



Gemeinde Oberdorf

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Fraisa-Areal"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Auflageverfahren

(Der Bericht wird entsprechend dem Planungsfortschritt nachgeführt. Einsprachen gegen Inhalte des Planungsberichtes sind nicht möglich.)

Impressum



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

B. Bauer / RU

Erstellung

22.05.2018

Datei-Name

47023_Ber03_Planungsbericht_20180522_Auflageverfahren

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Quartierplan-Perimeter	2
1.3	Kennzahlen	2
2	Organisation, Ablauf und Grundlagen	3
2.1	Zuständigkeit	3
2.2	Planungsablauf	3
2.3	Bestandteile der Quartierplanung	3
3	Lage und Bebauungskonzept	4
3.1	Lage	4
3.2	Siedlungsstruktur	4
3.3	Bebauungskonzept	5
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.1	Kantonaler Richtplan	8
4.2	Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf	9
5	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	10
5.1	Ziel und Zweck der Quartierplanung	10
5.2	Zonenzuweisung	10
5.3	Bauliche Nutzung	10
5.4	Bauliche Gestaltung	11
5.5	Aussenraumnutzung und Gestaltung	12
5.6	Gestalteter Terrainverlauf	13
5.7	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	14
5.8	Erschliessung und Parkierung	14
5.9	Ver- und Entsorgung	14
5.10	Lärmschutz	15
5.11	Naturgefahren	15
6	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	18
6.1	Grundsätzliches	18
6.2	Quartierplanung Vertrag	18
7	Umgang mit kantonalen planerische Rahmenbedingungen	19
7.1	Kantonaler Richtplan	19
7.2	Quartierplanverfahren	22
7.3	Lärmschutz	23
7.4	Erschliessung	23
7.5	Denkmal- und Ortsbildschutz	23
7.6	Gewässerraum	26
7.7	Natur- und Landschaftsschutz	28
7.8	Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung	29
7.9	Lufthygiene und Störfallrisiko	29
7.10	Naturgefahren	29
7.11	Altlasten	29

8	Weitere Rahmenbedingen (Geoportal des Kantons).....	31
8.1	Abstandslinien	31
8.2	Erdwärmennutzung	31
8.3	Strategische Revitalisierungsplanung	31
8.4	Keine Relevanz	31
9	Auswirkungen der Quartierplanung	32
9.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	32
9.2	Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Oberdorf	32
10	Kantonale Vorprüfung	33
10.1	Arealbaukommission (ABK).....	33
10.2	Amt für Raumplanung.....	33
11	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	35
12	Beschlussfassungsverfahren.....	35
13	Auflageverfahren.....	35
14	Behandlung der Einsprachen	35
15	Genehmigungsantrag	35
	ANHANG 1 Kantonaler Vorprüfungsbericht.....	36
	ANHANG 2 Protokolle Arealbaukommission	40

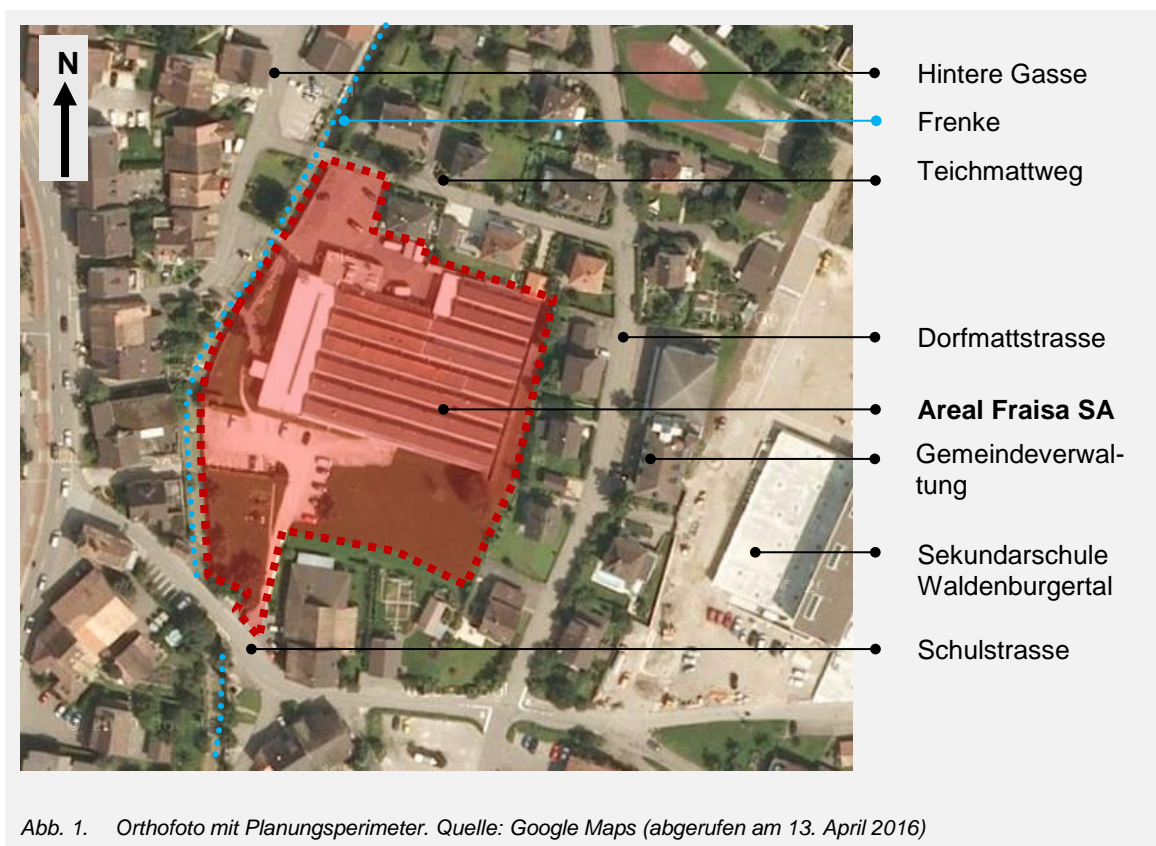
1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der ehemalige Betriebsstandort der Frisa SA liegt mitten in Oberdorf, angrenzend an die Vordere Frenke (im weiteren Text als „Frenke“ bezeichnet) und dem Ortskern. Die gewerbliche Nutzung wurde 2009 aufgegeben, seither liegt das Areal mit einer Fläche von 9'000 m² brach.

Eine weitere gewerbliche Nutzung ist wegen in dem von Wohnnutzung dominierten Quartier und aufgrund der Erschliessungssituation nicht zweckmässig. Es bietet sich eine Umnutzung zu Wohn- oder Geschäftszwecken an.

Aufgrund der zentralen Lage ist die Planung für die Gemeinde Oberdorf von strategischer Bedeutung. Die Gemeinde wurde frühzeitig in die Planung involviert und in die wichtigen Entscheidungsschritte miteinbezogen.



In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und in Rücksprache mit den kantonalen Behörden wurde ein Arealentwicklungsverfahren durchgeführt und verschiedene Bebauungskonzepte untersucht. Als allseits akzeptierte Variante ging daraus eine Bebauung mit drei viergeschossigen Baukörpern hervor, welche senkrecht zur Frenke hin aufgereiht sind und zu dieser einen attraktiven, öffentlich nutzbaren Aussenraum bilden. Insgesamt sind ca. 66 Wohnungen möglich.

1.2 Quartierplan-Perimeter

Das Quartierplan-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1149 und 1158 der Fraisa SA sowie die Parzelle Nr. 1138 der Einwohnergemeinde Oberdorf.

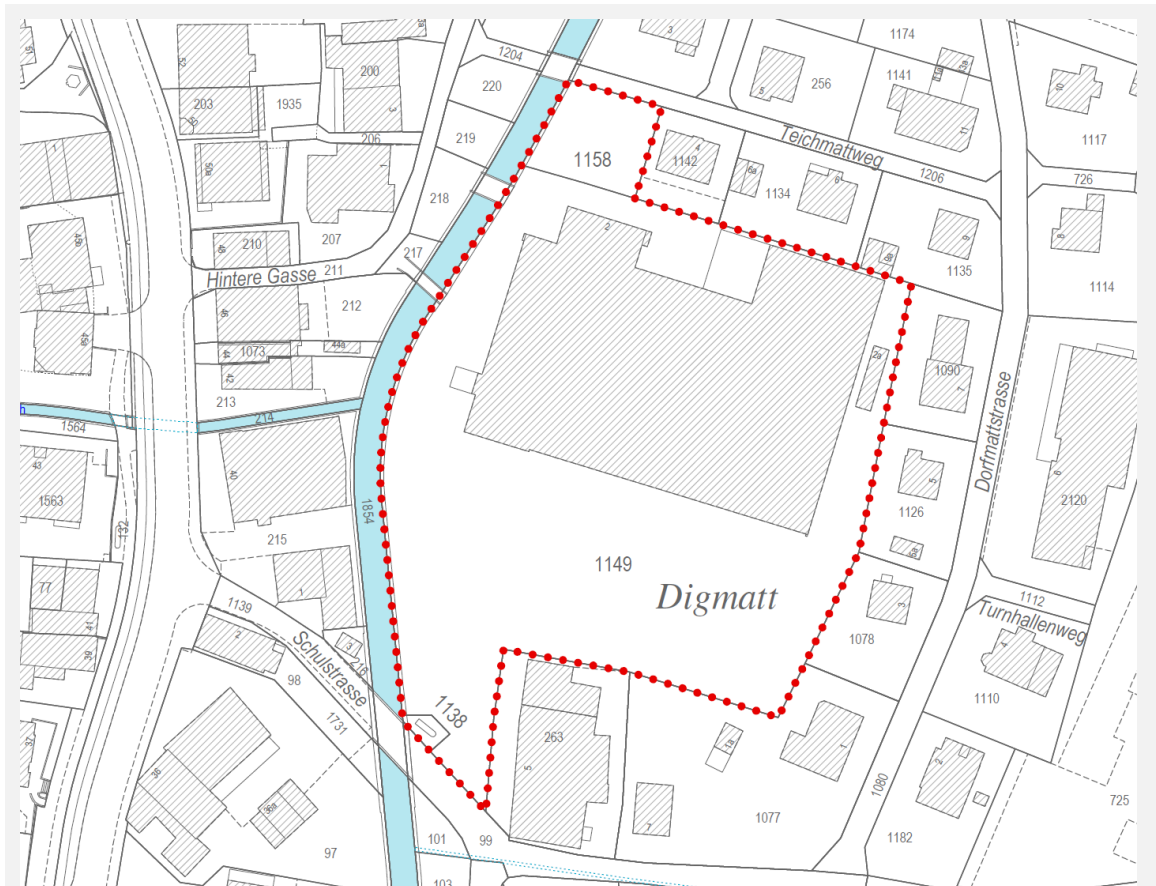


Abb. 2. Parzellenstruktur Quartierplan-Areal

1.3 Kennzahlen

Grösse Quartierplan-Areal	8'846 m ²
max. Bruttogeschossfläche	7'200 m ²
Ausnützungsziffer	80%
Bebauungsziffer	ca. 20%
Anzahl Wohnungen	ca. 66 Miet- und / oder Eigentumswohnungen
Anzahl Parkplätze	ca. 66 Stammparkplätze ca. 20 Besucherparkplätze

2 Organisation, Ablauf und Grundlagen

2.1 Zuständigkeit

Eigentümerin	Fraisa SA, Bellach
Auftraggeberin	Losinger Marazzi AG, Basel
Architektur	Schwob & Sutter Architekten AG, ab 2017 Otto+Partner AG, beide Liestal
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Gemeinde Oberdorf	Gemeinderat, Christian Heckendorn
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung, Georg Stebler / Philipp Pfister
Fachkommission Kanton	Arealbaukommission

2.2 Planungsablauf

Die Quartierplanung „Fraisa-Areal“ wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt:

Arealentwicklungsverfahren	2012 – 2015
Besprechungen Arealentwicklungskonzept mit der Gemeinde	12.06.12; 26.09.12; 17.12.12; 19.03.13; 20.08.13; 01.10.13; 10.12.13; 28.4.16; 11.10.17; 28.11.17
Einholen kantonaler Randbedingungen	13.11.2012
Information der Nachbarschaft	November 2012
Besprechungen mit Arealbaukommission	18.04.2013, 05.09.2013, 12.02.2015, 25.06.2015
Entwurf Quartierplanvorschriften	März – April 2016
Abgabe Quartierplanung an die Gemeinde Oberdorf zur kommunalen Prüfung	23. Mai 2016
Bericht kommunale Prüfung	13. Juli 2016
Freigabe QP durch GR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	Sitzung mit BPK vom 25.8.2016
öffentliches Mitwirkungsverfahren, Mitwirkungsveranstaltung	24. Oktober 2016
kantonale Vorprüfung	ab 12. Oktober 2016
Eingang kantonaler Vorprüfungsbericht	13. Januar 2017
Bereinigung der Planung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	bis Dezember 2017
Beschlussfassung durch Gemeinderat	13. März 2018
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	16. April 2018
Referendumsfrist	17. April 2018 bis 16. Mai 2018 (un- genutzt)
Auflageverfahren	24. Mai 2018 – 22. Juni 2018
Einsprachebehandlungen	
Eingabe in Regierungsrätliche Genehmigung	

2.3 Bestandteile der Quartierplanung

öffentlich-rechtliche Planungsdokumente:	<ul style="list-style-type: none"> • Quartierplan-Reglement Fraisa-Areal • Quartierplan Fraisa-Areal
privat-rechtlicher Vertrag	<ul style="list-style-type: none"> • Quartierplan-Vertrag
orientierende Dokumente	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitbericht gem. § 39 RBG • Mitwirkungsbericht • Verkehrsgutachten (Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen vom 25.08.2016)

