



**Auszug aus der Einladung zur Einwohner-
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 zum
Traktandum 4 / Quartierplan Parkstrasse Ost**

Einladung

zur

Einwohner-Gemeindeversammlung

vom 5. Dezember 2023

mit Berichten und Anträgen



Einladung zur Einwohner–Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Sie sind freundlich eingeladen, an der Einwohner-Gemeindeversammlung von

Dienstag, 5. Dezember 2023, 19.30 Uhr, im Saal zum Wilden Mann

teilzunehmen.

Traktanden

1. **Protokoll**

Verlesen der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023

2. **Finanzen – Budget 2024**

- 2.1. Genehmigung neue Arbeitsstelle im Sozialdienst der Gemeindeverwaltung
- 2.2. Genehmigung des Budgets 2024 der Einwohnergemeinde
- 2.3. Festsetzen der Steuersätze und Gebühren für das Jahr 2024
- 2.4. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

3. **Finanzen – Finanzplan 2024 – 2028**

Kenntnisnahme

Das Budget 2024 und der Finanzplan 2024–2028 der Einwohnergemeinde liegen als separate Broschüren im Gemeindezentrum Bächliacker Frenkendorf zum Abholen bereit oder können auf www.frenkendorf.ch/egv heruntergeladen werden.

Ein Zusammenzug des Budgets 2024 wird mit dem Anzeiger Nr. 16 vom 24. November 2023 an alle Haushalte verteilt.

4. **Zonenplan Siedlung – Quartierplan «Parkstrasse Ost»**

Genehmigung Quartierplan und Quartierplanreglement

5. **Soziale Sicherheit – Reglement zur Begrenzung von Zusatzbeiträgen zu den Ergänzungsleistungen**

Genehmigung Teilrevision

6. **Soziale Sicherheit – Reglement über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen**

Genehmigung Totalrevision

7. **Verschiedenes**

Die Berichte und Anträge des Gemeinderates liegen für Sie ab Freitag, 6. November 2023, im **Gemeindezentrum Bächliacker**, Bächliackerstrasse 2, Frenkendorf (Auslage beim Haupteingang) zum Abholen bereit. Selbstverständlich können Sie die Unterlagen auch telefonisch (061 906 10 10) oder per E-Mail an gemeindeverwaltung@frenkendorf.ch bestellen. Natürlich können die Unterlagen auch auf www.frenkendorf.ch/egv heruntergeladen werden.

Die Einwohner-Gemeindeversammlung ist öffentlich. Nicht stimmberechtigte Personen werden gebeten, im speziell gekennzeichneten Bereich Platz zu nehmen.

Bereits mit dem vollendeten 18. Altersjahr sind Schweizerbürgerinnen und -bürger berechtigt, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und mitzustimmen.

6. November 2023

Der Gemeinderat

4. Zonenplan Siedlung – Quartierplan «Parkstrasse Ost»

Genehmigung Quartierplan und Quartierplanreglement

4.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Parkstrasse Ost" wird durch die Rheinstrasse, die Liestalerstrasse, die Parkstrasse und die Niederschönthalstrasse gänzlich von Kantonsstrassen umschlossen. Mit der Zonenplanrevision 2010 wurde das Areal aus der früheren Gewerbezone G1 mit maximal 15 Meter hohen Gebäuden der neuen Zentrumszone Z4b mit einer maximalen Bebauungsziffer von 170% mit weiterhin maximal 15 Meter hohen Gebäuden zugewiesen. Es war das Ziel der Gemeinde an zentraler Lage mit guter Verkehrserschliessung und vielen Einkaufsmöglichkeiten einerseits Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aber vor allem auch neue Wohnungen zu ermöglichen. Die raumplanerischen Vorgaben des Bundes und des Kantons verpflichten die Gemeinden statt auf der grünen Wiese vermehrt auf den bereits bestehenden Siedlungsflächen eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Die Verdichtung soll aber so erfolgen, dass mittels ansprechender Gestaltung, möglichst viel Grünraum und guten Anbindungen für Fussgänger, Velofahrende und an den öffentlichen Verkehr eine deutliche Aufwertung gegenüber früheren Bebauungen erzielt werden kann.

Seit vielen Jahren hat es in unserer Region deutlich zu wenig Wohnungen. Trotz vielen Neubauprojekten in umliegenden Gemeinden gibt es viel zu wenig freie Wohnungen. Dies erschwert insbesondere auch der älteren Generation einen Umzug vom zu grossen Einfamilienhaus in eine altersgerechte und zentrale Wohnung mit nahen Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Verbindungen.

Die Eigentümerschaft des Quartierplan-Areals "Parkstrasse Ost" hat darum in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Planungsteam und mit intensiver Begleitung der Gemeinde Frenkendorf an optimaler Lage eine Quartierplanung entwickelt, welche nun von der Gemeindeversammlung und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt werden soll.

