechend kürzen. – Der optionale Fussgängerstreifen hat eine leicht andere Lage. Das werden wir ebenfalls so anpassen. – Die geplanten Feuerwehr-Aufstellflächen (Planungsbericht S. 36) liegen in Konflikt mit der geplanten Baumrabatte. Allenfalls sollen die Aufstellflächen nochmals mit der geplanten Baumrabatte abgeglichen werden. – Zufahrt MIV Rheinstrasse: Wir sehen dort momentan eine durchgehende Baumreihe vor. Ob eine zweite Zufahrt ab der Rheinstrasse akzeptiert wird, muss noch beurteilt werden (siehe Ziffer 4 dieses Berichts). Zu weiteren Abstimmung wird eine Besprechung mit dem TBA empfohlen.	Am 11.1.23 hat die empfohlene Besprechung mit dem TBA stattgefunden.
4.1	Verkehrsgutachten			
4.1.1		Z	– Mit der Quartierplanung werden die Erschliessungspunkte festgelegt. Diesen kann nur zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass die verkehrstechnisch relevanten Punkte betreffend Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss an diesen Örtlichkeiten gewährleistet werden können. Um dies prüfen zu können, muss deshalb bereits im Rahmen der Quartierplanung ein massstäblicher Plan (1:200) mit den jeweiligen Erschliessungsknoten erstellt werden.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Darzustellen/nachzuweisen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – notwendige bauliche Anpassung (Strassengeometrie), – notwendige Anpassungen an der Markierung, – Nachweis aller Sichtweiten (unterschiedliche Verkehrsteilnehmende beachten; siehe auch Merkblatt des TBA), – Nachweis der Schleppkurven, – Nachweis der Leistungsfähigkeit (grundsätzlich bereits vorliegend) und dass die Aufstellflächen der Linksabbiegestreifen ausreichend sind, – Kompatibilität mit den verschiedenen Zuständen (u. a. auch mit den Zuständen auf der Rheinstrasse). 	
4.1.2	Kapitel 3: Fussgängerstreifen	H	– Ob ein neuer Fussgängerstreifen auf der Rheinstrasse erstellt werden kann, muss zu gegebener Zeit mit der Polizei geprüft und abgesprochen werden.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
4.1.3	Kapitel 5.2	H	– Tabelle 6 und 7: Die Tabelle (und insbesondere die Summen in der Spalte «Fahrten DWV») wird lesbarer, wenn die Differenzierung der Werte nach Angestellten und Kunden von der Nutzungsart z. B. über einen Einzug vom Rand etwas separiert wird.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
5.	Mobilitätsgutachten			
5.1	Kapitel 2	H	– Die gute Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wird als zentraler Standortfaktor hervorgehoben. Diesbezüglich plant die Gemeinde zur Erhöhung der Sicherheit (insbesondere im Fussverkehr) verschiedene Massnahmen, die sich gemäss Aussage in Kapitel 2.4 gut mit der Freiraumplanung aus der Quartierplanung bewerkstelligen lassen. Eine Einordnung dieser Massnahmen wären im Rahmen der Standortanalyse (aufgrund der Entwicklung in zwei Etappen: 2025/2037) wünschenswert.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.
5.2	Kapitel 6	Z	– Die Realisierung der Quartierplanung erfolgt in zwei Etappen (2025/2037). Im Mobilitätsgutachten werden diese unterschiedlichen Entwicklungsschritte auf der Zeitachse jedoch nicht gewürdigt (i. S. von: Welche Entwicklungen im Umfeld haben gegebenenfalls Einfluss auf die Mobilitätsnachfrage im 2037? Welche Auswirkungen hat dies allenfalls auf die umzusetzenden Mobilitätsmassnahmen?). Eine solche Auseinandersetzung ist vorzunehmen, um im Anschluss mindestens qualitativ eine Aussage treffen zu können, welche der vorgeschlagenen Massnahmen zwingend in einer ersten Etappe umzusetzen sind und welche (z. B. basierend auf den in Kapitel 6.2 vorgenommenen Wirkungsabschätzungen) eher langfristig vorzusehen sind. Wenn jedoch als einziges Beurteilungskriterium die Erreichung eines tiefen MIV-Anteils herangezogen werden soll und dementsprechend für beide Etappen die formulierten Priorität 1- und Priorität 2-Massnahmen gelten, ist dies im Gutachten entsprechend darzulegen und zu begründen.	Die Planungsunterlagen werden angepasst.

Status kantonale Vorprüfung: **Z** = Zwingend / **E** = Empfehlung / **H** = Hinweis / **K** = Redaktionelle Korrektur
 Status Berücksichtigung Gemeinde: ✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, z.K. = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Dokument / Thema	Status	Inhalt Vorprüfung	Stellungnahme Gemeinderat
6	Lärmgutachten			
6.1		Z	<p>– Die Lärmschutzfachstelle hat zum Lärmschutznachweis vom 22. April 2022 (Gartenmann Engineering AG, Basel) folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wie wurde der SV-Anteil auf Seite 7ff. hergeleitet? Die Lärmschutzfachstelle ist der Meinung, dass der Anteil zu tief ist. – Die Spalten «Wirkung Projekt DTV» auf Seite 7ff. sind fehlerhaft. Sind diese Fehler auch in die Berechnungen eingeflossen oder hat diese Spalte rein informativen Charakter? – Wie ist der Zeitplan der Etappierung? Bei Etappierungen müssen in der Regel die IGW bei den einzelnen Etappen ohne die abschirmende Wirkung der späteren Etappen eingehalten werden. Welchen Input hat also der Strassenverkehrslärm auf die Gebäude D, E und F ohne die Gebäude G, H und I? Ist die erste Etappe für sich als Baugesuch bewilligungsfähig oder sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich? <p>Die offenen Fragen wurden per E-Mail am 25. August 2022 der Gartenmann Engineering AG zur Beantwortung gestellt, sind aber bis jetzt unbeantwortet geblieben. Diese Fragen sind zwingend vor der Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung des Quartierplans bilateral mit der Lärmschutzfachstelle zu klären.</p>	Die Planungsunterlagen werden angepasst.