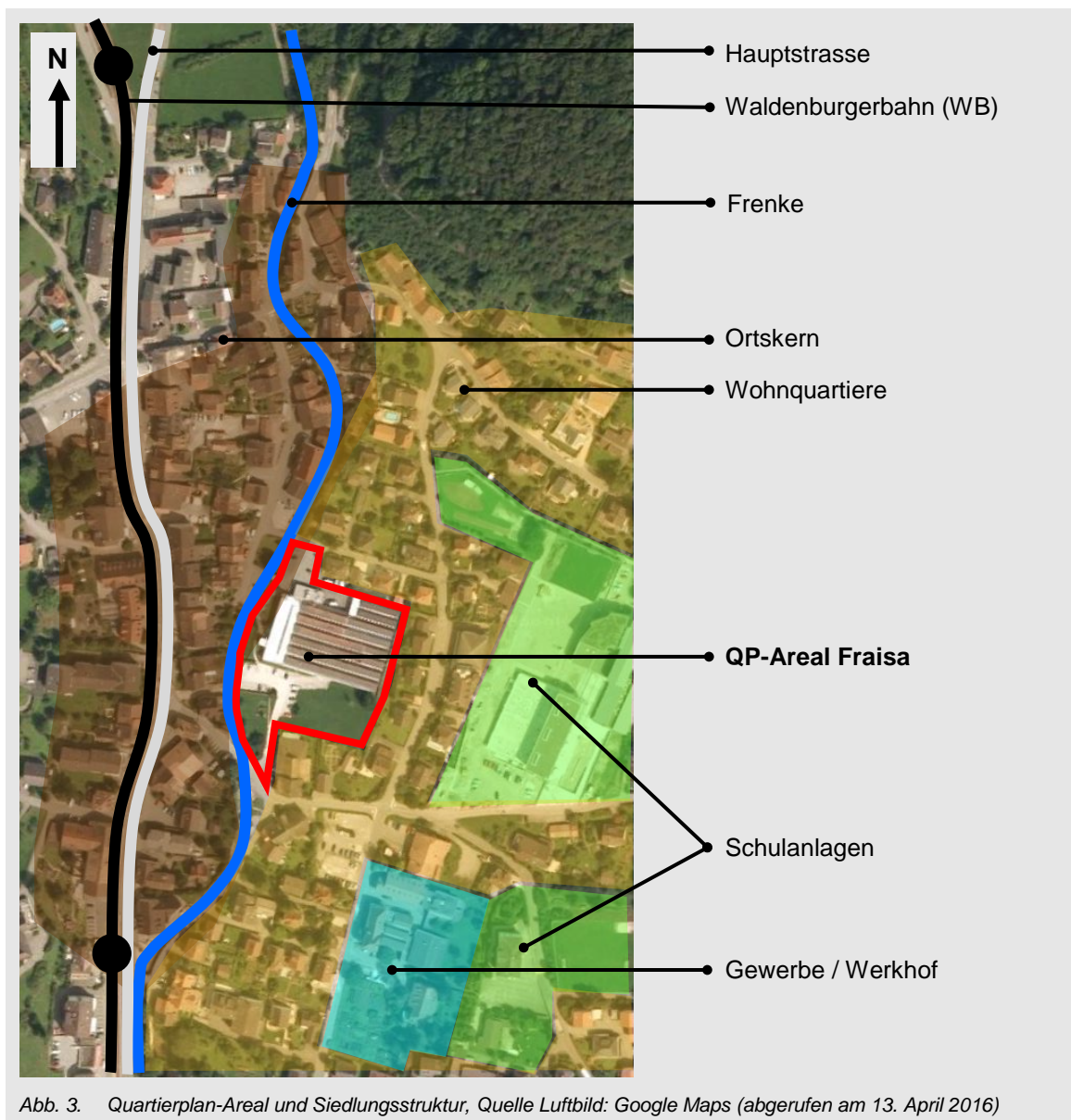
3 Lage und Bebauungskonzept

3.1 Lage

Das Quartierplan-Areal verfügt aufgrund der zentralen Lage in Oberdorf über eine hohe Standortgunst. Verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf (Cheesi, Landi, Coop etc.) und sonstige Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe (Bank, Apotheke etc.) sind bequem zu Fuss erreichbar, ebenso die öV - Haltestellen der Waldenburgerbahn (WB) und der Buslinie Nr. 92.

3.2 Siedlungsstruktur

Die das Quartierplan-Areal umgebende Siedlungsstruktur ist sehr heterogen. Das Bebauungskonzept muss sowohl den Ansprüchen an die Eingliederung in den Ortskern als auch in ein Einfamilienhausquartier genügen. Zusätzlich ist der Bachraum der Frenke ein prägendes, zu berücksichtigendes Element.

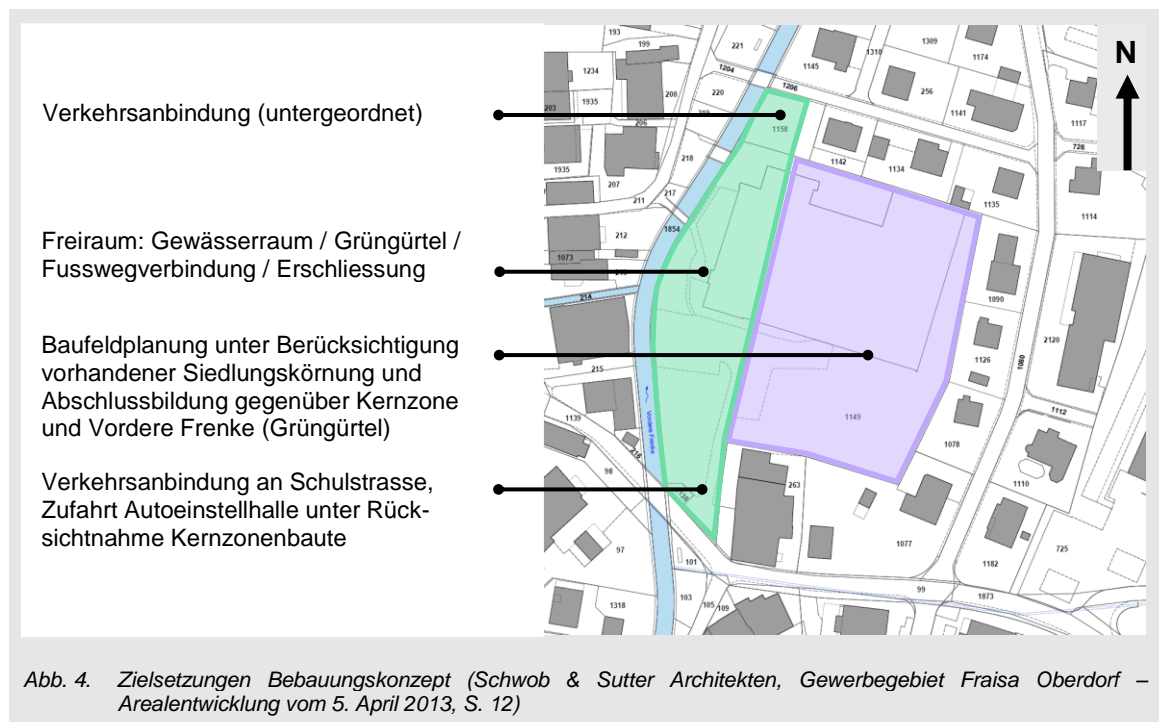


Die Umgebung des Quartierplan-Areals lässt sich in vier Teile gliedern:

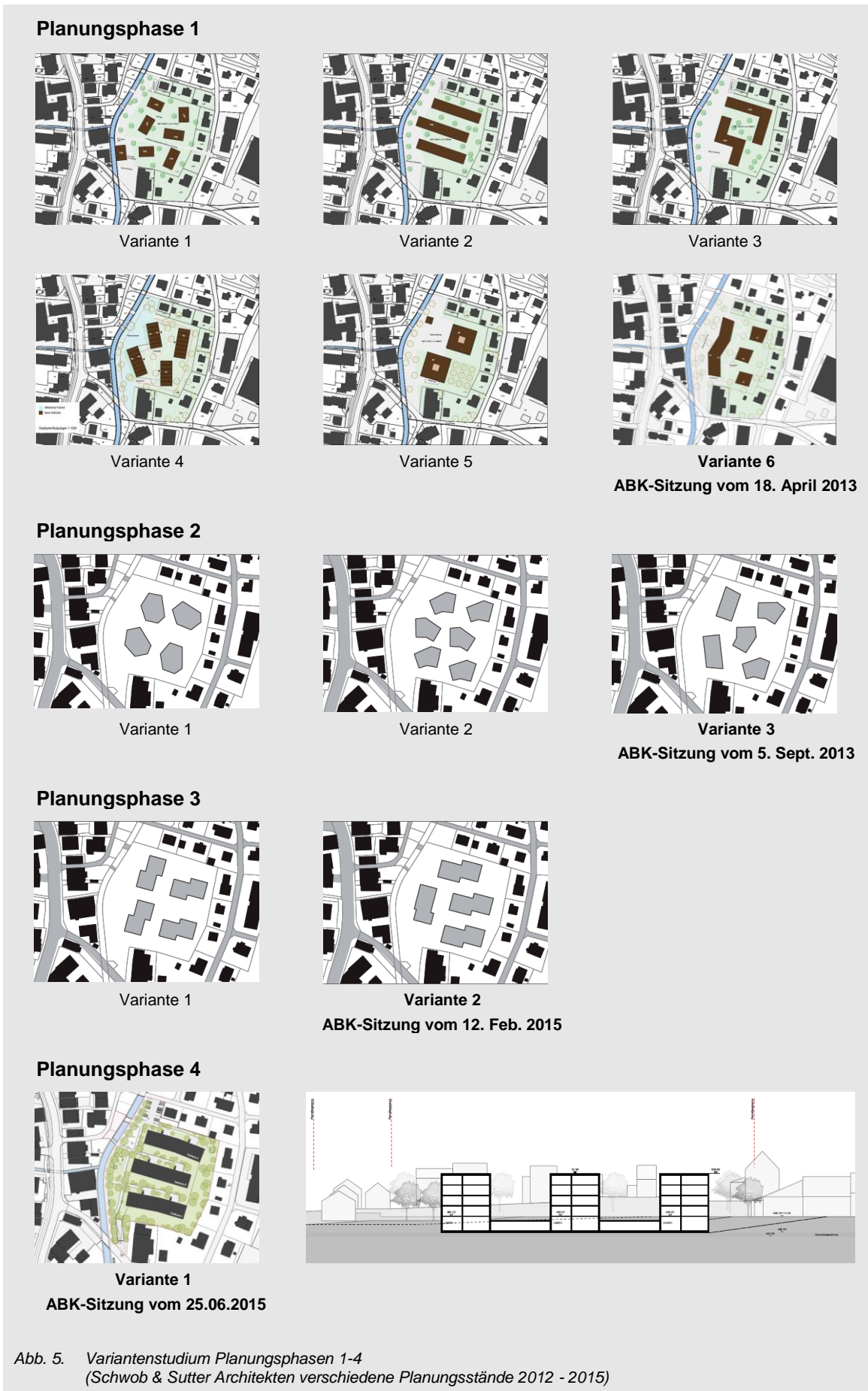
1. Der Ortskern des Strassen- und Bachzeilendorfes ist geprägt durch mehrheitlich zweigeschossige ehemalige Bauernhäuser oder deren Ersatzneubauten. Die Bauweise ist entlang der Hauptstrasse beinahe geschlossen, ansonsten in Gebäudegruppen der ehemaligen Höfe zusammengefasst.
2. Die Grenze dieser historischen Siedlungsstruktur bildet im Bereich des Quartierplan-Areals die Frenke. Auf der östlichen Seite des Bachs besteht ein locker bebautes Einfamilienhausquartier aus der Nachkriegszeit mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern.
3. Eingestreut in diese kleinkörnige Siedlungsstruktur sind grossflächigere Bebauungsstrukturen der Schulanlagen (Sekundar- und Primarschule) sowie Restflächen von gewerblicher Nutzung.
4. Der Bachraum der Frenke präsentiert sich stark verbaut. Das Bachufer bilden Betonmauern, welche an Erschliessungsflächen und Grünflächen grenzen.

3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept erarbeiteten Schwob & Sutter Architekten AG, Bubendorf. Mit dem Bebauungskonzept gingen die Architekten auf die Besonderheiten der Lage ein. Konkret verfolgten sie dabei folgende Ziele:



In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Raumplanungsbüro sowie im Dialog mit der kantonalen Arealbaukommission (ABK) wurde ein Arealentwicklungsverfahren in vier Planungsphasen durchgeführt. Das Variantenstudium ist auf der folgenden Seite ersichtlich.



Als finale Variante ging eine Bebauung mit drei viergeschossigen Gebäuden hervor, welche sich mittig im Grundstück senkrecht zur Frenke hin, kammartig aufreihen. Durch die präzise Setzung der Baukörper entstehen Durchblicke und attraktive Aussenräume und es wird auf die unterschiedlichen Anforderungen der umliegenden Bebauung reagiert. Der Grünraum öffnet sich zur Frenke hin und schafft eine fließende Verbindung zum Bachraum und der öffentlichen Begegnungszone. Darüber hinaus erreicht diese Bebauungsform eine feingliedrige und durchlässige Verknüpfung zur bestehenden Ortskernbebauung. Die Gebäude orientieren sich höhenmässig an den bestehenden umliegenden baulichen Strukturen und passen sich diesbezüglich gut in die Nachbarschaft ein. Die Gestaltung der Dachlandschaft mit begrünten Flachdächern wirkt leicht und übersichtlich.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonaler Richtplan

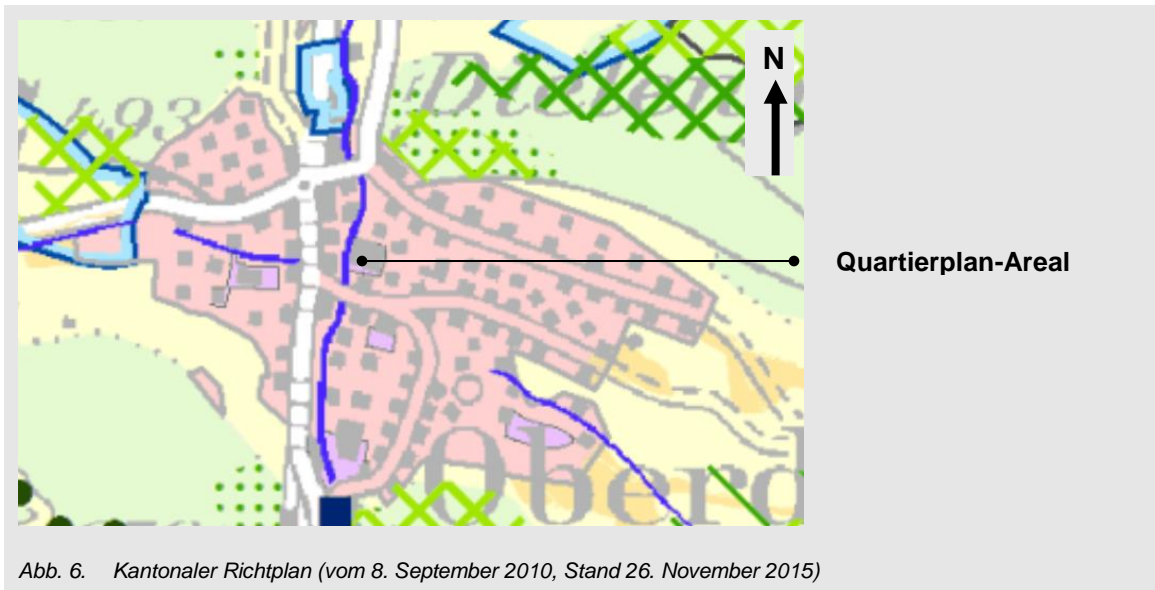
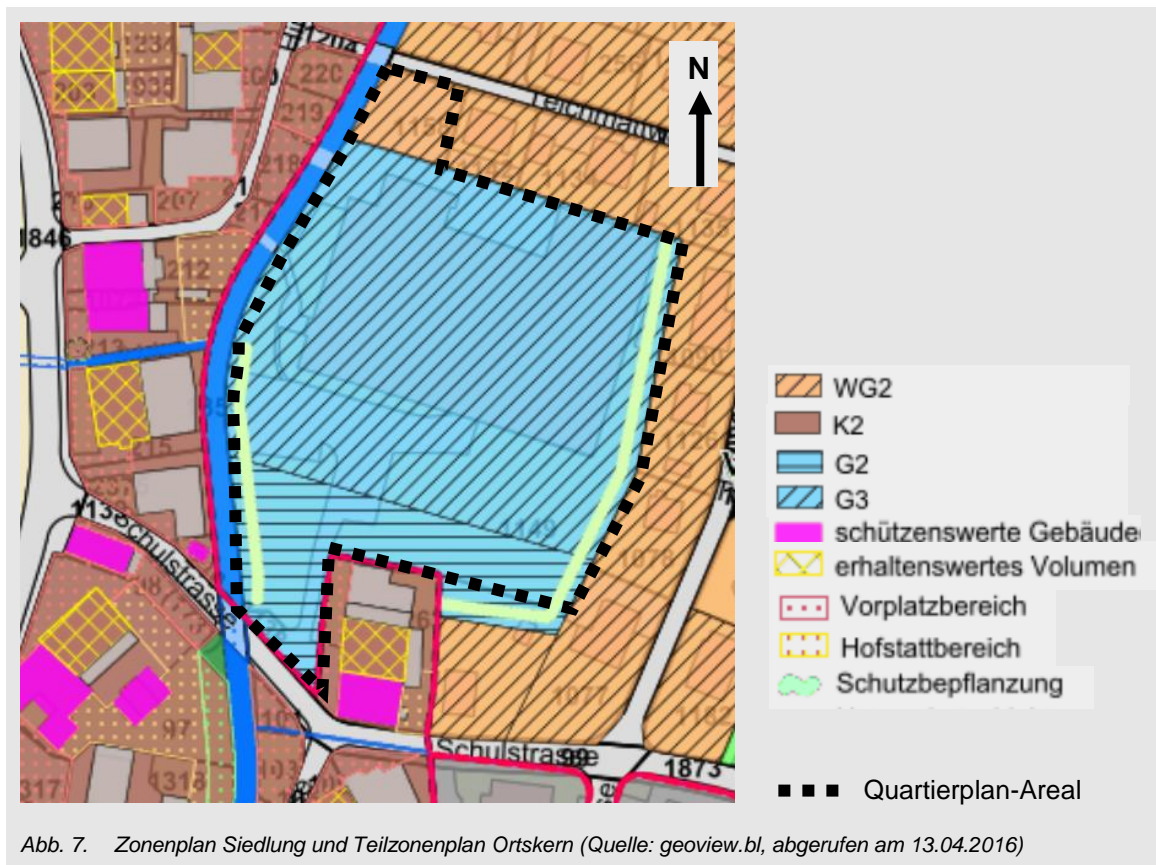