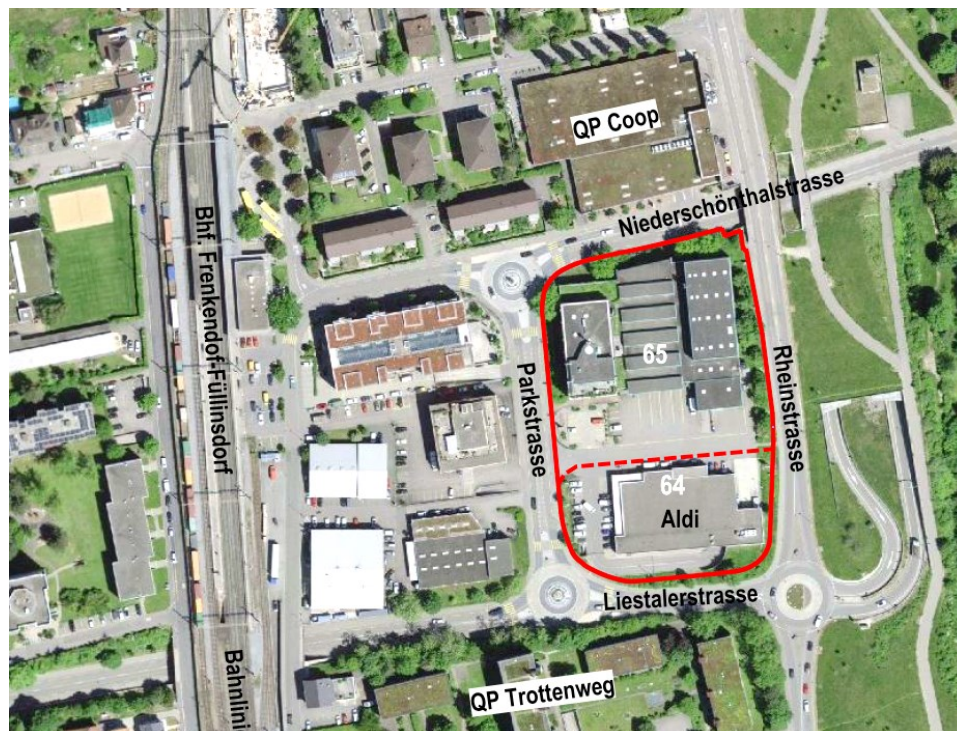


Bild 1 Quartierplan-Areal auf den Parzellen 64 und 65 mit einer Arealfläche von rund 12'360 m²

4.2 Informationen zur vorliegenden Quartierplanung

In zwei Etappen sollen dank der Quartierplanung Parkstrasse Ost zuerst rund 130 Wohnungen und vermutlich erst ab 2038 weitere 87 Wohnungen an zentraler Lage in Frenkendorf realisiert werden. Dies ist nur möglich, da die Quartierplanung deutlich mehr Gebäudevolumen und einen höheren Flächenanteil an Wohnungen zulässt, als dies die aktuellen Zonenvorschriften ermöglichen würden. Die heutigen Lager-, Büro- und Verkaufsgebäude weisen eine Bruttogeschossfläche von rund 9'500 m² auf. Aus heutiger Sicht weist das Areal zu wenig und die falschen Nutzflächen auf, d.h. z.B. grosse Lagerflächen statt Wohnungen. Da die Quartierplanung

deutlich grössere Gebäudehöhen zulässt, können in zwei Etappen maximal 27'760 m² neue Bruttogeschossflächen realisiert werden. 85% dieser neuen Flächen dienen zum Wohnen, nur noch 15% der Flächen sind für Gewerbezwecke vorgesehen (hauptsächlich im Gebäudeteil B gemäss Bild 2).

Dank dem Bauen in die Höhe werden neue und grünere Aussenräume für die Allgemeinheit und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Der Quartierplatz und die Gewerbegasse (P1 und P2 in Bild 3) werden den angestrebten Zentrumscharakter des Areals deutlich zum Ausdruck bringen. Im Quartierplan-Reglement ist im § 4 umfassend die Gestaltung des Aussenraumes definiert. Mit mindestens 80 Bäumen und vielen Grünflächen soll gegenüber heute eine deutliche Aufwertung und mehr Schatten erreicht werden.

Die Parkierung soll weitgehend unterirdisch erfolgen. Die Nähe zum Bahnhof mit dem Viertelstunden-Takt der S3 ab 2025 und den vielen Busverbindungen ermöglicht es, dass die Parkplatzzahl um 30% reduziert werden kann. Die Zufahrten in die Einstellhalle erfolgen über die Niederschönthalstrasse und nach der Fertigstellung der 2. Etappe massgeblich auch direkt von der Rheinstrasse.

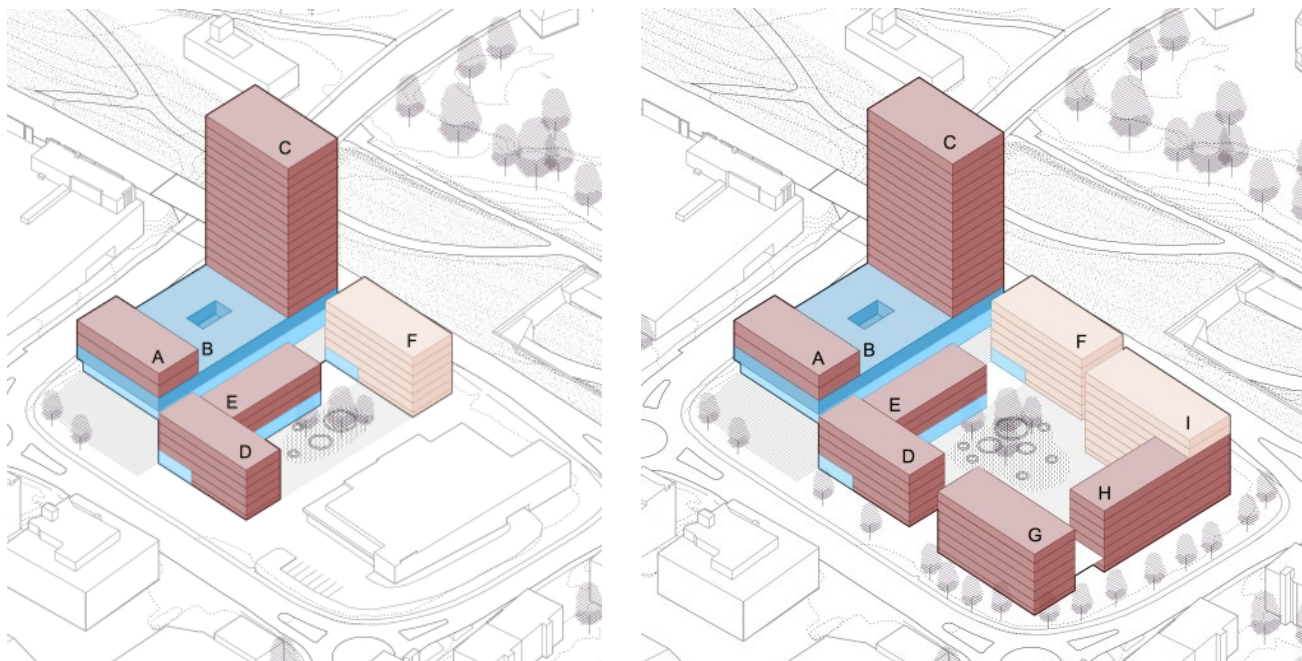
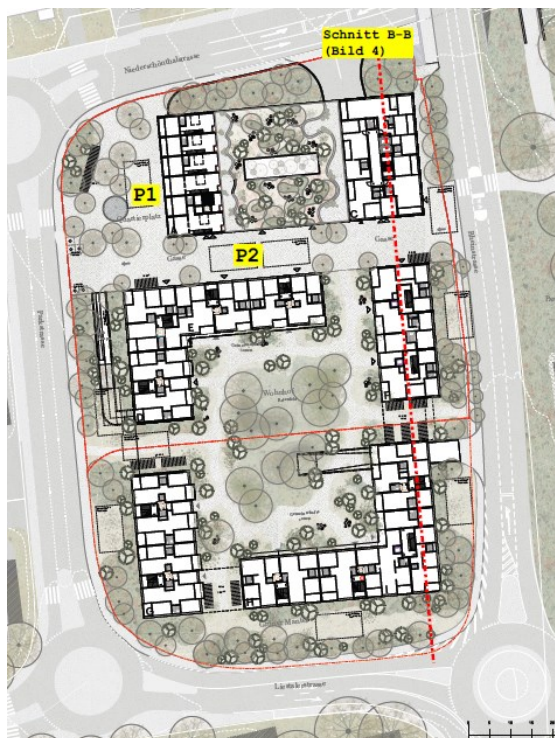