Abb. 6. Kantonaler Richtplan (vom 8. September 2010, Stand 26. November 2015)

Das Quartierplan-Areal ist in der Ausgangslage des Richtplans als Arbeitsgebiet aufgeführt. Als Bestandesaufnahme kommt diesem Eintrag keine Rechtsverbindlichkeit zu.

Das Waldenburgertal gilt als Siedlungsentwicklungsachse und Oberdorf als Subzentrum. Bauzonenerweiterungen waren ursprünglich vorgesehen, wenn der kommunale und regionale Bedarf nachgewiesen werden konnte. Aufgrund der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes 2014 sind Neueinzonungen bis zum Inkrafttreten des sich in Revision befindlichen kantonalen Richtplans nicht möglich, begründete Umwidmungen (Umzonungen) sind jedoch möglich.

4.2 Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf



Das Quartierplan-Areal ist mehrheitlich den Gewerbezonengruppen G3 und G2 zugeordnet. Die Parzelle Nr. 1158 im Norden des Areals liegt in der Wohn- Geschäftszone WG2. Während das Quartierplan-Areal nördlich und östlich von der Wohn-Geschäftszone umgeben ist, befindet sich westlich und südlich die Kernzone.

Aufgrund der Nähe zur Kernzone sind im direkten Umfeld des Quartierplan-Areals geschützte und erhaltenswerte Gebäude sowie Aussenräume (Vorplatz- und Hofstattbereiche) vorhanden.

5 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.1 Ziel und Zweck der Quartierplanung

Die Quartierplanung hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Gewerbe-Areals zu schaffen. Ziel ist es, eine quartier- und ortsbildverträgliche Innenentwicklung zu erreichen, welche sowohl die Strukturen des umgebenden Einfamilienhausquartiers als auch diejenigen des angrenzenden Ortskerns berücksichtigt. Ein zentraler Punkt ist zudem die Frenke, welche als Naturraum und öffentlicher Raum aufgewertet werden soll.

5.2 Zonenzuweisung

Für das Quartierplan-Areal wird die Wohn-Geschäftsnutzung festgelegt. Die Überlegungen zur Zonenzuweisung sind in Kapitel 7.1 erläutert.

5.3 Bauliche Nutzung

Hauptbauten

Die Baubereiche der Hauptbauten wurden entsprechend dem von Schwob&Sutter Architekten und nachfolgend darauf basierend von Otto+Partner Architekten überarbeitete Bebauungskonzept definiert. Die horizontale Lage der Baubereiche wird im Situationsplan festgelegt, die vertikale Lage in den Schnitten. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind unzulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen werden als absolute Koten in Meter über Meer angegeben.

Das maximale Nutzungsmass für Hauptbauten beträgt **7'200 m² Bruttogeschossfläche (BGFH)**. Im Vergleich dazu ist heute folgende Nutzung des Quartierplan-Areals möglich:

Zone	Parz.Nr.	Fläche (m ²)	Bebauungs- ziffer (%)	Fassaden- höhe (m)	Gebäude- höhe (m)	ungefähr mögliche BGFH (m ²) ¹
G3	1149	6'800	---	---	11	9'690
G2	1149	1'621	---	---	8	
G2	1138	38	---	---	8	
WG2	1158	387	27	8	12.5	260
Total		8'846				9'950

Würde das Areal unter den heutigen Zonenvorschriften vollständig ausgenützt, könnte in Berücksichtigung der Grenzabstände und des Gewässerraums in den Gewerbezononen ein Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 3'800 m² erstellt werden. Dies entspricht flächenmässig ungefähr dem heutigen Gewerbebau auf dem Quartierplan-Areal. Bei einer dreigeschossigen Bauweise und abzüglich von 15 % Konstruktionsfläche ergibt sich eine BGFH von ca. 9'700 m². Dazu kommt die

¹ Innerhalb der gesetzlichen Abstände mögliche Grundfläche abzüglich 15% Konstruktionsfläche

Nutzung der Parzelle Nr. 1158 in der Zone WG2 mit einer BGFH von 260 m². Zonenmässig überbaut könnte das Quartierplan-Areal demnach auf eine Nutzung von rund 10'000 m² BGFH kommen. Dies ist gut ¼ mehr als die Quartierplanvorschriften vorsehen.

Für die Nachbarschaft ergibt sich mit den Quartierplanvorschriften der Vorteil, dass die maximale Bruttogeschossfläche reduziert wird und auf die Positionierung und Gestaltung der Baukörper Einfluss genommen werden kann. Die maximale Gebäudehöhe wird gegenüber den heutigen Vorschriften um 1.8 m angehoben. Allerdings sind die obersten Geschosse als Attikageschosse definiert und müssen daher von den kurzen Gebäudefassaden zurückversetzt. Somit treten die Gebäude von Osten und Westen her gesehen als dreigeschossig in Erscheinung.

Klein- und Anbauten

Insgesamt ist innerhalb des Quartierplan-Areals eine maximale Grundfläche für Klein- und Anbauten von 260 m² zulässig. Dies entspricht 3.6 % der BGFH.

Folgender Bedarf für Klein- und Anbauten besteht:

Baubereichsgruppe	Flächenbedarf Klein-/Anbauten	Begründung
Veloabstellplätze	160 m ²	66 Wohnungen à 2.3 Veloabstellplätze ² à 2 m ² , Annahme: davon ½ im Aussenbereich
Spielplatzeinrichtungen	20 m ²	Spielhaus, Wackelbrücken etc.
Infrastrukturbauten	20 m ²	Entsorgungsanlagen etc.
Infrastruktur Quartierplatz	60 m ²	gedeckter Platz etc.

Die Einstellhallenrampe mit oder ohne Überdachung wird nicht zur BGFH oder zur Fläche der Klein- und Anbauten gerechnet.

5.4 Bauliche Gestaltung

Materialisierung, Farbgebung, Architektur

Die Gestaltung der Bauten ist vor der Baugesuchseingabe mit der Gemeinde abzusprechen. Eine Kontaktaufnahme zu einem frühen Planungszeitpunkt wird empfohlen.

Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach oder schwach geneigte Pultdach festgelegt. In den heutigen Zonenvorschriften ist die Dachform in den Gewerbezononen frei wählbar. In den umgebenden Wohnbauzonen ist das Sattel- und Walmdach mit einer minimalen Neigung von 20° (WG-Zonen) bzw. 38-48° (Kernzonen) vorgeschrieben.

Eine Mischung von Flachdächern und Steildächern in Wohnquartieren ist heute in vielen Gemeinden üblich. Das Flachdach bietet zudem den Vorteil, dass die Gebäudehöhe im Vergleich zum Satteldach bei gleicher Ausnützung geringer ausfällt. Die Flachdächer der Hauptbauten werden begrünt und tragen demnach zu einer ökologischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer haben auch

² Amt für Raumplanung BL: Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, November 2004

bezüglich Wasserabfluss (Retention) positive Auswirkung, da sie Speicherkapazität aufweisen und den Wasserabfluss verzögern und verringern.

Attikageschosse

Damit eine optimale Einpassung der Bauten gegenüber der Kernzone und der östlich liegenden Wohn-Geschäftszone erreicht werden kann, werden die Attikageschosse um 5 m von den kurzen Fassaden eingerückt.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Im Laufe der Zeit kommen oft Bedürfnisse für neue oder ergänzende Elemente. Daher verlangen die Quartierplan-Vorschriften für die nachträgliche Erstellung solcher Elemente ein Konzept als Grundlage. Dieses Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung langfristig gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

Zugänglichkeit

Alle Wohnungen und Zugänge müssen hindernisfrei erstellt werden. Damit geht das Quartierplanreglement weiter als die gesetzlichen Vorschriften von § 108 Raumplanungs- und Baugesetz (hindernisfreier Zugang zu Wohnungen; EG-Wohnungen und zum Teil OG-Wohnungen behindertengerecht anpassbar).

5.5 Aussenraumnutzung und Gestaltung

Frei- und Grünflächen

Der Aussenraum ist geteilt in einen natürlichen Teil entlang der Frenke und einen privaten, der Bebauung zugehörenden Teil.

Der Bereich entlang der Frenke ist frei zugänglich. Der ehemals angedachte Dorfplatz für die Gemeinde wurde fallen gelassen. Mit dem Ausbau der Waldenburgerbahn ergeben sich im Ortskern neue Möglichkeiten für die Realisierung eines zentral gelegenen Dorfplatzes. Der Gemeinderat erachtet die Erstellung eines Dorfplatzes im Ortszentrum als zweckmässig. Die Absicht einen Dorfplatz zu erstellen liegt nun schwergewichtig im Ortskern. Die Erstellung eines uferbegleitenden Fussweges erachtet der Gemeinderat als unerlässlich. An dieser Forderung wird festgehalten.

Der Bach wird von einem öffentlichen Fussweg begleitet und bietet so eine wichtige Nord-Süd-Verbindung. Der Gewässerraum wird naturnah gestaltet (§ 6 Abs.3 Schutzzone Gewässerraum).

Die privaten Grünflächen dienen der Überbauung. Auch hier besteht die Verpflichtung für eine ökologisch, naturnahe Aussenraumgestaltung. Auf dem Areal muss mindestens ein Kinderspielplatz, vor allem für Kleinkinder, in angemessener Grösse eingerichtet.

Gewässerraum

Im Gewässerraum dürfen nach eidg. Gewässerschutzverordnung (GschV) nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege etc. erstellt werden. Sofern

keine überwiegenden Interessen entstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c GschV).

Die Quartierplanvorschriften sehen vor, dass die "Schutzzone Gewässerraum" grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten ist. Ein allfälliger Zugang zum Bachlauf ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zu planen. Für die Anordnung der Erschliessungsanlagen besteht ein öffentliches Interesse:

- Eine Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr und Ausnahmefahrten ist nur unter der teilweisen Inanspruchnahme des Gewässerraums möglich (Einmündungsbereiche Teichmattweg, Schulstrasse). Das Interesse an dieser Erschliessung ist hoch zu gewichten, da sonst eine wesentliche Bauzonenreserve im Innern der Siedlung nicht genutzt werden könnte. Mit der Planung wird darauf geachtet, dass der Gewässerraum in möglichst geringem Masse beansprucht wird.
- Bei der Platzierung der Einstellhallenzufahrt bestehen das Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums und das Interesse an der Freihaltung des Vorplatzes zum geschützten Bauernhaus an der Schulstrasse 5. Die Einstellhalle wird so platziert, dass der ortsbildpflegerisch wichtige Aspekt des Platzes zwischen Schulstrasse 4/5, Bachgasse 16 und Brunnen ausgebildet werden kann und gleichzeitig der Gewässerraum eine geringstmögliche Beeinträchtigung erfährt.
- In der Schutzzone Gewässerraum kann ein öffentlicher Weg errichtet werden. Die Ausgestaltung des Gewässerraumes ist an die eidg. Gewässerschutzgesetzgebung gebunden und muss naturnah erfolgen.
- Eine oberirdische Besucherparkierung ist für das Funktionieren einer Überbauung sehr wichtig. Wird sie nicht angeboten, wird erfahrungsgemäss wild parkiert. Auch ist eine Erstellung von unterirdischen Besucherparkplätzen wirtschaftlich nicht sinnvoll.

5.6 Gestalteter Terrainverlauf

Das natürlich gewachsene Terrain ist innerhalb des Quartierplan-Areals aufgrund der früheren Bautätigkeit verändert. Es haben Abgrabungen stattgefunden, welche im östlichen Arealteil zu Böschungen führen und im westlichen Arealteil die Hochwassergefährdung erhöhen. Um die Hochwassersituation zu verbessern und die Böschungen dem natürlichen Terrainverlauf anzugleichen, soll das Terrain im Umfeld der Hauptbauten um 1-3 m angehoben werden. Zu den Parzellengrenzen hin läuft die Aufschüttung in einer natürlichen Form aus.

Der im Quartierplan dargestellte gestaltete Terrainverlauf stützt sich auf ein grobes Bebauungskonzept. Im Rahmen der Projektierung wird die Aussenraum- und Terraingestaltung definitiv festgelegt. Es ist daher eine Flexibilität gegenüber der Darstellung im Quartierplan notwendig.

5.7 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss nachgewiesen werden, wie die qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung umgesetzt werden. In der Regel wird zu diesem Zweck ein Umgebungsplan erstellt.