Bild 2 Zulässige Gebäudevolumen der Quartierplanung, welche in zwei Etappen realisiert werden sollen (links die 1. Etappe mit Gewerbeflächen im Gebäudeteil B und 130 Wohnungen; rechts inklusive 2. Etappe mit weiteren 87 Wohnungen)

Bild 3 Umgebungsplan mit dem Quartierplatz (P1) und der Gewerbegasse (P2); die umfassend im QP-Reglement definierte Aussenraumgestaltung beinhaltet mindestens 80 Bäume



Schnitt B-B

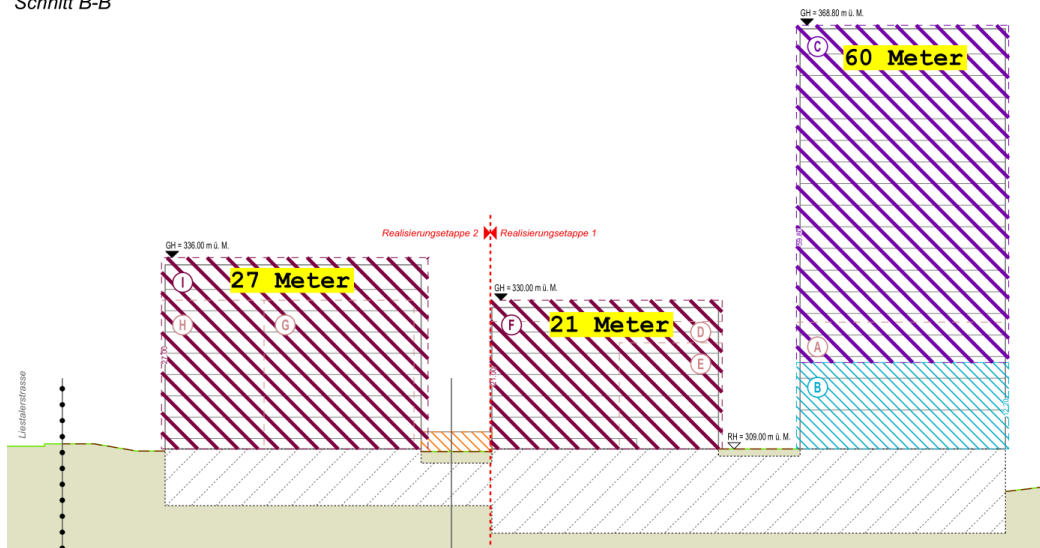


Bild 4 Auszug aus dem Quartierplan (siehe Anhang 2b der Einladung), Festlegung der maximalen Gebäudehöhen und -breiten entlang des Schnittes B-B gemäss Bild 3



Bild 5 Visualisierung mit Blick auf den Quartierplatz und die Gewerbegasse sowie das Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 60 Metern (Hinweis: Mit der Quartierplanung werden die Gebäudevolumen und viele andere Details geregelt. Die definitive Gestaltung der Fassaden kann aber von der obigen Visualisierung abweichen.)

4.3 Information und Mitwirkung

Gemäss § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde das öffentliche Mitwirkungs- und Vernehmlassungsverfahren für den Quartierplan "Parkstrasse Ost", im Zeitraum vom 24. Februar bis 27. März 2023, durchgeführt. Es gingen zwei kritische Eingaben beim Gemeinderat ein. Im Nachgang der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 wurde den Verfassern der beiden Eingaben, die Möglichkeit gegeben, ihre Ansichten und Argumente vorzutragen.

Als Auftakt für die öffentliche Mitwirkung fand am 9. Februar 2023 eine gut besuchte Infoveranstaltung statt, an welcher vertieft auf den Quartierplan sowie auf alle raumplanerischen Fragen eingegangen wurde. Es wurden Fragen an den Investor bezüglich Mieten/Eigentum gerichtet. Zum Projekt wurden kritische Fragen zur Erschliessung eingebracht. Anhand des Verkehrsgutachten konnten diese Frage gut beantwortet werden. Für die Fussgänger wird zusätzlich eine attraktive Verbindung via Rheinstrasse/Bahnhofstrasse angeboten.

Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen zwei Eingaben zum Quartierplan ein. Beide Eingaben bezogen sich primär auf die Höhe des geplanten Hochhauses sowie dessen Auswirkungen auf die Gemeinde.

Eingaben/Forderungen:

- Das Hochhaus sei in seiner Dimension zu dominant und für das Ortsbild von Frenkendorf ein massiver Eingriff. Für das Hochhaus ist eine andere Lösung auszuarbeiten respektive in der Höhe zu redimensionieren.
- Das Hochhaus dominiert alle anderen Bauten von Frenkendorf, Füllinsdorf und der Liestaler Fraumatt und entspricht nicht dem dörflich geprägten Charakter von Frenkendorf.
- Mit dem Hochhaus sollen neu 430 Personen angesiedelt werden, was zu verkehrlichen Mehrbelastungen und Problemen führen wird. Der Verkehrsfluss ist bereits heute beeinträchtigt. Insbesondere die Verortung der Aus- bzw. Einfahrt des Areals gegenüber der Coop-Ein- bzw. Ausfahrt kann Engpässe und Rückstau verursachen. Die daraus resultierenden Kosten für Infrastrukturen und für die Erhöhung des ÖV-Angebots werden der Gemeinde und damit den Steuerzahlenden aufgebunden.
- Zudem wurde verlangt, dass fakultativ eine separate Urnenabstimmung über das Projekt durchzuführen sei. Durch eine separate Abstimmung über das Projekt kann die Ortsplanung in diesem besonderen Fall demokratischer erfolgen. Es handelt sich vorliegend um das grösste Projekt von Frenkendorf und wird nur Akzeptanz finden, wenn es durch eine Mehrheit der Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung abgesegnet wird.

Ergebnis/Standpunkt des Gemeinderats:

- Gestützt auf den Kantonalen Richtplan (Objektblatt S 2.3 und S 2.4) befindet der Gemeinderat den Standort des Hochhauses für prädestiniert. Die Höhe des Hochhauses und auch diejenige der weiteren Gebäude auf dem Quartierplan-Areal folgen einer sorgfältig erarbeiteten städtebaulichen Analyse. Die Höhe des Hochhauses trägt an der gewählten Lage zu einem neuen Auftritt für Frenkendorf bei und lässt einen neuen und modernen Teil von Frenkendorf entstehen, ohne in die topografisch höher gelegene Dorfstruktur einzugreifen.
- Der Gemeinderat erachtet die Höhe des Hochhauses nicht als Eingriff in das Ortsbild. Dieses Gebäude, auf diesem Areal und an diesem Ort ist stimmig. Die Höhe wird nicht angepasst.
- Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen sei auf die Planungsunterlagen und insbesondere das Verkehrsgutachten verwiesen. Nach Fertigstellung der beiden Realisierungsetappen wird die verkehrliche Belastung der Knoten im Bereich Park-, Niederschönthal-, Liestaler- und Rheinstrasse gar abnehmen. Auf eine verkehrliche Überbelastung gerichtete Befürchtungen sind demnach unbegründet.
- Die durch die Arealüberbauung anfallenden Infrastrukturkosten werden nicht den Steuerzahlenden überbunden, sondern durch den sogenannten Infrastrukturbeitrag abgegolten. Dieser Beitrag ist von der Grundeigentümerschaft des Quartierplan-Areals an die Gemeinde zu entrichten.
- Das Verfahren für die Beschlussfassung einer Quartierplanung wird im Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft geregelt. Die Beschlussfassung über eine Quartierplanung erfolgt gemäss Gemeindegesetz des Kantons Basel-Landschaft an einer Gemeindeversammlung. Eine Abstimmung an der Urne ist nicht möglich. Es sei denn, der Beschluss der Gemeindeversammlung wird der Urnenabstimmung (fakultatives Referendum) unterstellt, wenn dies 10% der Stimmberechtigten (in Frenkendorf knapp 400) verlangen. Die "freiwillige" Durchführung eine Urnenabstimmung anstelle einer Gemeindeversammlung ist gesetzlich nicht vorgesehen und somit nicht zulässig.

Diskussionspodium im Nachgang der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2023

Angesichts des vielen positiven Feedbacks aber auch der kritischen Stimmen gegen den Quartierplan und speziell gegen das Hochhaus hat der Gemeinderat beschlossen, den aktuellen Stand der Planung an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 nochmals öffentlich zu thematisieren. Es sollen alle Argumente vorgebracht und diskutiert werden können, um so den Planungsbeteiligten letzte Inputs für den Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der Quartierplanung auf den Weg geben zu können.

Hierfür wurde das Projekt seitens des Gemeinderats und der Projektverfasser erneut vorgestellt. Auch die Stimmen, die der geplanten Höhe des Hochhauses kritisch gegenüberstehen, konnte ihre Argumente präsentieren. Dies erfolgte im gleichen Rahmen wie die Präsentation des Projekts durch den Gemeinderat und die Projektverfasser. Zur Gewährleistung der transparenten und bestmöglichen Information der Einwohner und Einwohnerinnen in Bezug auf die in Frage gestellte Höhe des Hochpunktes wurden für die Informationsveranstaltung zusätzliche Visualisierungen erstellt.