5.8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Eine Erschliessung des Areals ist grundsätzlich über den Teichmattweg oder die Schulstrasse möglich. Der Teichmattweg als Quartierstrasse mit einer Breite von 3.5 m eignet sich allerdings nur bedingt für die Erschliessung des Gesamtareals. Die Erschliessung über die Schulstrasse ist dafür aufgrund der Strassendimensionierung und des direkteren Weges zur Kantonsstrasse weit besser geeignet. Daher erfolgt die Haupterschliessung des Areals via Schulstrasse und die Erschliessung eines Teils der Besucherparkplätze über den Teichmattweg. Ob der Erschliessungsweg unterbrochen wird, so dass keine direkten Durchfahrten möglich sind, wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze für Autos richtet sich nach Anhang 1 der kantonalen Raumplanungs- und Bauverordnung S.11f. Folgender Parkplatzbedarf wird angenommen:

Nutzung	BGFH	Anzahl Wohnungen	Parkplätze (PP)
Wohnnutzung	7'200 m ²	66	66 Stamm-PP 20 Besucher-PP

Erschliessung für Ausnahmefahrten

Der private Erschliessungsweg dient als Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und den Ausnahmefahrten. Als Ausnahmefahrten gelten z.B. Fahrten der Feuerwehr, der Ambulanz, Zügelwagen etc.

Für die Feuerwehr gilt die *Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen* der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015. Die notwendigen Stellflächen (6x11m) sind als Signatur im Plan eingetragen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5.9 Ver- und Entsorgung

Energiebedarf und Wärmeerzeugung

Grundsätzlich ist für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen. Ein Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund ist im Baugesuchsverfahren zu prüfen.

Die Dächer können zur Erzeugung von Sonnenenergie genutzt werden, sei dies in Form von Strom oder von Warmwasser. Die Anlage kann durch die Grundeigentümerschaft oder Betreiber der Überbauung selbst oder durch Weitervermietung der Dachflächen an ein spezialisiertes Unternehmen betrieben werden.

5.10 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

Aufgrund der geplanten Wohn- und Geschäftsnutzung sowie der Lage des Areals mitten in einer von Wohnen dominierten Umgebung wird für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II festgelegt.

Massgebender Grenzwert

Das Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 39 der LSV ergeben sich somit für das Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

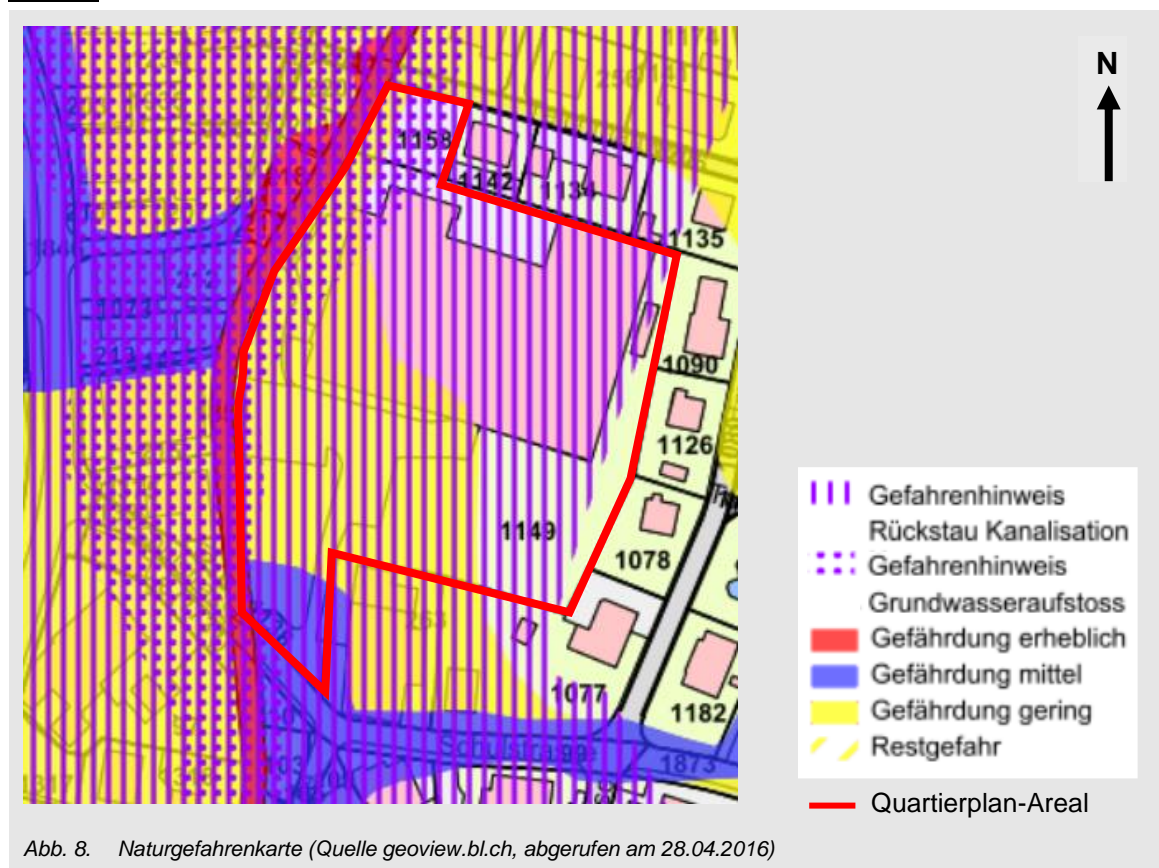
- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

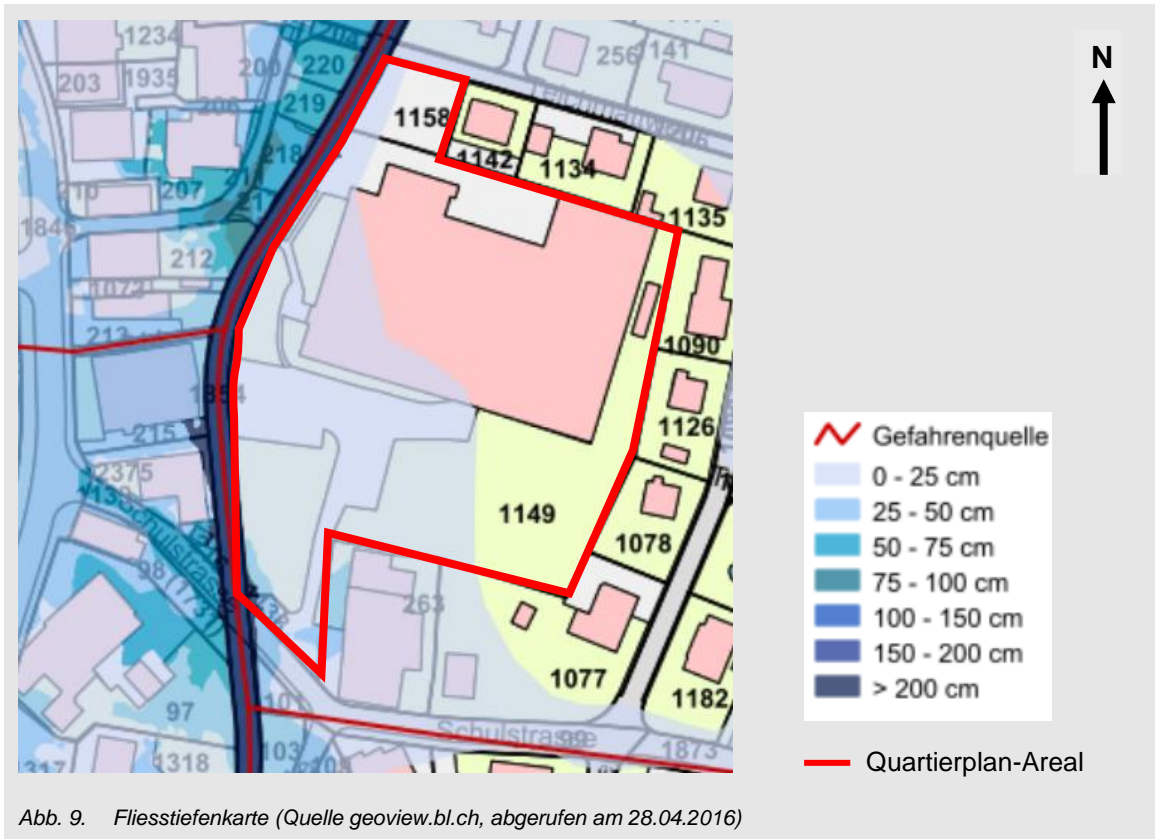
Einhaltung der Grenzwerte

Im Umfeld des Areals sind keine Lärmquellen vorhanden, welche zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes führen. Somit muss keine Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Lärmgutachten) vorgenommen werden, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird.

5.11 Naturgefahren

Wasser





Auf dem Quartierplan-Areal besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung für Hochwasser, welche in den Quartierplanvorschriften behandelt werden muss. Die Gefahrenhinweise Rückstau Kanalisation und Grundwasseraufstoss dienen der Information.

Die Fliesstiefenkarte für ein 300-jähriges Hochwasser geben auf dem Areal Überschwemmungshöhen von 25 cm an. Kleine Bereiche im südlichen Arealteil weisen Überschwemmungshöhen von 50 cm auf. Diese sind terrainbedingt (Mulde).

Aufgrund von Terrainaufnahmen und der vom Kanton gerechneten Fliesstiefen werden folgende Gefahrenzonen ausgedehnt:

Zone	Hochwasserkote (m.ü.M.)
Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung	495.50
Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung	496.25

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten liegen sind wasserdicht auszugestalten, ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle sind untersagt.

Das bestehende Terrain im Quartierplan-Areal wird im Umfeld der neuen Hauptbauten zwischen 1 – 3 m aufgeschüttet. Durch diese Massnahme liegen alle Erdgeschosse der Hauptbauten oberhalb der für sie relevanten Hochwasserkote der Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung.

Hochwasserschutz-Massnahmen am Bauwerk sind allenfalls bei der Einstellhallenzufahrt zu treffen.

Rutschung

In Oberdorf besteht für das gesamte Siedlungsgebiet ein Gefahrenhinweis Erdfall. Es geht dabei um einen plötzlichen Einsturz des Terrains infolge durch Verwitterung entstandene Hohlräume im Untergrund (Verkarstung). Das Quartierplan-Areal wurde im Rahmen der Aufarbeitung der Altlastensituation untersucht, es sind keine Hinweise auf eine Verkarstung innerhalb des Areals bekannt.

6 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

6.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

6.2 Quartierplanung Vertrag

Im Quartierplanvertrag zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde Oberdorf werden folgende Themen abgehandelt:

- Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindung inkl. Beleuchtung
- Durchleitungsrechte
- Landabtausch (Parzelle Nr. 1138, gegen Parzellen Nr. 217 / 218)
- Infrastrukturbeitrag

7 Umgang mit kantonalen planerische Rahmenbedingungen

Auf Anfrage der Gemeinde Oberdorf gab das Amt für Raumplanung im November 2012 die planerischen Rahmenbedingungen bekannt.

7.1 Kantonaler Richtplan

1. Es handelt sich beim Quartierplan-Areal um kein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung. Als Gemeinde der Siedlungsentwicklungssachse Waldenburgertal ist daher eine Erweiterung der Wohnbauzone möglich (Objektblatt S 1.1). Folgende Themen sind aufzuzeigen:
 - A. Übersicht über die inneren Reserven und deren Nutzungsabsichten
 - B. Abstimmung der Wohnbauzonenerweiterung mit den anderen Gemeinden im Waldenburgertal
 - C. Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt
2. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist von kantonalem Interesse (Objektblatt S 2.1), mit dem Quartierplanverfahren kann die Vorgabe einer massgeschneiderten Verdichtung erfüllt werden.

A./B. Kapazitätsanalyse

Oberdorf verfügt über Wohn-Misch- und Zentrumszonen (WMZ*) von 47 ha sowie Gewerbe- und Industriezonen (GI) von 6 ha. Davon sind 4.4 ha bzw. 0.7 ha unbebaut. Das Quartierplan-Areal ist in dieser Statistik als überbaute GI berücksichtigt. Die bestehenden Reserven sollen – mit Ausnahme des Quartierplan-Areals – nach heutigem Kenntnisstand im Sinne der Zonenvorschriften Siedlung genutzt werden.

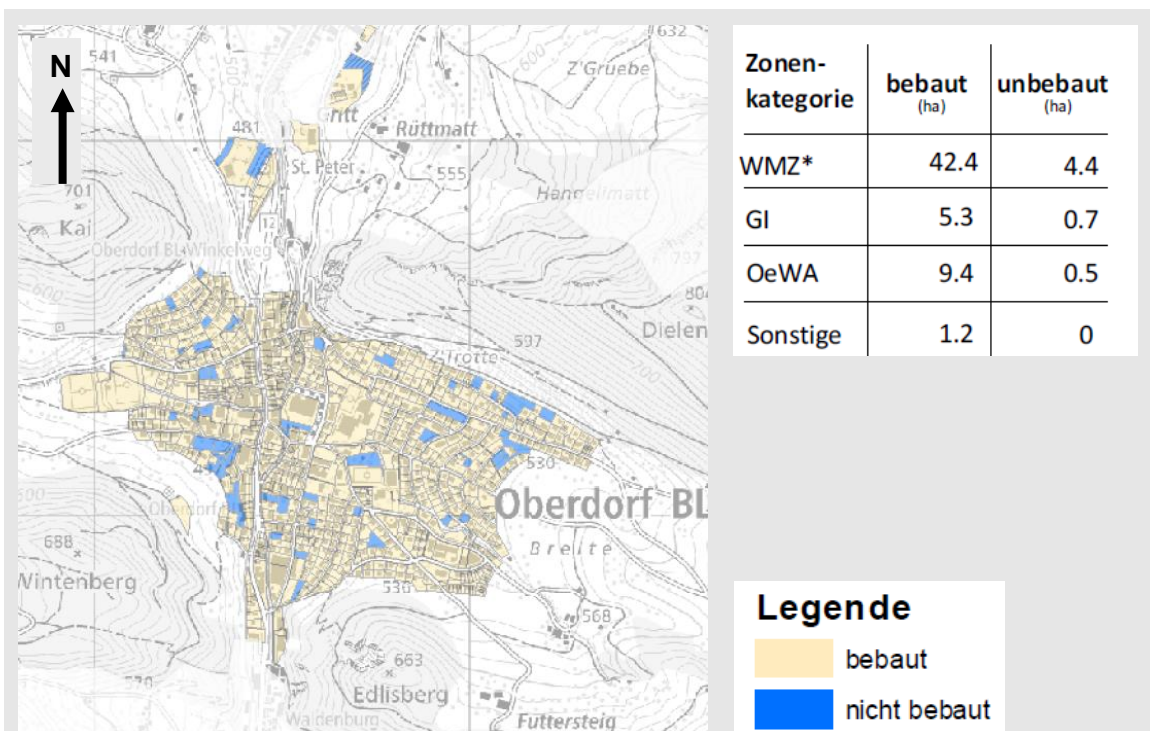


Abb. 10. Kantonale Bauzonenstatistik 2014
(Quelle: https://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/daten/ueberbauung/bauzonenstatistik_gemeindekarten.pdf abgerufen am 14.04.2016)

Kapazitätsabschätzung Wohn- Mischzone (WMZ)

	Oberdorf	Ländliche Entwicklungsachse Waldenburgerthal	Region Liestal / Frenkentäler
WMZ bebaut (ha) (Quelle: Bauzonenstatistik BL 2014)	40	280	770
WMZ unbebaut (ha) (Quelle: Bauzonenstatistik BL 2014)	4.4	50	160
Anteil unbebaute WMZ im Verhältnis zur gesamten WMZ	9%	15%	17%
Gewerbe- und Industriezone (GIZ) bebaut (ha) (Quelle: Bauzonenstatistik BL 2014)	5.3	70	140
GIZ unbebaut (ha)	0.7	20	40
Anteil unbebaute GIZ im Verhältnis zur gesamten GIZ	12%	22%	21%
Bevölkerungszahl 2015 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2015)	2'400	17'300	44'400
Bevölkerungszahl 2030 gemäss KRIP (Quelle KRIP Entwurf 2016 Objektblatt S1.2)	2'700	19'500	50'200
Bevölkerungszunahme bis 2030	300	2'200	5'700
Kapazität WMZ (bei 60 Einwohnern/ha) (gemäss KRIP Objektblatt RK)	260	3'000	9'600
Differenz WMZ-Kapazität - Bevölkerungszunahme (Einwohner)	- 40	+ 800	+3'900
Fehlende WMZ (ha)	0.7	--	--

Laut Entwurf der Richtplan Anpassung 2016 vom November 2015 soll die Anzahl Einwohner in der Region Liestal-Frenkentäler bis 2030 um 5'700 steigen (Objektblatt S1.2). Es wird ein gleichmässiges Wachstum über alle Gemeinden angenommen (Objektblatt RK). Dies entspricht einer Zunahme von 13% innert der nächsten 15 Jahre.

Mit der vorhandenen Reserve an WMZ von 4.4 ha kann Oberdorf bei einem Dichteziel von 60 Einwohnern/Beschäftigten pro ha 260 Einwohner aufnehmen.

Die durch den Richtplanentwurf postulierte Verdichtung innerhalb der überbauten Bauzone wird nicht berücksichtigt, da eine solche Verdichtung im ländlichen Raum unrealistisch ist.

2015 hatte Oberdorf eine Bevölkerungszahl von 2'400 Einwohnern. Mit dem im Richtplanentwurf 2016 angenommenen Bevölkerungswachstum beträgt die fürs 2030 zu erreichende Einwohnerzahl 2'700. Dies entspricht einer Zunahme von 300 Einwohnern.

Für die Gemeinde Oberdorf fehlt demnach WMZ von 0.7 ha. Dies entspricht ungefähr dem Quartierplan-Areal.

Aufgrund von hohen WMZ-Reserven einzelner Gemeinden kann kein regionaler Bedarf an WMZ in der ländlichen Entwicklungsachse Waldenburgerthal und der Region Liestal/Frenkentaler ausgemacht werden. Eine Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht dennoch zu befürworten und in öffentlichem Interesse:

1. Das Quartierplan-Areal liegt mitten im Zentrum von Oberdorf, umgeben von einem Einfamilienhausquartier und dem Ortskern. Die Struktur ist historisch gewachsen. Eine derartige Mischung von Wohnen und Gewerbe widerspricht Art. 3 Abs. 3 RPG welcher besagt, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen verschont werden.
2. Das Quartierplan-Areal ist aufgrund seiner Lage direkt an der Frenke und am Ortskern städtebaulich sensibel. Es ist sowohl der Bachraum als auch die geschützten Gebäude und Freiräume des Ortskerns mit einer Bebauung zu berücksichtigen. Bei einem Verbleib in der Gewerbezone können diese Aspekte baurechtlich nur ungenügend durchgesetzt werden.
3. Es handelt sich beim Quartierplan-Areal um ein Schlüsselareal der Gemeinde. Es stellt die Verbindung zwischen dem Ortskern und dem östlich gelegenen Siedlungsteil, inkl. den Schullarealen her. Eine gewerbliche Nutzung wirkt trennend und ist daher für die Siedlungsentwicklung ungünstig.
4. Die Erschliessung des Quartierplan-Areals führt über enge Quartierstrassen, welche als Zufahrt für einen klassischen Gewerbebetrieb ungeeignet sind (LKW-Anlieferungen etc.).
5. Es handelt sich hierbei nicht um eine Neueinzonung, sondern um eine Umwidmung (Umzonung). Sowohl in Oberdorf als auch im Waldenburgerthal und der Region Liestal / Frenkentaler ist der Anteil freier GIZ grösser als der Anteil freier WMZ. Eine Umnutzung des Quartierplan-Areals von GIZ zu WMZ wirkt ausgleichend auf das Verhältnis freie GIZ – freie WMZ.
6. Der Anteil freier GIZ im Waldenburgerthal liegt, wenn die Gewerbebrachen dazugezählt werden, beträchtlich höher als in der Bauzonenstatistik aufgeführt. Der Bedarf an solchen Flächen ist gering und die Neuvermietung bzw. der Verkauf schwierig. Beispiele solcher Fälle sind neben dem Quartierplanareal das ehemalige Areal der Firma Gysin in Oberdorf (Zinsmatt) oder die Revue Thommen in Waldenburg.

Die Gewerbebauten des Quartierplan-Areals stehen seit 2009 leer. Bemühungen die Liegenschaft als Gewerbezone zu veräussern schlugen fehl. Problematisch dabei waren einerseits das fehlende Interesse an einer Gewerbezone an dieser Lage und andererseits die Altlastenbelastung, welche für eine Bankfinanzierung ein zu hohes Risikopotenzial darstellt. Ein Verkauf und eine Weiterverwendung des Areals sind daher nur in vollständig saniertem Zustand (d.h. über die Vorgaben der Altlastenverordnung hinausgehend) realistisch. Die durch eine Sanierung entstehenden Kosten können mit dem Erlös durch den Verkauf des Areals als Gewerbezone nicht gedeckt werden.

C. Auswirkungen der Planung auf Verkehr und Umwelt

Aufgrund der Umnutzung des Quartierplan-Areals sinken die möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm, Staub, Geruchsemissionen etc.).

Das Quartierplanareal wird hauptsächlich über die Schulstrasse erschlossen. Über den Teichmattweg werden nur ein Teil der Besucherparkplätze angefahren. Das Verkehrsgutachten (Glaser Saxer Keller, vom 25.8.2016) hat an den neuralgischen Punkten Verkehrszählungen durchgeführt. Auch haben die Verkehrsplaner ermittelt, dass durch die Quartierplanung im Maximum 200 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Umgelegt auf einen 16 Stundentag ergibt das im Durchschnitt 13 Fahrten pro Stunde. Um die Leistungsfähigkeit der Knoten berechnen zu können ist die Abendspitzenstunde (16.30 – 17.30) massgebend. Die Hauptbelastung findet am Knoten Schulstrasse / Hauptstrasse statt. Die Berechnungen zeigen, dass der geringe Mehrverkehr problemlos vom Strassenetz absorbiert werden kann. Der Knoten Schulstrasse / Hauptstrasse weist in der Abendspitzenstunde die Qualitätsstufe "B". Vom Kanton wird in der Regel die Qualitätsstufe "D" verlangt.

Zitat aus dem Verkehrsgutachten: *In Anbetracht der Tatsache, dass die Firma Frisa AG früher 90 oder mehr Mitarbeitende beschäftigte, kann gesagt werden, dass die Verkehrsbelastung mit der geplanten Überbauung mengenmässig in etwa in derselben Grössenordnung sein wird wie damals, jedoch neu mit Quellverkehr am Morgen und Zielverkehr am Abend (bei den Mitarbeitenden der Frisa AG war es genau umgekehrt).*

7.2 Quartierplanverfahren

1. Haushälterische Bodennutzung (quantitativ und qualitativ)
 2. Nutzungsbonus gegenüber der Regelbauweise, welcher durch die Erfüllung höherer Anforderungen kompensiert wird (Architektur, Erschliessung, Einpassung in die Umgebung, Wohnqualität)
-
1. Mit der Quartierplanung wird eine Ausnützung des Areals von 80% erreicht. Mittels Variantenstudien wurden verschiedene Bebauungsformen und Nutzungsdichten überprüft. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept wird eine an die besondere Lage des Areals angepassten Dichte erreicht. Eine weitere Steigerung der Dichte ginge zu Lasten der Einpassung der Überbauung ins bestehende Wohnquartier und den angrenzenden Ortskern sowie zu Lasten der attraktiven Aussenräume.
 2. Die Lage des Quartierplan-Areals in einem bestehenden Wohnquartier und angrenzend an den historischen Ortskern und die Frenke ist eine Herausforderung für ein Bebauungskonzept. Mit

den drei vertikal zur Frenke stehenden Baukörpern schafft die Überbauung eine Verbindung zwischen dem Ortskern und den östlich gelegenen Wohnquartieren und den Schulanlagen. Durch die angepasste Gebäudehöhe fügt sich die neue Bebauung unauffällig in die bestehende Baustruktur. Der Bachraum wird durch die grosszügige Freifläche und die Verzahnung mit den dahinterliegenden privaten Aussenräumen stark aufgewertet. Die Öffentlichkeit gewinnt eine neue Fusswegverbindung entlang der Frenke. Dies wird zu einer Aufwertung des Ortskerns führen. Die Wohnqualität mitten im Ort mit seinen Geschäften und Dienstleistungsangeboten, nahe des öffentlichen Verkehrs und trotzdem im Grünen direkt am Bach ist als hervorragend einzustufen.

7.3 Lärmschutz

1. Aufgrund der Lage des Areals wird die Zuweisung in die Lärmempfindlichkeitsstufe LES II begrüsst.

Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe LES II zugeordnet und fügt sich somit betreffend LES ins umgebende Wohnquartier ein.

7.4 Erschliessung

1. Bei Erschliessung wie bisher (Teichmattweg, Hintere Gasse): Es ist zu prüfen, ob die heutige Erschliessung ausreicht.
2. Bei Erschliessung über Schulstrasse: Kapazität des Knotens Hauptstrasse/Schulstrasse ist in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen.
3. Schaffen von guten Fusswegverbindungen zum Dorfzentrum (Coop), zum Schulareal und zu den Haltestellen der Waldenburgerbahn.
4. Option: Öffentlicher Weg entlang der Vorderen Frenke als attraktive Nord-Süd-Verbindung

1. Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über die Schulstrasse. Etwa die Hälfte der Besucherparkplätze kann über den Teichmattweg angefahren werden. Die neue Wohnüberbauung generiert weniger Fahrten als die vormalige gewerbliche Nutzung.
2. Das Verkehrsgutachten wurde erstellt (Glaser Saxer Keller, vom 25.8.2016) und die Leistungsfähigkeit der Einmündung Schulstrasse in die Hauptstrasse wurde nachgewiesen.
- 3./4. Mit dem neuen Fussweg entlang der Frenke wird Verbindung angeboten, welche einen guten Zugang zum Ortskern und zu den ÖV-Haltestellen gewährleistet. Das Ortszentrum ist über die bestehenden Brücken über die Frenke bequem und direkt erreichbar.

7.5 Denkmal- und Ortsbildschutz

1. Besonders sensible Situation in den westlichen und südlichen Arealteilen mit Anstoss an Ortskern und Frenke. Hier wird Folgendes empfohlen:
 - Aufgreifen der Körnigkeit der Ortskernbebauung
 - maximal 2 Vollgeschosse

2. Für die nördlich und östlich gelegenen Areal-Teile sollten:
 - Die Höhenentwicklung der Bebauung sollte sich gut in die bestehende Struktur der Wohnzone W2 einpassen
 - sorgfältige Einpassung dreigeschossiger Gebäude
3. sorgfältiger Umgang mit ortsbildprägendem Bauensemble Schulstrasse 4/5 und Bachgasse 14/16:
 - Gebäude Schulstrasse 5 ist integral zu erhalten und sorgfältig in eine künftige Bebauung zu integrieren.
 - ausreichende Abstandsflächen zwischen dem Gebäude Schulstrasse 5 und der neuen Bebauung
 - südlichster Arealteil: Aussenraum des Bauensembles Schulstrasse 4/5 und Bachgasse 14/16 inkl. Brunnen ist als Platzraum zu verstehen und entsprechend zu gestalten. Eine allfällige Rampe zu einer Einstellhalle darf erst ab dem hinteren Gebäudeteil der Liegenschaft Schulstrasse 5 (Klassifikation „übriges Gebäude“) absinken.
4. Parzellen Nrn. 217/218:
 - Erhaltung als Freiraum, Bauverbot
 - sorgfältige Gestaltung allfälliger Parkplätze, Asphaltierung nicht gestattet
5. Schaffen einer sinnvollen Durchwegung
6. Konzeption von Räumen mit unterschiedlichem Öffentlichkeitscharakter

1. Die sensible Situation in direkter Nachbarschaft zum Ortskern wurde in der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt. Die Baugruppe wurde bewusst von den besonders sensiblen Bereichen im Westen und Süden der Parzelle weggerückt. Zudem wird das Attikageschoss gegen Osten und Westen deutlich zurückversetzt, so dass dieses Geschoss aus diesen Himmelsrichtungen kaum in Erscheinung tritt.

Gegenüber der Frenke entsteht ein attraktiver, für die Öffentlichkeit zugänglicher Aussenraum von 20 – 30 m Tiefe. Gegenüber dem Bauernhaus im Süden wird ein Abstand von ca. 12 m eingehalten, welcher der Überbauung als Aussenraum dient. Auch hier ist eine Bepflanzung mit Bäumen geplant.

Durch den Abstand und die Bepflanzung ist eine gute Eingliederung der neuen Bebauung in die Umgebung des Ortskerns gewährleistet.

Betreffend Körnigkeit orientieren sich die Baukörper an der Ortskernbebauung. Die Länge der Baukörper von ca. 45 - 50 m findet sich in der historischen geschlossenen Bauweise wieder, ebenso entspricht die Höhe der Baukörper von knapp 13 m der möglichen Gebäudehöhe der Kernzone K2 (7.5 m Fassadenhöhe, Satteldach 38-48°). Die in den kantonalen Rahmenbedingungen postulierte Zweigeschossigkeit ist aufgrund der städtebaulichen Anordnung, dem deutlich abgesetzten Attikageschoss und der Aussenräume mit Bepflanzung überholt.

2. Aufgrund der etwas in den Bachraum abgesenkten Lage sowie der angepassten Gebäudehöhe von knapp 13 m liegt die neue Bebauung in ihrer Höhenentwicklung deutlich unter der Gebäudereihe an der Dorfmattdstrasse und fügt sich so gut ins Quartier ein.

Die Einfamilienhäuser entlang des Teichmattwegs liegen auf derselben Ebene wie die Quartierplanüberbauung und sind somit kleiner als dieselbe. Aufgrund des angemessenen Abstands zwischen den Gebäuden von 15 m und einer entsprechenden Bepflanzung wirkt dies nicht störend.

Auch das geschützte Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 263 liegt auf derselben Ebene wie die Quartierplanüberbauung. Aufgrund seiner markanten Gebäudehöhe stimmt die Kote des Firstes mit der Kote des obersten Geschosses der neuen Überbauung überein und wirkt somit stimmig.