Das Informationstraktandum wurde mit einer konsultativen Abstimmung beendet. Die 65 anwesenden Einwohner und Einwohnerinnen konnten über folgende Fragen abstimmen:

| | |
|---|---------------|
| Beibehaltung der Höhe des Hochhauses mit 60 m: | 40 Ja-Stimmen |
| Redimensionierung der Höhe des Hochhauses auf 40 m: | 18 Ja-Stimmen |
| Unentschieden: | 7 Stimmen |

4.4 Unterlagen zur Quartierplanung

Durch die Gemeindeversammlung sind folgende Dokumente zu genehmigen (siehe Anhänge 2a und 2b der Einladung):

- Quartierplan vom 16. Oktober 2023
- Quartierplan-Reglement vom 20. Oktober 2023

Orientierend sind folgende Dokumente, welche auf der Webseite der Gemeinde unter <https://www.frenkendorf.ch/qp-parkstrasse-ost> zu finden sind:

- Planungsbericht vom 20. Oktober 2023
- Lärmschutznachweis vom 10. Januar 2023
- Mobilitätsgutachten vom 24. Juni 2022
- Verkehrsgutachten 16. Februar 2023
- Anhang zum Verkehrsgutachten
- Visualisierungen und Präsentationen

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Der Quartierplan und das Quartierplan-Reglement «Parkstrasse Ost» werden genehmigt.
2. Der Quartierplan «Parkstrasse Ost» tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Gemeinde Frenkendorf

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Parkstrasse Ost"

Quartierplan-Reglement

Stand: Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung



Anhang 2a

Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

Ralph Christen / Alena Hänger

Datum

20.10.2023

Datei-Name

23032_QP_ParkstrasseOst_Reglement_Beschlussfassung_EGV_def.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass..... 1

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung..... 1

§ 2 Art und Mass der Nutzung 1

§ 3 Bebauung..... 2

§ 4 Aussenraum 3

§ 5 Erschliessung und Parkierung 6

§ 6 Etappierung 7

§ 7 Weitere Bestimmungen 7

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen 7

§ 9 Schlussbestimmungen 8

 Beschlüsse und Genehmigung..... 8

Erlass

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Parkstrasse Ost", bestehend aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

- Zweck* 1 Die Quartierplanung "Parkstrasse Ost" bezweckt die Herstellung der planerischen Voraussetzungen zur Neunutzung eines bisher gewerblich genutzten Areals durch eine städtebaulich hochwertige und verdichtete Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzungen auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- Geltungsbereich* 2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planinhalte ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

- Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplan-Areal ist eine Zentrumsnutzung i.S.v. § 22 Abs. 2 RBG BL zulässig. Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zugewiesen. Innerhalb davon wird den Baubereichen nachfolgend aufgeführte Nutzung zugewiesen:
- 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
 - Baubereich G, H und I: Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe
- Verkaufsnutzung Baubereich B* 2 Das Erdgeschoss im Baubereich B ist für eine Verkaufsnutzung vorbehalten. Diese Verkaufsnutzung kann für eine Nutzung mit höherem Verkehrsaufkommen erst beansprucht werden, wenn die bestehende Verkaufsnutzung auf dem südlichen Teil des Areals in der Realisierungsstufe 2 aufgehoben wird. Die Realisierung einer Verkaufsnutzung, die kein höheres Verkehrsaufkommen generiert, ist auch bei Fortbestand der bestehenden Verkaufsnutzung möglich.
- Definition der baulichen Nutzung* 3 Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 49-IVHB RBV BL festgelegt. Für Kleinbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV BL.
- Nutzungsmass Hauptbauten* 4 Das bauliche Nutzungsmass ist auf insgesamt 27'760 m² BGFH begrenzt. Pro Baubereich wird das bauliche Nutzungsmass folgendermassen festgelegt:
- Baubereiche A, B und C: 12'410 m²
 - Baubereiche D, E und F: 6'410 m²
 - Baubereiche G, H und I: 8'940 m²

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Nettoladenfläche</i> | 5 | Für die Verkaufsnutzung wird die Nettoladenfläche (NLF) gemäss § 24 RBV BL folgendermassen beschränkt: - Baubereich B (Nutzung mit höherem Verkehrsaufkommen): 1'050 m ² - Baubereich B, D, E und F: insgesamt 640 m ² |
| <i>Nutzungsmass Kleinbauten</i> | 6 | Zusätzlich zu den gedeckten Veloabstellplätzen dürfen weitere Kleinbauten bis zu einer aGbF von insgesamt 500 m ² erstellt werden. Die Baubereiche für gedeckte Veloabstellplätze dürfen jeweils eine maximale aGbF von 100 m ² aufweisen. Weitere Kleinbauten dürfen jeweils eine maximale aGbF von max. 50 m ² aufweisen. |

§ 3 Bebauung

| | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Hauptbauten</i> | 1 | <p>Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit für alle Hauptbauten. Entlang der Rheinstrasse ist die Gebäudeflucht auf die im Quartierplan festgelegte Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG BL zu legen.</p> <p>Bei sämtlichen Baubereichen darf die Baubereichsbegrenzung horizontal in alle Richtungen durch Balkone überragt werden. Die Überragung darf maximal 1.5 m betragen. Dies gilt auch im Einflussbereich von Baulinien.</p> <p>Bei den Baubereichen B und I kann über der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ein Vordach bis 1.5 m Auskragung erstellt werden.</p> <p>Beim Baubereich B ist entlang des Freiraums B (Platz) durchgehend ein Gebäuderücksprung im Erdgeschoss auszubilden. Der Rücksprung muss dabei eine durchgehende Mindestbreite von 2.5 m aufweisen, gemessen am obliegenden Bauteil.</p> |
| <i>Kleinbauten</i> | 2 | <p>Kleinbauten gemäss § 57-IVHB RBV BL können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV BL und von § 57-IVHB RBV BL sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 2 Abs. 5 QPR und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 QPR im Areal der Quartierplanung platziert werden.</p> |
| <i>Messweise Gebäudehöhe</i> | 3 | <p>Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m. ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Bemessung erfolgt nach § 52c-IVHB RBV BL.</p> <p>Kleinbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.</p> |
| <i>Dachform und -nutzung</i> | 4 | <p>Hauptbauten, sowie die im Quartierplan festgelegten Baubereiche für gedeckte Veloabstellplätze und weitere Kleinbauten, sind mit einem Flachdach bzw. mit einer maximalen Neigung von 5° zu erstellen.</p> <p>Mit Ausnahme der Dachfläche von Baubereich B sind alle Dachflächen mit Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung auszustatten und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Die Dachfläche vom Baubereich B kann zum Aufenthalt genutzt werden. Nicht zum Aufenthalt genutzte Flächen sind zu begrünen.</p> <p>Dachbegrünungen sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden.</p> <p>Für übrige Kleinbauten ist die Dachform und -gestaltung frei.</p> |

| | | |
|---|----|---|
| <i>Technische Einrichtungen</i> | 5 | <p>Gebäudetechnische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe bzw. Baubereichshöhe dadurch überschritten wird. Sie sind um das Mass ihrer Mehrhöhe gegenüber dem Dach bzw. der Dachrandaufbordung von der Fassade zurückzusetzen.</p> <p>Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.</p> |
| <i>Unterirdische Bauten</i> | 6 | <p>Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Der Freiraum D (Mantel) ist zu 80% von Unterbauungen freizuhalten.</p> |
| <i>Gestaltung</i> | 7 | <p>Farbgebung, Materialisierung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – so zu wählen, dass eine Differenzierung der einzelnen Baubereiche entsteht, welche gesamt- haft einen ästhetisch ansprechenden Gesamteindruck vermittelt.</p> <p>Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplanüberbauung nicht beeinträchtigen.</p> |
| <i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente sowie Vogelschutz</i> | 8 | <p>Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb der Baubereiche aufeinander abgestimmt erfolgen.</p> <p>Glasfassaden und verglaste Bauteile (ausgenommen normale Fenster) sind vogelsicher zu gestalten.</p> |
| <i>Energieeffizienz</i> | 9 | <p>Neubauten haben zum Zeitpunkt der Baueingabe die Anforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz (EnG BL) bzw. kantonaler Energieverordnung (EnV BL) um mindestens 10% zu unterschreiten.</p> |
| <i>Energieträger Wärme</i> | 10 | <p>Zur Wärmeerzeugung ist die Verwendung von fossilen Energieträgern nicht zulässig. Es ist ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz vorzusehen. Alternativ dazu kann die Wärmeerzeugung durch Erdsonden erfolgen.</p> |

§ 4 Aussenraum

| | | |
|---------------------------|---|---|
| <i>Gliederung</i> | 1 | <p>Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.</p> |
| <i>Freiraum A (Gasse)</i> | 2 | <p>Der Freiraum A (Gasse) dient als Aufenthaltsraum und als Verkehrsfläche mit Verbindungsfunktion für Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieferungen. Der Freiraum A (Gasse) ist in der Fortsetzung des Freiraums B (Platz) durchgehend und einheitlich zu materialisieren und zu gestalten. Im Freiraum A (Gasse) sind in unterschiedlicher Anordnung hochstämmige Bäume an den Randbereichen zu pflanzen. Im Freiraum A (Gasse) ist eine Durchfahrt mit Gegenverkehr von mindestens 5.0 m mit Anschluss an die Rheinstrasse und die Parkstrasse zu gewährleisten.</p> <p>Im Freiraum A (Gasse) ist, ausgenommen für den Verkaufsnutzung im Erdgeschoss des Baubereichs B (Platz), eine Lieferzone für die Anlieferungen von Geschäfts- und Verkaufsnutzungen sowie für die Wohnnutzung einzurichten.</p> <p>Die Baumpflanzungen sind mit begrüntem Baumscheiben auszugestalten. Unter der Bedingung, dass die Funktion des Freiraums A (Gasse) nicht tangiert wird, ist die Ausbildung von weiteren Grünflächen zulässig.</p> |

- Freiraum B (Platz)* ³ Der Freiraum B (Platz) ist als multifunktionaler Platz mit Aufenthaltsqualität auszubilden und einheitlich zu gestalten. Der Freiraum B (Platz) ist mit Einrichtungen zum Aufenthalt und zur Begegnung zu möblieren sowie mit Baumpflanzungen und einem Wasserelement auszugestalten. Nach Möglichkeit sind begrünte Baumscheiben und weitere Grünflächen vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Freiraum C (Hof)* ⁴ Der Freiraum C (Hof) ist als innenliegender Wohnhof auszubilden. Dabei gliedert sich der Wohnhof in eine grüne Mitte und den Gebäuden vorgelagerte Aussenbereiche. Die Abgrenzung zwischen der grünen Mitte und den Aussenbereichen erfolgt durch das innere Fusswegnetz.
- a. Grüne Mitte
- Die grüne Mitte ist als Spielwiese und/oder Spielhügel zur aktiven Nutzung auszugestalten. Sie ist mit einer ökologisch hochwertigen Bepflanzung und vielfältigen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Wiesen, etc.) an den Rändern und einer modellierten Grünfläche im Zentrum zu gestalten.
- Die grüne Mitte muss eine Mindestfläche von 500 m² umfassen. Eine Terrainmodellierung kann durch einen Spielhügel bis max. 2 m Höhe vorgenommen werden.
- b. Aussenbereiche
- Die Aussenbereiche sind als multifunktionale Flächen zum Aufenthalt sowie als Gebäudezugänge zu gestalten und mit Pflanzenstrukturen und anderen natürlichen Materialien auszugestaltende Aussenräume zu strukturieren. Die begrünten Flächen müssen mindestens 500 m² der Fläche der Aussenbereiche betragen. Die übrigen Flächen sind mit sickerfähigem und unbefestigtem Material auszubilden. Diese Flächen können zum Aufenthalt, zur Begegnung und zum Spielen genutzt werden und können mit entsprechendem Aussenmobiliar ausgestattet werden.
- In den Durchgängen zwischen den Baubereichen E und F, sowie D und G ist die Erstellung von ungedeckten Veloabstellanlagen zulässig.
- c. Fusswegnetz
- Das Fusswegnetz dient zur Erschliessung der Hofbebauung (Wohnnutzung) und zur Unterteilung der Nutzungen im Freiraum C (Hof) sowie der Anbindung nach aussen.
- Mit Ausnahme der Aussenanbindungen nach Osten, Süden und Westen ist das Fusswegnetz für Umzüge und Kleinanlieferungen mittels eines Hartbelags befahrbar anzulegen. Die übrigen Flächen des Fusswegnetzes sind mit einem sickerfähigen Belag anzulegen.
- Freiraum D (Mantel)* ⁵ Der Freiraum D (Mantel) bildet den aussenliegenden, nicht durch Erschliessungsflächen beanspruchten Freiraum. Der Freiraum D (Mantel) ist als durchgehend begrünte Fläche mit ökologisch hochwertigen und artenreichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Wiesen, etc.) anzulegen.
- Erforderliche Flächen für Beleuchtungsanlagen sind mit sickerfähigen Materialien auszubilden.
- Baumpflanzungen* ⁶ Im Quartierplan-Areal sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
- Freiraum A (Gasse): mind. 8 strassenbaumtaugliche, stadtklimaverträgliche hochstämmige Bäume
 - Freiraum B (Platz): mind. 12 strassenbaumtaugliche, stadtklimaverträgliche Bäume, davon mind. 1/3 hochstämmige, grosskronige Bäume