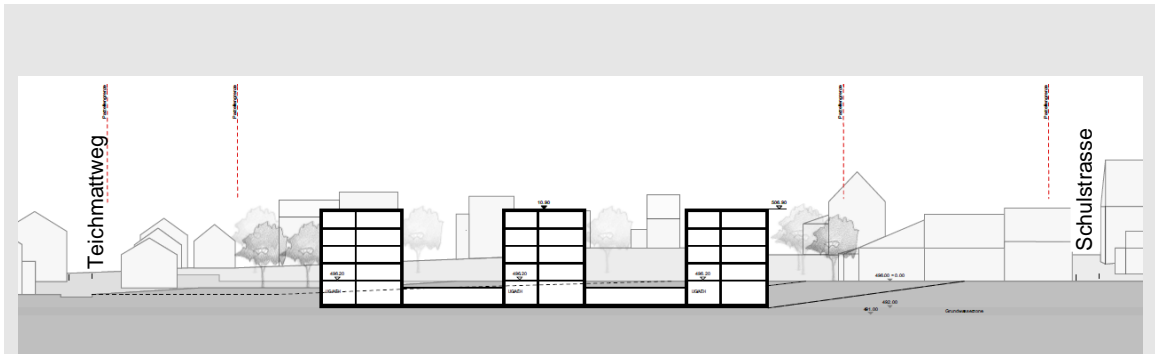
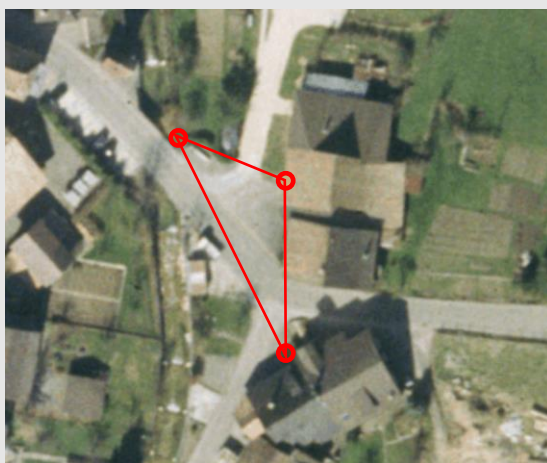


Abb. 11. Gebäudehöhen im Vergleich

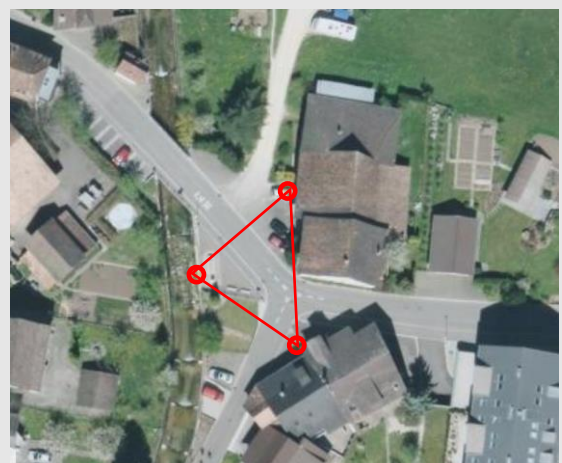
3. Das Bauensemble an der Schulstrasse 4/5 und Bachgasse 14/16 wurde bei der Planung gebührend berücksichtigt.

Die neuen Baukörper wurden vom Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 263 weggerückt, so dass ein angemessener Grünraum mit Bepflanzung entsteht, welcher eine gute Einpassung der Bebauung in die bestehende Struktur gewährleistet.

Der Brunnen wurde unterdessen auf die andere Strassenseite versetzt. Dadurch hat sich der Platz verändert, sein Schwerpunkt liegt nun weiter südöstlich. Die Einstellhallenrampe wurde so viel zurück geschoben, dass ein auf die neue Situation angepasste Platzsituation entstehen kann. Der zwischen der Parzelle Nr. 263 und der Frenke ausgeschiedene Bereich für öffentliche Frei- und Grünflächen lässt Raum für eine platzartige Gestaltung, welche das Gesamtensemble berücksichtigt.



Orthofoto (1998-2001) (Quelle: geoview.bl.ch)



Aktuelles Orthofoto (Quelle: geoview.bl.ch, Stand 26.4.16)

Abb. 12. Platzsituation Schulstrasse 4/5 und Bachgasse 14/16 mit Brunnen

4. Die Parzellen Nrn. 217 und 218 liegen nicht innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Teilzonenvorschriften Ortskern der Gemeinde Oberdorf, welche einen Vorplatzbereich festlegen, gelten daher weiter.
5. Eine sinnvolle Durchwegung ist mit der Erstellung eines öffentlichen Fusswegs entlang der Frenke geplant.
6. Die Aussenräume des Quartierplan-Areals sind klar gegliedert in einen öffentliche zugänglichen Bereich entlang der Frenke und einen privaten Bereich im zentralen und östlichen Arealteil.

7.6 Gewässerraum

1. Die Ausführungen zum Gewässerraum sind nicht mehr aktuell. Seit dem Entscheid des Kantonsgerichtes zum Baugesuch Psychiatrie BL vom Frühling 2017 gilt bis zur nutzungsplanerischen Festlegung durch die Gemeinde der provisorische Gewässerraum nach eidg. Gewässerschutzverordnung. Die Inkraftsetzung der Anpassung im RBG, als gesetzliche Grundlage für die Festlegung des Gewässerraumes durch die Gemeinden, wird auf den 1.1.2019 in Aussicht gestellt.

- Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege etc. erstellt werden (Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung).

- a) Mit dem Amt für Raumplanung konnte vereinbart werden, dass der Gewässerraum innerhalb des Quartierplan – Areals vorgängig der Änderung des RBG festgelegt werden kann. Der Gewässerraum wird als Schutzzone Gewässerraum im Plan bezeichnet und im Reglement umschrieben.
- b) Für die Berechnung der Gewässerraumbreite ist die natürliche Gerinnesohlenbreite massgebend. Die natürliche Gerinnesohlenbreite wird i. d. R. durch die Anwendung eines Korrekturfaktors ermittelt. Bei fehlender Natürlichkeit des Gewässers (fehlender Breitenvariabilität), wie hier bei der Frenke, ist dieser Korrekturfaktor 2.
- c) Als Alternative für die Anwendung des Korrekturfaktors wird die natürliche Gerinnesohlenbreite aufgrund einer natürlich fliessenden Vergleichsstrecke ermittelt. Die berechnete natürliche Gerinnesohle der Frenke weist weiter Flussabwärts meist nicht mehr als 6 m, bei einzelnen Abschnitten 8 m aus. Als Referenz wird auf das Hochwasserschutzprojekt in Niederdorf (in Zusammenhang mit der Ausbau WB) verwiesen, wo von einer mittleren natürlichen Gerinnesohlenbreite von 6 m ausgegangen wird. Die Frenke in Niederdorf kann gemäss Aussage vom Tiefbauamt (Jonas Woermann) als Referenzstrecke verwendet werden, da die Gegebenheiten vergleichbar sind (ähnliche Gefälle bzw. beide im mittleren Bereich; gleiches Abflussregime; gleiches Einzugsgebiet). Die natürliche Gerinnesohlenbreite der Frenke kann auf dem Quartierplan – Areal also mit 6.0 m angenommen werden.

Bei einer natürlichen Gerinnesohle von 6.0 m, beträgt der minimale Gewässerraum gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung 22 m $((6,0 \text{ m} \times 2,5) + 7 \text{ m} = 22 \text{ m})$. Beidseitig der Gewässerachse müsste also ein Bereich von 11 m als Gewässerraum ausgeschieden werden.

Mit der Quartierplanung kann der Gewässerraum nur innerhalb der Quartierplanung festgelegt werden.

d) Die Festlegung des Gewässerraumes wird folgendermassen begründet:

Raumplanerische Begründung für die Festlegung des Gewässerraumes

- Der ehemalige Betriebsstandort der Fraisa SA mit gewerblicher Nutzung wurde 2009 aufgegeben, seither liegt das Areal mit einer Fläche von 9'000 m² brach.
- Das Areal befindet sich an hervorragender Wohnlage nahe am Ortskern und Schulareal, angrenzend an die Vordere Frenke und angrenzend an weitere Wohngebiete.
- Das Areal ist mit der Waldenburgerbahn und dem Bus Nr. 92 hervorragend erschlossen.
- Die Siedlungsstruktur von Oberdorf besteht zu einem grossen Teil aus Einfamilienhäusern. Ein Angebot an Wohnungen, vor allem für die älteren Generationen, ist praktisch nicht vorhanden.
- Das Amt für Raumplanung befürwortet eine Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohnzone auf Grund der oben erwähnten Standortvorteile. *(Auszug aus den planerischen Rahmenbedingungen, Schreiben ARP vom 9.11.2012: Grundsätzlich begrüssen wir es sehr, dass sich Grundeigentumschaft und Gemeinde mit der Nachnutzung des brach gefallenen Gewerbeareals beschäftigen. Aufgrund der Lage und der Parzellenstruktur begrüssen wir die Überlegungen einer allfälligen Umnutzung zu Wohnareal).*
- Die kantonale Arealbaukommission hat das Überbauungskonzept gut geheissen.
- Das Areal ist heute von der Schulstrasse und dem Teichmattweg her erschlossen. Eine andere Erschliessung als entlang der Frenke ist nicht möglich.
- Das Areal weist Altlasten auf. Mit der Realisierung der Wohnüberbauung wird sichergestellt, dass das Areal mit einem Aufwand von Fr. 1.9 – 3.2 Mio. saniert und von den Altlasten befreit wird.

Ökologische und wasserbauliche Begründungen

- Die Frenke ist innerhalb der Siedlung Oberdorf in ein künstliches Abflussgerinne gezwängt.
- Auf dem Fraisa - Areal wird heute der Raum bis zur Frenke gewerblich genutzt (Bauten, Parkierungsflächen, etc.).
- Mit dem Bebauungskonzept geht man zurück auf die flankierend vorhandenen Baufluchten der Gebäude Schlustrasse 5 (geschütztes Gebäude) und dem Teichmattweg 4. Somit entsteht entlang der Frenke ein grosser Freiraum.
- Ein grosser Teil dieses Freiraumes kann als "Schutzzone Gewässerraum" ausgedehnt werden. Im mittleren Teil des Areals - und gleichzeitig im Kurvenbereich der Frenke ist entlang dem Gleithang eine Aufweitung der Frenke am ehesten denkbar. Bei den Brü-

ckenübergängen (Schulstrasse und Teichmattweg) muss der Gewässerraum aus erschliessungstechnischen Gründen und als Ausnahme befestigt und überfahrbar gestaltet werden können.

Auszug aus kantonalem Vorprüfungsbericht ARP vom 13.1.2017: Punkt 2.6 Uferschutzzone. Ein revitalisierter Uferbereich trägt zur Steigerung der Siedlungsqualität und zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebietes bei. Dazu ist eine mindestens 8 m breite (gemäss Schlüsselkurve des Bundes oder breiter nach Vorgabe TBA) Uferschutzzone auszuscheiden mit entsprechenden Schutzbestimmungen.

- Eine Interpretation der Naturgefahr Wasser zeigt, dass für Überschwemmungsgefahr in der Umgebung der Fraisa vor allem die Seitenbäche Widenbächli und Weigistbach massgebend sind. Von der Frenke geht ein geringes Gefährdungspotential aus. Daraus kann gefolgert werden, dass das heutige Abflussprofil der Frenke nahezu ausreichend ist. Ein optimaler Hochwasserschutz ist demnach innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraum auf dem Fraisa-Areal möglich.

7.7 Natur- und Landschaftsschutz

1. Beachtung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet
2. Überprüfung der Gewässer bezgl. ökologischer Aufwertung und Verbesserung der Zugänglichkeit zu Erholungszwecken
3. Festlegen einer angemessenen Uferschutzzone

1. Mit den grosszügigen Frei- und Grünflächen, welche vorwiegend mit standortgerechten und einheimischen Arten und ohne Neophyten bepflanzt werden müssen, wird mitten im Ort ein wichtiger Trittstein für die Natur erschaffen. Die Längsvernetzung entlang der Frenke ist für Wanderbewegungen in Süd-Nord-Richtung sehr wertvoll.
2. Eine ökologische Aufwertung der Frenke und eine Verbesserung der Zugänglichkeit kann im Rahmen der Quartierplanung nicht umgesetzt werden, da dies ein separates Projekt erfordern würde.
3. In Übereinkunft mit dem Amt für Raumplanung wird eine 11 m breite "Schutzzone Gewässerraum" ausgeschieden, in welcher auch die ökologischen Ansprüche erfüllt werden.



Teichmattweg Blickrichtung Süden



Schulstrasse Blickrichtung Norden

Abb. 13. Uferverbauung Frenke

7.8 Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung

1. Keine Bauten unterhalb mittlerer Grundwasserspiegel (4-5 m unter Terrain, Kote 491-492 m.ü.M.)
2. Arealentwässerung gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP)

1. Die Kote des Kellergeschosses befindet sich auf ca. 492.7 m.ü.M. und liegt somit oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels.
2. Die Arealentwässerung erfolgt gemäss dem GEP.

7.9 Lufthygiene und Störfallrisiko

1. Gebiet mit erschwelter Durchlüftung: Es wird empfohlen, bei der Überbauung auf ausreichende Durchlüftungsmöglichkeiten und Durchgrünung zu achten.

1. Die Bebauung erlaubt sowohl eine Siedlungsdurchlüftung in Nord-Südrichtung entlang der Frenke, als auch eine Durchlüftung in West-Ost-Richtung. Mit einer Bebauungsziffer von 20% verfügt die Überbauung über beträchtliche Aussenräume.

7.10 Naturgefahren

1. Ausscheiden von Gefahrenzonen und notwendigen Bestimmungen zur Vermeidung von Schäden bei Überschwemmungen:
 - Parz. Nrn 217/218: Erhebliche Gefährdung für Überschwemmungen
 - Teile Parz. Nrn 1149/1158: mittlere und geringe Gefährdung für Überschwemmungen
2. Bei Umgestaltung des Bachlaufs ist ein Gefahrengutachten zu erstellen.

1. a. Die Parz. Nrn. 217/218 sind nicht im Quartierplan-Perimeter enthalten.
b. Es wurden Gefahrenzonen mit Hochwasserkoten festgelegt (siehe Kapitel 5.11).
2. Eine Umgestaltung des Bachlaufs ist im Rahmen der Quartierplanung nicht geplant.

7.11 Altlasten

1. ehemaliger Betriebsstandort "belastet mit Überwachungsbedarf"
2. Arealumnutzung erfordert spezielle Massnahmen für den Grundwasserschutz.
3. Sanierung und Neubebauung in enger Zusammenarbeit mit einem für Altlasten anerkannten Fachbüro und den zuständigen Amtsstellen. Es ist ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept sowie ein Überwachungskonzept für die Zeit der Aushub- und Bauarbeiten zu erarbeiten.
4. Frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Fachstelle Altlasten des Amtes für Umweltschutz und Energie empfohlen.