- Freiraum C (Hof): mind. 15 stadtklimaverträgliche klein- bis grosskronige Bäume
- Freiraum D (Mantel): mind. 45 stadtklimaverträgliche klein- bis grosskronige Bäume

Grundsätze Bepflanzung und Entwässerung ⁷

Zur Bepflanzung und Entwässerung gelten folgende Grundsätze:

- a) Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte (klimagerechte) Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- b) Mittelkronige Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 15 – 20 cm aufweisen. Grosskronige Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 25 – 30 cm aufweisen.
- c) Bei mittelkronigen Bäumen muss eine Mindestsubstrattiefe von 100 cm und bei grosskronigen Bäumen eine Mindestsubstrattiefe von 150 cm vorhanden sein.
- d) Sämtliche Bepflanzungselemente (inkl. extensive Dachbegrünung) sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf mit gleichwertigem Wachstumspotential zu ersetzen. Die Pflanzung und Pflege der Bäume richtet sich nach den aktuellen Grundsätzen der modernen Baumpflege.
- e) Das Anlegen von ökologisch wenig wertvollen "Steingärten" oder anderen nicht standortgerechten Vegetationstypen ist nicht zulässig.
- f) Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen.
- g) Auf versiegelten Flächen oder Dächern anfallendes Sauberwasser (Meteorwasser) ist nach Möglichkeit natürlich zu versickern zu lassen oder in sickerfähige Aussenflächen abzuleiten.
- h) Für jegliche Bodenaufbauten (inkl. Flächendrainagen auf Einstellhallen und Dächern) sind vorwiegend lokale Materialien zu verwenden (z. Bsp. Kies, anstehender Boden etc.).
- i) Kleintierfallen wie Lichtschächte etc. sind zu vermeiden.

Standorte Kleinbauten- sowie Quartierinfrastrukturen ⁸

Kleinbauten im Sinne von § 2 Abs. 5 QPR und § 57 RBV BL IVHB, gedeckte Veloabstellplätze oder gedeckte/umwandete Entsorgungseinrichtungen sowie weitere Quartierinfrastrukturen wie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen müssen zweckmässig platziert werden. Im Quartierplan sind zwei Baubereiche für gedeckte Veloabstellplätze sowie zwei Standortbereiche für die Entsorgung festgelegt.

In Ergänzung dazu können weitere Standorte unter Einhaltung der Vorgaben nach ~~§ 3 Abs. 2 QPR~~ hierfür beansprucht werden.

Aussenbeleuchtung ⁹

Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und auf das Notwendige zu beschränken. Lichtkegel sind nach oben abzuschirmen.

Fläche Kantonalen Nutzungsplan ¹⁰

Die Fläche Kantonalen Nutzungsplan gemäss Strassenbauprojekt Rheinstrasse ist als Langsamverkehrs-, Aufenthalts- oder Grünfläche zu nutzen. Eine Kombination der aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten ist zulässig. Zulässig ist die Erstellung von Verkehrsflächen, Aussenrauminfrastruktur und Bepflanzungen.

Terraingestaltung ¹¹

Terraingestaltungsmassnahmen, welche sich auf die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung abstützen, sind zulässig.

- Nachweispflicht* 12 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
- Nachweisinhalt* 13 Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern und Terrainversätze;
 - b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Kleinbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Aussenbeleuchtungen u. dgl.);
 - c) Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
 - d) Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.
 - e) Nachweis zur Sicherstellung der Ausnahmefahrten insbesondere der Feuerwehruzufahrt und der dazu erforderlichen Abstellflächen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

- Arealerschliessung* 1 Für die Realisierungsetappe 1 erfolgt die Erschliessung für die Parkierung sowie die Anlieferung und Verkaufsnutzung über den Anschluss an die Niederschönthalstrasse. Die Erschliessung für die Anlieferung der Geschäftsnutzung (ausgenommen Grossverteiler) sowie für die Wohnnutzung erfolgt über den Freiraumbereich A (Gasse) über den Anschluss an die Parkstrasse sowie Rheinstrasse.
- Für die Realisierungsetappe 2 erfolgt die Erschliessung für die Parkierung zusätzlich über die Rheinstrasse.
- Für die bestehende Verkaufsnutzung ausserhalb der Realisierungsetappe 1 erfolgt die Erschliessung (Parkierung) und Anlieferung über die Anschlüsse an Parkstrasse sowie Rheinstrasse.
- Interne Erschliessung/
Gebäudeerschliessung* 2 Die interne Erschliessung wird im Quartierplan sowie durch die entsprechenden Bestimmungen über den Aussenraum festgelegt. Die Erschliessung der Wohnungen der Hofbebauung erfolgt über das Fusswegnetz im Freiraum C (Hof) und die daran anschliessenden Aussenbereiche. Die Erschliessung der Geschäftsnutzungen entlang der Gasse sowie die Wohnnutzung der Baubereiche A und C erfolgt über die Gasse. Der Zugang zur Verkaufsnutzung (Grossverteiler im Erdgeschoss des Baubereichs B) erfolgt über den Freiraum B (Platz).
- Die Autoparkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Zwischen der Einstellhalle der Realisierungsetappe 1 und der Realisierungsetappe 2 ist die Durchfahrt zu gewährleisten.
- Anordnung Autoabstellplätze* 3 Der Bedarf an Parkplätzen (Stamm, Besucher und Kunden) ist vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- Reduktionsfaktoren
Bedarf Parkplätze für
Wohnnutzung* 4 Die Ermittlung des Grundbedarfs an Auto- und Veloabstellplätzen hat nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere gemäss § 70 RBV BL, zu erfolgen. Das Verkehrsgutachten der Firma Rapp Trans AG bildet die Grundlage zur Ermittlung der Anzahl Abstellplätze. Für die Reduzierung der Abstellplätze mit dem Faktor 0.5 sind die folgenden, im Mobilitätsgutachten der Firma Rapp Trans AG aufgeführten, Massnahmen umzusetzen und dauernd aufrecht zu erhalten:
- a) Statische Informationen und Broschüren zu Fusswegen, Leihfahrrädern, öV-Angebot
 - b) Qualitativ hochwertige Veloparkierung und ergänzende Ausstattung für Veloabstellplätze

- c) Car-Sharing-Stellplätze
- d) Parkplatzbewirtschaftung
- e) Paketboxen, Depot für Lieferdienste

Anforderung und Bedarf Veloabstellplätze ⁵ Velostammplätze sind sicher und witterungsgeschützt sowie zur Benutzung einfach erreichbar bzw. gut zugänglich einzurichten. Veloabstellplätze im Aussenraum sind an zweckmässigen Standorten einzurichten.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen nach der Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" (Ausgabe November 2004) ist für die jeweiligen Baugesuche bereitzustellen.

Ausnahmefahrten und Anforderungen Feuerwehr ⁶ Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen.

§ 6 Etappierung

Realisierung ¹ Im Quartierplan ist im Zusammenhang mit der bestehenden Verkaufsnutzung auf dem südlichen Areal eine Realisierungsetappierung festgelegt. Die Realisierungsetappe 2 kann erst mit Rückbau der bestehenden Verkaufsnutzung realisiert werden.

Anlagen ² Bei einer Etappierung sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiraumbereiche sowie Entsorgungsanlagen etc. so anzulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Realisierungsetappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

§ 7 Weitere Bestimmungen

Mitspracherecht Gemeinderat ¹ Der Gemeinde steht ein Mitspracherecht bei der Fassaden- und Dachgestaltung sowie bei der Gestaltung, Materialisierung und Ausstattung des Aussenraums zu.

Erstellung und Unterhalt ² Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen (Quartierinfrastrukturen) sowie Bepflanzungen sind durch die Grundeigentümerschaft resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Parzellenmutationen ³ Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG BL bzw. § 86 ff. RBV BL bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten 2 Die Quartierplanvorschriften "Parkstrasse Ost" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung sowie die vorbestandene kommunalen Baulinien im Bereich des Quartierplanperimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Abstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt: Nr.....

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Roger Gradl

Thomas Schaub

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

Stand: **Beschlussfassung EGV**

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Einwohnergemeinderversammlung:
Regierungsamt:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:
Planauflage:
Namen des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeverwalter:

Roger Graf
Thomas Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. _____ vom _____
Publication des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
Die Landschaftsbeurteilung:

Elisabeth Heer-Dietrich
Stella S. Roggli
Ingenieure & Raumplaner AG
4415 Liesten
Tel. 061 900 84 30
www.sra.ch

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Abgrenzung Realisierungsplanung
- Baubereich A (Riegel)
- Baubereich B (Sockel)
- Baubereich C (Hochhaus)
- Baubereich D - J (Höfbaubau)
- Baubereich gedeckte Velobastellplätze
- ebenerdige Erdgeschoss
- Höhepunkte maximale Gebäuhöhe in Meter über Meer (m ü. M.)
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
- Freiraum A (Gasso)
- Freiraum B (Platz)
- Freiraum C (Hof)
- Freiraum D (Mantel)
- Gestalteter Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
- Anschluss an Strassennetz
- Ein- und Ausfahrt Kundenverkehr
- Anschluss an Strassennetz Bestandsituation (Entfall mit 2. Etappe)
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung
- Anschluss an Strassennetz Bestandsituation (Entfall mit 2. Etappe)
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
- Ein- und Ausfahrt Veloweg zur unterirdischen Einstellhalle
- Fusswegnetz im Freiraum C (befahrbar / nicht befahrbar)
- Hauptzugänge
- Standortbereich für Entsorgung

Orientierender Planinhalt

- Kantonale Strassenbaulinie
- Kommunale Strassenbaulinie
- Bauen aussenhalb Quartierplan-Areal
- Hauptbauten und Nebenbauten gemäss Richtprojekt
- Unterirdische Bauten gemäss Richtprojekt
- Fläche kantonalen Nutzungsplan (Änderung gemäss Strassenbauprojekt Rheinstrasse)
- Öffentliches Fahr- und Gehrecht / öffentliches Gehrecht
- Mögliche Baumplantzungen im Sinne von § 4 Abs. 6 Quartierplanninglement
- Referenzhöhe
- Bezeichnung Schnitllage
- Bestehender Terrainverlauf
- Mittlerer Grundwasserpiegel gemäss Grundwasserbeschypaan
- Gemeindegrenze
- Bestandsituation in 1. Etappe
- Strassenbauprojekt Rheinstrasse (Repp AG, Stand 16.08.2023)