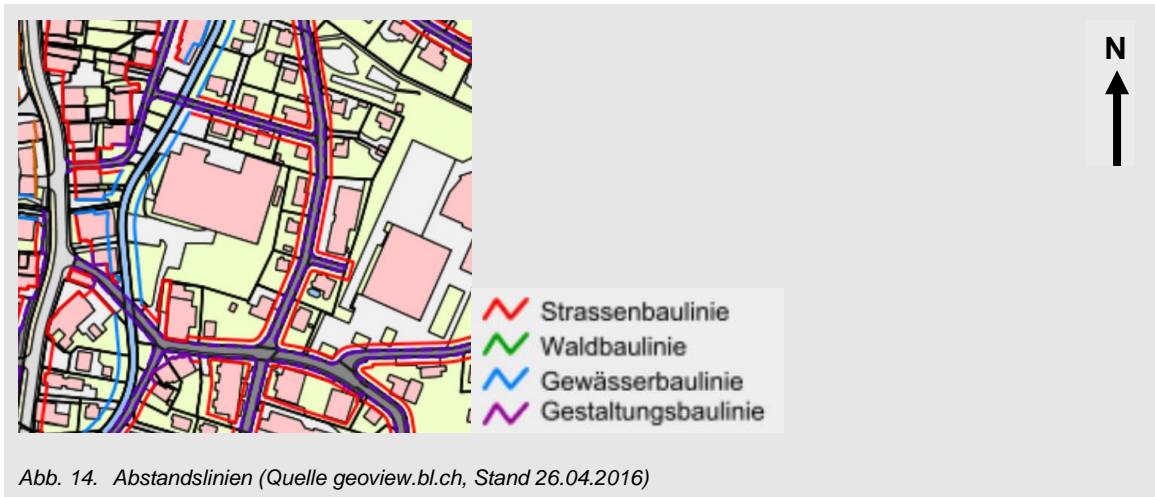
1. Die Altlastensituation wurde 2012 durch das auf Geologie, Geotechnik und Spezialtiefbau spezialisierte Fachbüro Pfirter, Nyfeler + Partner AG, Muttenz untersucht. Aus heutiger Sicht besteht kein Sanierungs- oder Überwachungsbedarf nach Altlasten-Verordnung mehr.

2. Das Entsorgungskonzept liegt vor. Beim Aushub des Untergrunds im Rahmen einer neuen Überbauung werden Sanierungsmassnahmen so getätigt, dass eine weitere Mobilisierung der Schadstoffe durch Stören des Untergrunds verhindert wird. Zudem ist eine Entsorgung der verunreinigten Schichten nötig.
3. Die Notwendigkeit des Bezugs von Fachleuten für die Sanierung und Neubebauung ist der Grundeigentümerschaft bekannt.

8 Weitere Rahmenbedingen (Geoportal des Kantons)

Das Planungsbüro prüfte am 26.04.2016 die Inhalte des kantonalen Geoportals (geoview.bl.ch). Folgende Themen waren zusätzlich zu den kantonalen Rahmenbedingungen relevant:

8.1 Abstandslinien



Für das Quartierplan-Areal sind die bestehenden Gewässerbaulinien relevant. Sie wurden unverändert in den Plan als orientierenden Inhalt übernommen.

8.2 Erdwärmenutzung

Die Erdwärmenutzung ist in ganz Oberdorf unzulässig.

8.3 Strategische Revitalisierungsplanung

Die Frenke ist stark verbaut. Eine Revitalisierung wird von Kanton als von grossem ökologischen Nutzen eingestuft. Besonders die Beseitigung der Schwellen ist dabei Thema.

Das Wasserbaukonzept sieht einen baulichen Hochwasserschutz vor.

Im Rahmen der Quartierplanung werden diese Themen mit der Ausscheidung der "Schutzzone Gewässerraum" abgedeckt.

8.4 Keine Relevanz

Innerhalb des Areals bestehen für folgende Themen keine Inhalte im Geoportal des Kantons:

- Archäologische Schutzzonen
- Kulturobjekte (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Inventar der Kulturgüter, Inventar der geschützten Kulturdenkmäler)
- Natur und Landschaft (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung, Inventar der geschützten Naturobjekte, Ornithologisches Inventar, Reptilieninventar, Trockenwiesen- und weiden)
- Risiken Biologie und Chemie

9 Auswirkungen der Quartierplanung

9.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Fraisa-Areal" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Die rechtskräftige Gewässerbaulinie entlang der Vorderen Frenke bleibt bestehen.

9.2 Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Oberdorf

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2014" als vollständig erschlossen. Der Gemeinde Oberdorf entstehen durch die Quartierplanung "Fraisa-Areal" diesbezüglich voraussichtlich keine Folgekosten.

Die Beteiligung der Gemeinde am öffentlichen Fussweg wird im Rahmen des Quartierplanvertrags geregelt. Dies ist so vorgesehen, dass bei der Gemeinde keine Erstellungskosten anfallen. Die Gemeinde übernimmt die Unterhalts- und Instandstellungskosten für den Fussweg.

10 Kantonale Vorprüfung

10.1 Arealbaukommission (ABK)

Das Bauprojekt wurde der Arealbaukommission am 18.04.2013, 05.09.2013, 12.02.2015 und 25.06.2015 vorgestellt. Die Entwicklung des Bebauungskonzepts ist im Kapitel 3.3 dargelegt.

Das Projekt wurde zur Weiterbearbeitung (Ausarbeitung der Quartierplanung) empfohlen. Folgende Punkte bemerkte die ABK zur letzten Entwurfsvariante:

Erwägungen ABK	Reaktion
Bebauungskonzept und Angebot und Gliederung der Freiräume werden begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Abtreppung der obersten Geschosse in Richtung Westen (Ortskern) wird begrüsst. Sie soll grosszügig gestaltet werden. Eine entsprechende Abtreppung nach Osten wäre ebenfalls zu begrüssen.	Die Attikageschosse werden nach Osten und Westen um 5m von der Fassade zurückverschoben und treten so aus diesen Richtungen kaum mehr in Erscheinung.
Im Gewässerraum sind den baulichen Massnahmen Grenzen gesetzt, chaussierte Wege und Plätze sind möglich.	Im Gewässerraum wurden nur Bauten und Anlagen, für welche ein öffentliches Interesse vorhanden ist angeordnet. Auf eine grösstmögliche Schonung des Gewässerraumes wurde geachtet. Details siehe Kapitel 5.5.
Die Lage des Besucherparkplatzes im Gewässerraum ist zu überprüfen, ebenso die Lage der Einstellhalle.	Das Überbauungskonzept wurde insofern angepasst, dass innerhalb der Schutzzone Gewässerraum keine Parkplätze angeordnet sind.
Zugänge zum Wasser sind anzustreben.	Zugänge zum Wasser müssen im Rahmen eines Sanierungskonzepts der Frenke eingebracht werden und sind nicht Inhalt der Quartierplanung.
Der Fussweg entlang der Frenke soll etwas nach Osten verschoben werden.	Eine Verschiebung des Wegs nach Osten verschneidet den Aussenraum und verkleinert die öffentlich nutzbaren Flächen.
Zwischen den Gebäuden sollen nicht nur Büsche sondern auch kleine Bäume vorgesehen werden.	Die Bepflanzung wird im Rahmen der Projektausarbeitung konkretisiert.
Die Aufteilung in Wohnbau orientierte und öffentliche Aussenräume soll geklärt werden (eigentumsrechtlich)	Die Aufteilung wurde vorgenommen (siehe auch QP-Vertrag).
Eine öffentliche Spielwiese entlang der Frenke wird begrüsst. Gleichzeitig müssen auch innerhalb der Wohnüberbauung Spielflächen vorhanden sein.	Spielflächen sind zwingend zu erstellen. Die Lage und Grösse der Spielflächen wird im Bauprojekt festgelegt (siehe auch QP-Reglement §5 Abs.2).

10.2 Amt für Raumplanung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 12. Oktober 2016 bis 13. Januar 2017 durchgeführt. Die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung ist nachfolgend kurz zusammengefasst.

Auf eine detaillierte Beschreibung der Anregungen aus der kantonalen Vorprüfung wird verzichtet, da mit der Projektüberarbeitung nahezu alle Einwendungen aufgenommen werden konnten. Die

folgende Beschreibung begrenzt sich auf diejenigen Einwendungen, die nicht oder nicht vollständig in die Planung eingeflossen sind.

Vorprüfungsbericht vom 13.1.2017	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Oberdorf
2. Quartierplan	
	<p>Die Gemeinde ist von der Erstellung eines öffentlichen Platzes entlang der Frenke (auf dem Quartierplan-Areal) mit folgender Begründung abgekommen. Mit dem Ausbau der Waldenburgerbahn entstehen im Ortskern neue Möglichkeiten für die Erstellung eines Dorfplatzes. Der Gemeinderat erachtet die Erstellung eines Dorfplatzes im Ortskern als sinnvoll. Die Erstellung von mehreren öffentlichen Plätzen würde die Gemeinde überfordern. Hingegen erachtet der Gemeinderat die Erstellung eines Fussweges entlang der Hinteren Frenke, über das Areal der Fraisa, als unerlässlich.</p>
2.3 Grundwasserspiegel	Die Hinweise zum Grundwasserspiegel werden zur Kenntnis genommen.
<p>2.4 Naturgefahren Einstellhallenzufahrt</p> <p>Die Platzierung einer Zu- und Wegfahrt zu einer unterirdischen Auto-Einstellhalle in einem durch Überschwemmung gefährdeten Gebiet erhöht das Risiko für Überschwemmungsschäden. Der Schutz der EH-Rampe kann mit bedeutenden baulichen und/oder technischen Aufwand sowie mit entsprechenden Kostenfolgen verbunden sein. Es wird empfohlen einen alternativen Standort zu prüfen.</p>	<p>Das Gebiet kann nur über den Raum entlang der Frenke erschlossen werden. Die Haupterschliessung über den Teichmattweg abzuwickeln wird nicht in Betracht gezogen, da die Zufahrtsstrassen zu eng sind und Wohn- und Schulgebiet durchfahren werden müsste. Eine EH-Zufahrt ausserhalb des gefährdeten Gebietes würde lange Anfahrtswege bedingen. Es erscheint sinnvoll, den Verkehr möglichst schnell in die Einstellhalle zu lenken.</p> <p>Die Prüfung eines alternativen Standortes für die EH-Rampe hat keine befriedigenden Lösungen gezeigt. Am ursprünglichen Standort der EH-Rampe muss festgehalten werden.</p>
<p>2.5 Gewässerraum 2.6 Uferschutzzone</p>	<p>Die Aussagen im Vorprüfungsbericht zum Gewässerraum sind teilweise überholt.</p> <p>Die Schutzzone Gewässerraum wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung erarbeitet. Das ARP hat auch zugestanden, dass der Gewässerraum innerhalb des QP-Perimeters vorgängig der Inkrafttretung der gesetzlichen Grundlage festgelegt werden kann. Mit der Definition der Schutzzone Gewässerraum erübrigt sich die Bezeichnung einer Uferschutzzone.</p>
Quartierplanreglement	
3.1 § 6 Erschliessung und Parkierung	<p>Reduzierter Parkplatzbedarf: Der Hinweis im Reglement, dass bei Bedarf die Anzahl Parkplätze reduziert werden können wird im Reglement gestrichen.</p> <p>Feuerwehruzufahrten: Der Hinweis auf die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten erachtet das Planungsteam als richtig. Das Zitieren von Textbereichen im Reglement wird als unnötig erachtet.</p>

11 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 20. Oktober bis 25. November 2016 statt und wurde auf der Homepage der Gemeinde Oberdorf und im kantonalen Amtsblatt Nr. 42 vom 20.10.2016 publiziert. Es gingen 8 Mitwirkungseingaben ein. Details siehe Mitwirkungsbericht.

12 Beschlussfassungsverfahren

Der Gemeinderat Oberdorf hat die vorliegenden Planungsinstrumente am 13. März 2018.

Die Planungsakten wurden anschliessend am 16. April 2018 der Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese wurden durch die stimmberechtigten TeilnehmerInnen der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen.

Es sind dies:

- Quartierplanung "Fraisa Areal", Quartierplan Massstab 1:500
- Quartierplanung "Fraisa Areal", Quartierplan-Reglement

Der von Gemeinderat und Fraisa ausgehandelte Quartierplanvertrag wurde der Bevölkerung offengelegt.

13 Auflageverfahren

Das gesetzlich vorgeschriebene Planaufgabeverfahren wird vom 24. Mai 2018 bis zum 22. Juni 2018 durchgeführt. Die Planungsunterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Oberdorf und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

14 Behandlung der Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

15 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Oberdorf,

Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Piero Grumelli

Rikita Senn

ANHANG 1

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 13.1.2017

Abteilung Ortsplanung
Georg Stebler
Kreisplaner
Rheinstrasse 29
4410 Liestal
T 061 552 59 34
F 061 552 69 82
georg.stebler@bl.ch

KOPIE

BASEL
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Eingang S+R

16. Jan. 2017

n

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Oberdorf
4436 Oberdorf

Liestal, 13. Januar 2017
GK-Nr. 42306/e

Gemeinde Oberdorf, Quartierplanung Fraisia-Areal, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herrn

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2016 hat uns das Planungsbüro Stierli+Ruggli AG in Ihrem Auftrag den oben genannten Planungsentwurf zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten:

1. Allgemeines

Das Areal, das bisher der Gewerbezone zugewiesen ist, liegt zentral und ist vollumfänglich von Wohn- und Kernzone umgeben sowie gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit dem Wegzug der Fraisia AG ist eine Brache entstanden. Offensichtlich ist eine erneute gewerbliche Nutzung des Areals nicht in Sicht. Es ist deshalb naheliegend, das Areal für eine Wohnüberbauung zu nutzen. Dieser Umzonung kann zugestimmt werden. Allerdings ist zur Kenntnis zu nehmen, dass in der nächsten Planungsperiode keine neuen Gewerbebezonen ausgeschieden werden können, ausser sie seien projektbezogen begründet.

2. Quartierplan

2.1. Bereich öffentlicher Platz

Für den Bereich „öffentlicher Platz“ sind im Reglement keine Bestimmungen festgelegt. Diese sind ebenfalls festzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Gewässerraums klare Vorgaben bestehen (**zwingende Vorgaben**).

2.2. Erschliessung für Ausnahmefahrten

Die Erschliessung für Ausnahmefahrten hat insbesondere den Ansprüchen von Zügelastwagen, Feuerwehrautos und Ambulanzen zu dienen, sowohl bezüglich Breite und Radien als auch bezüg-

Der im orientierenden Planinhalt eingetragene provisorische Gewässerraum ist in den Naturgefahrenkarten nicht enthalten. Der Zusatz "gemäss Naturgefahrenkarte" ist zu löschen.

Die Gefahrengebiete der Naturgefahrenkarte sind im Teilzonenplan Ortskern und im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Oberdorf noch nicht bzw. nur partiell in rechtsverbindliche Gefahrenzonen umgesetzt. Der Bereich erheblicher Gefährdung im orientierenden Planinhalt ist als Gefahrengebiet zu bezeichnen.

2.5. Gewässerraum

Im Plan ist der Provisorische Gewässerraum orientierend dargestellt. Gemäss § 12a Raumplanungs- und Baugesetz gilt im vorliegenden Fall die kantonale Gewässerbaulinie als vom Kanton ausgedehnter Gewässerraum. Für diesen gelten die Vorschriften von Art. 41a ff. Gewässerschutzverordnung.

Gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderweg, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes dürfen somit keine Erschliessungen für Ausnahmefahrten vorgesehen werden. Diese sind ausserhalb des Gewässerraums festzulegen (**zwingende Vorgabe**).

Beim Legendeneintrag für den provisorischen Gewässerraum steht fälschlicherweise „gemäss Naturgefahrenkarten“ (**redaktionelle Korrektur**).

2.6. Uferschutzzone

Dringende Empfehlung:

Die Gleithangsituation am rechten Ufer der Vorderen Frenke bietet die Möglichkeit, anstelle einer allfälligen Sanierung der Ufermauern die Uferbereiche mittels Bildung naturnaher Böschungen zu revitalisieren und punktuell zugänglich zu machen für die Erholungsnutzung, z.B. mittels Sitzstufen oder Flachuferbereichen. Ein revitalisierter Uferbereich trägt zur Steigerung der Siedlungsqualität und zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebietes bei. Dazu ist eine mindestens 8 m breite (gemäss Schlüsselkurve des Bundes oder breiter nach Vorgabe TBA) Uferschutzzone auszuscheiden mit entsprechenden Schutzbestimmungen. Die Erschliessungen für Ausnahmefahrten und der Bereich für öffentlichen Platz sind ausserhalb der Uferschutzzone anzulegen. Innerhalb der Uferschutzzone ist eine standortgerechte und einheimische Vegetation zu fördern. Oberirdische Parkplätze und unterirdische Bauten sind in der Uferschutzzone nicht zuzulassen (Grund: Freihaltung für mögliche spätere Revitalisierung). Als Beispiele empfehlen wir, die Quartierplanungen Weierweg und Rebgarten in Liestal zu konsultieren.

Gemäss Ausführungen in Kap. 7.7 des Planungsberichts soll auf die Ausscheidung einer Uferschutzzone verzichtet werden. Dies wird damit begründet, dass sich oberhalb der Ufermauern keine Ufervegetation zu etablieren vermag. Mit einer Uferschutzzone soll jedoch nicht nur Bestehendes geschützt werden, sondern soll auch eine Entwicklung definiert werden können, z.B. eine beabsichtigte Renaturierung und ökologische Aufwertung verbunden mit einer Verbesserung der Zugänglichkeit für die Wohnbevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt. Auch ohne Revitalisierung ist in der Uferschutzzone ein naturnaher Streifen mit extensiven Vegetationsflächen zu fördern (Funktion: ökologische Vernetzung und Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet).

3. Quartierplanreglement

§ 3 Bauliche Nutzung	Absatz 2, vierte Zeile: Innerhalb des Gewässerbereichs bzw. im Gewässerraum oder vor der Gewässerbaulinie dürfen keine Kleinbauten errichtet werden. Die vierte Zeile ist deshalb zu streichen:
§ 5 Aussenraumnutzung und Gestaltung	<p>Absatz 1, zweiter Satz: „vorwiegend“ ist zu ersetzen durch „ausschliesslich“ (zwingende Vorgabe).</p> <p>Absatz 4: Der Absatz ist an die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung bezüglich Gewässerraum anzupassen. Darin sind weder Erschliessungs- und Parkieranlagen, noch Einstellhallenrampen und Kleinbauten zulässig (zwingende Vorgabe).</p> <p>Zusätzlicher Absatz 8: Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtmissionen hat der SIA im März 2013 die Norm 491 (SN 586 491) „Vermeidung unnötiger Lichtmissionen im Aussenraum“ in Kraft gesetzt. Diese Norm dient allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen. Diese Norm kommt bei Neuerstellung, Erneuerung und Ersatz von Anlagen zur Anwendung, um eine angepasste Beleuchtung des Aussenraumes bei gleichzeitiger Minimierung der lästigen oder schädlichen Auswirkungen der Lichtmissionen zu gewährleisten.</p> <p>Wir empfehlen § 5 „Aussenraumnutzung und Gestaltung“ wie folgt mit Absatz 8 zu ergänzen: „Beleuchtungen: Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtmissionen im Aussenraum“.“</p> <p>Zusätzlicher Absatz xy: Für die Uferschutzzone ist eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen, die den Vorgaben von § 13 RBV entspricht.</p>
§ 6 Erschliessung und Parkierung	<p>Absatz 3, fünfter Satz: Der reduzierte Parkplatzbedarf dürfte in Oberdorf kaum zur Anwendung kommen. Wir empfehlen deshalb, den Satz zu streichen.</p> <p>Absatz 4: Die Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen (zwingende Vorgabe): Sämtliche Gebäude müssen gemäss Richtlinie für Feuerwehruzufahrten,</p>

	Bewegungs- und Stellflächen, FKS, 04.02.2015 erschlossen werden, bzw. zugänglich sein. Insbesondere ist bei Gebäuden mit mittlerer Höhe (11 - 30 m) die Zugänglichkeit für Hubrettungsfahrzeuge zu beachten. Es dürfen zwischen den Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und den entsprechenden Fassaden keine Hindernisse wie Bäume usw. bzw. im Quartierplan Reglementsbestimmungen, die solche Anlagen verhindern, vorhanden sein.
--	--

4. Diverses

Zu beachten sind zudem die allgemeinen Vorgaben bezüglich Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht, digitale Daten und der Vorprüfungsvorbehalt.

Für die Besprechung offener Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüsse



Georg Stebler

Kopie z.K. an:

- Stierli+Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung
- Lufthygieneamt
- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- Tiefbauamt
- KP

ANHANG 2

Protokoll Arealbaukommission vom 26.4.2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Eingang S+R

30. April 2013

Aktuariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Oberdorf
4436 Oberdorf

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 26. April 2013

**Arealentwicklung "Fraisa", Oberdorf
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 18. April 2013 die obgenannte Arealentwicklung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Umzonung von Gewerbe- in Wohnzone an diesem Standort wird begrüsst.
- Der Abstand von der Frenke und die Schaffung eines 20m breiten öffentlichen Raums am Wasser, der auch öffentlichen Nutzungen wie einem Markt offen steht, werden sehr begrüsst. Die östliche ca. 1.6 m hohe Stützmauer zu den Privatgärten wird als problematisch betrachtet. Das Parkplatzareal westlich der Frenke sollte als Platz und nicht als Parkplatz gestaltet werden.
- Die städtischen Gossstrukturen an diesem Standort sind problematisch. Der Langbau (Crèmeschnitte) passt nicht in den rückwärtigen Bereich eines Ortskerns und muss in mehrere Bauten aufgebrochen werden. Es ist eine feingliedrige Verknüpfung zum Ortskern zu schaffen. Die Setzung der Bauten, insbesondere auch der Punktbauten, muss überdacht werden, ebenso der breite Frontbereich dieser Bauten gegenüber der bestehenden W2-Zone.
- Die Viergeschossigkeit an diesem Standort wirkt zu massiv. Gegenüber der Kernzone ist die Zweigeschossigkeit anzustreben. Mit der Quartierplanüberbauung würden in Oberdorf die ersten Flachdächer der Gemeinde zugelassen. Zu prüfen ist das Angebot von Attikawohnungen.
- Das bestehende Gewerbeareal ist abgegraben worden. Es soll geprüft werden, ob allenfalls das ursprüngliche Terrain wieder hergestellt werden kann.
- Die Dichte von 102 % an diesem Standort wird als sehr hoch empfunden. Sie sollte auf ca. 85 % gesenkt werden.

Beschluss

//: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vortage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

Martin Classen

Kopie: - Schwob & Sutter Architekten, Bubendorf
- Stierli + Ruggli AG, Lausen
- ARP/Stu
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Protokoll Arealbaukommission vom 17.9.2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Aktuarial
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Oberdorf
4436 Oberdorf

Eingang S+R

18. Sep. 2013
n

Reg.Nr
GK-Nr
Seiten 1 / 1

Liestal, 17. September 2013

Arealentwicklung "Frais", Oberdorf Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 05. September 2013 die obgenannte Arealentwicklung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Bebauungsstruktur überzeugt auch nach Überarbeitung und zahlreichen Anpassungen nicht. Die zwei Bauten längs der Frenke (Schiffdecks) überzeugen im vorliegenden Siedlungskontext nicht. Es sind Bauten der städtischen Agglomeration.
- Die Viergeschossigkeit längs der Frenke steht nach wie vor im Widerspruch zur Ortskernbebauung.
- Die drei polygonalen Punktbauten unterschreiten die Gebäudeabstände stark und stehen zu nahe beieinander. Dadurch werden die unteren Wohnungen, insbesondere von Gebäude C, schlecht belichtet. Die Punktbauten werden abgedreht, ohne die Grundrisse zu ändern. Sie nehmen somit keine Rücksicht auf unterschiedliche Belichtung. Die Punktbauten sind als Gebäudetyp nicht verständlich und für diesen Standort nicht geeignet. Für den Quartierplan sollte keine polygonale Form gewählt werden. Die Bauten sollten als Zweispänner konzipiert werden.
- Längs der Frenke sollten dreigeschossige und dahinter allenfalls bis viergeschossige Bauten angeordnet werden.
- Der Übergang von der „Aue“ der Frenke zur ersten Gebäudereihe kann mit einem Hochparterre bei den vorderen Bauten geschaffen werden. Auch damit lässt sich der öffentliche Raum längs der Frenke vom privaten Raum der Häuser abtrennen.
- Flachdächer ohne Attika-Geschoss werden für diesen Standort als geeignet betrachtet. Hingegen kann nicht die Firsthöhe von Satteldächern als Referenzhöhe für die Gebäudehöhe von Flachdächern beigezogen werden.

Beschluss

Die vorliegenden Projekte werden im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen

Martin Classen

Kopie: - Schwob & Sutter Architekten AG, Murenbergstrasse 2, 4416 Bubendorf
- Stierli + Ruggli Ingenieure AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus

Protokoll Arealbaukommission vom 4.3.2015

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

KOPIE

Eingang S+R

5. März 2015



Aktuarat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Oberdorf
4436 Oberdorf

Seiten 1 / 2

Liestal, 4. März 2015

**Quartierplanung „Fraisa“, Oberdorf
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 12. Februar 2015 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die drei parallelen Gebäude stehen mit ca. 11 bis 12 Metern Abstand zu eng beieinander. Vor allem die Wohnungen in den unteren Geschossen des mittleren Gebäudes werden dadurch schlecht belichtet, haben wenig Privatsphäre und Aussicht.
- Der Längsbau an der Frenke behindert die angestrebten Durchblicke nach Westen zur Frenke und zur Ortskernbebauung.
- Die Ausrichtung der Schmalseiten der Gebäude zu den Einfamilienhäusern an der Dorfmatzstrasse wird als richtig erachtet. Dieses Konzept sollte auch zur Ortskernbebauung im Westen hin umgesetzt werden. D.h. der Längsbau an der Frenke soll weggelassen und die drei Parallelbauten können Richtung Frenke verlängert werden, wobei die exakte Parallelität aufgehoben werden kann. Dadurch entstehen interessante und dynamische Aussenräume.
- Die Nord/Süd ausgerichteten Häuser sollten nur ca. 8 bis 10 m breit sein. Die Höhe kann viergeschossig sein, wobei im Westen zum historischen Ortskern hin ein sorgfältiger Übergang zu schaffen ist (z.B. mit Anpassung der Geschossigkeit der westlichen zur Kernzone gerichteten Gebäude- bzw. Gebäudeteile). Mit dieser Anordnung kann die Wohnqualität dank grösserer Gebäudeabstände markant erhöht werden.
- Die Schaffung eines Dorfplatzes über die Frenke hinweg und mit Brücken verbunden wird begrüsst, ebenfalls die öffentliche Promenade längs des Baches. Die Aussenraumsituation soll gesamthaft weiterentwickelt werden. Die oben erwähnte Anordnung der Gebäude ergibt eine klarere Aufteilung in öffentliche und private / halbprivate Aussenräume und Chancen für eine markante Aufwertung. Der Spielplatz im Nordosten sollte von dort nach Westen verlegt werden. Dadurch lässt sich die Bebauung weiter nach Osten verschieben.

Beschluss

://: Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und zur erneuten Begutachtung durch die Arealbaukommission empfohlen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus

Mit freundlichen Grüßen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Donna Cassano



- Kopie:
- Losinger Marazzi AG, Viaduktstrasse 3, 4051 Basel
 - Schwob & Sutter Architekten AG, Murenbergstrasse 2, 4416 Bubendorf
 - w+s Landschaftsarchitekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 - Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - ARP/St; ABK-Akten

Protokoll Arealbaukommission vom 7.7.2015

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Fachkommission zur

Beurteilung von Arealüberbauungen

Eingang S+R

- 8. Juli 2015

[Handwritten signature]

KOPIE

Aktuarat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Oberdorf
4436 Oberdorf

Seiten 1 / 2

Liestal, 7. Juli 2015

**Quartierplanung "Fraisa", Oberdorf
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 25. Juni 2015 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

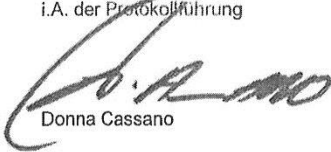
- Das vorliegende Bebauungskonzept und das grosszügige Angebot und die Gliederung der Freiräume werden begrüsst.
- Die Abtreppung der obersten Geschosse Richtung Westen (Ortskern) wird begrüsst. Sie soll grosszügig gestaltet werden. Die Stirnfassaden gegen die Frenke sollen das Gesicht der Überbauung sein. Zu begrüssen wäre diese Geste auch gegen Osten (Bebauung Dorfmatstrasse).
- Zu beachten ist, dass ein Teil der öffentlichen Aussenräume in den Gewässerraum der Frenke zu liegen kommt. Den baulichen Massnahmen sind damit Grenzen gesetzt. Chaussierte Wege und Plätze sind möglich und erstrebenswert.
- Die Lage des Besucherparkplatzes, der teilweise in den Gewässerraum zu liegen kommt, ist zu überprüfen, ebenso die Zufahrt zur Einstellhalle.
- Zugänge zum Wasser sind denkbar und anzustreben. Die Möglichkeiten sollen mit den zuständigen Stellen (insbesondere Tiefbauamt) geklärt werden. Dabei ist auch die Hochwassergefährdung zu beachten.
- Eine chaussierte Promenade längs der Frenke soll möglich sein, aber etwas nach Osten verschoben werden.
- In den Aussenräumen zwischen den Gebäuden sollen auch Bäume vorgesehen werden, nicht nur Sträucher. So können die langen und hohen Baukörper besser in die Siedlung eingebettet werden.
- Die Aufteilung in Wohnbau orientierte und in öffentliche Aussenräume soll geklärt werden, auch eigentumsrechtlich (Abtretung an Gemeinde? Vertragliche Regelung?). Längs der Frenke wird eine öffentliche Spielwiese begrüsst. Gleichzeitig müssen auch innerhalb der Wohnüberbauung Spielflächen vorhanden sein. Die Aussenraumsituation bietet Platz dafür.

Beschluss

://: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung (Ausarbeitung Quartierplanung) empfohlen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung



Donna Cassano

- Kopie:**
- Losinger Marazzi AG, Viaduktstrasse 3, 4051 Basel
 - Schwob & Sutter Architekten AG, Murenbergstrasse 2, 4416 Bubendorf
 - Sterli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - ARP/St; ABK-Akten