



Quartierplanung "Parkstrasse Ost"

Quartierplan
Situation und Schnitte, 1:500

23/ ZPS/ 3/ 5

23/ QP/ 7/ 0

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Abstimmung:
Publikation der Planaufage im Amtsblatt:
Planaufage:

30. Oktober 2023
5. Dezember 2023
ungenutzt abgelaufen
Nr. 3 vom 11. Januar 2024
12. Januar - 12. Februar 2024

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Roger Giger
Thomas Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 204-143 vom 05. Nov. 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 88 vom 07. Nov. 2024

Die Landschaftsreberin:

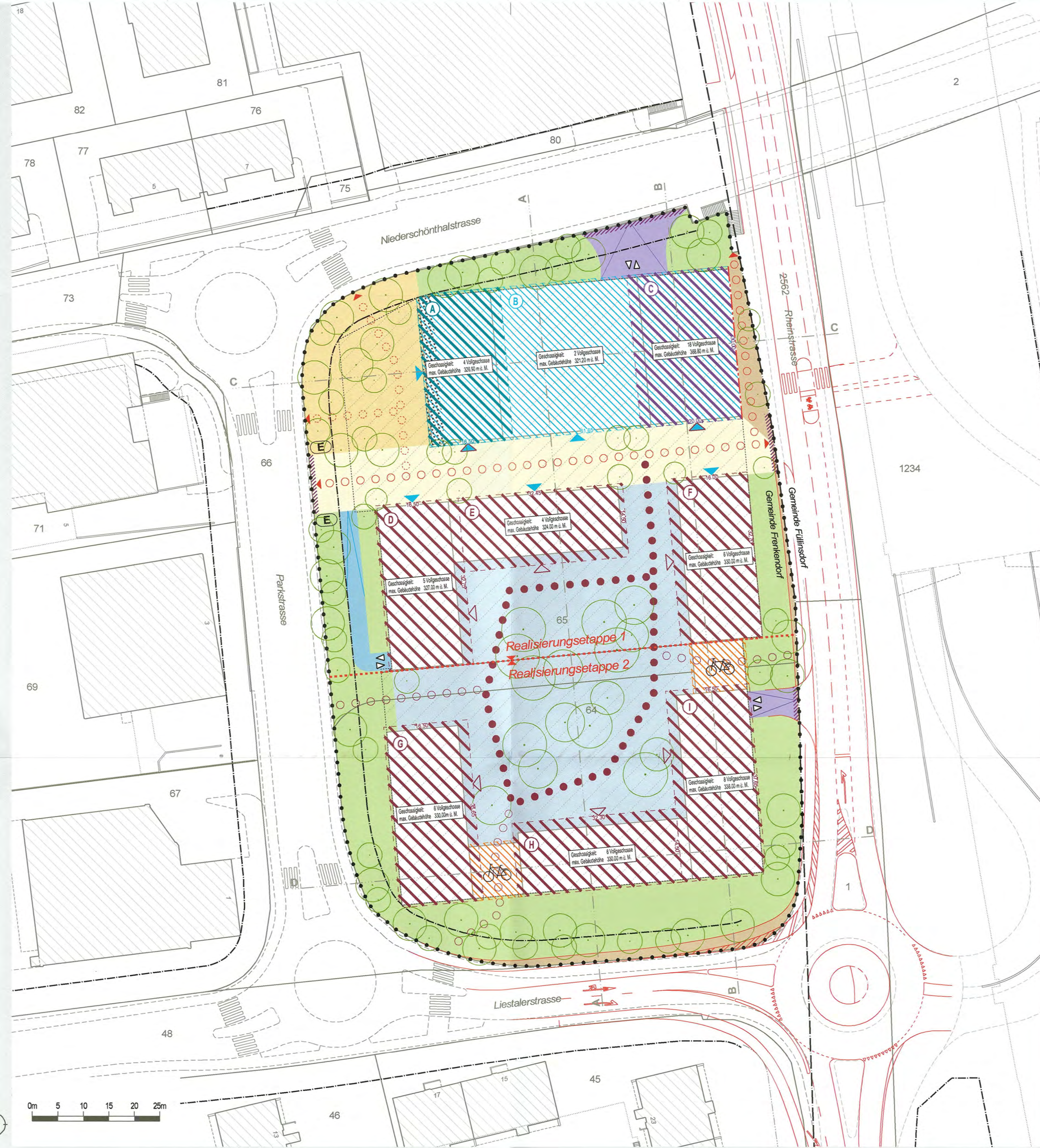
Die Landschaftsreberin:

E. Has Diehlich

SR	Storli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen Tel. 091 628 84 30	Re	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigebe
		a	20.01.2023	RC	NK	RC	
		b	16.10.2023	RC	NK	RC	
		c	08.03.2024	RC	NK	RC	
		d	28.08.2024	RC	RC	RC	

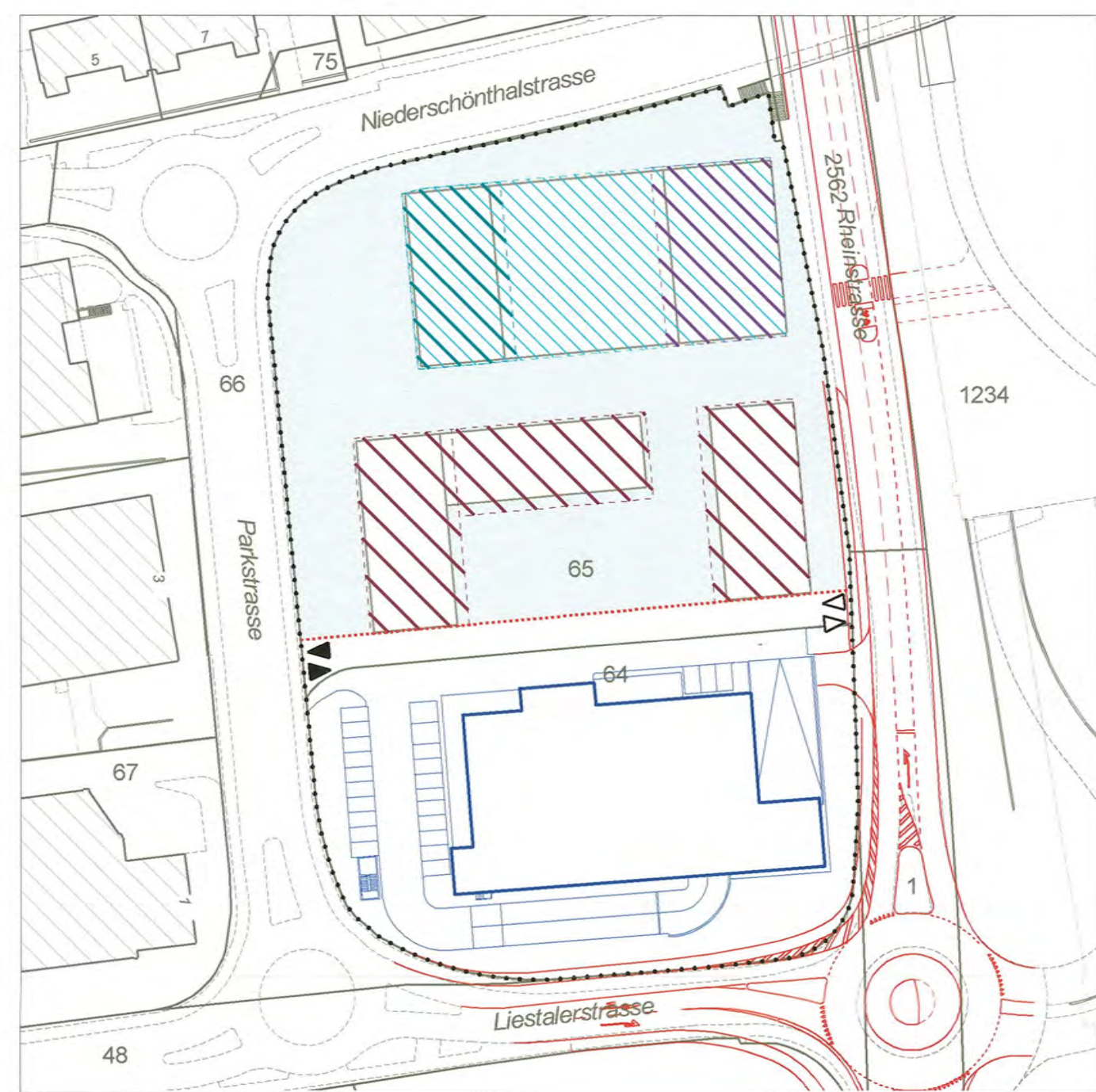
Plan: S:\Projekte\Frenkendorf\2023_QP_Parkstrasse_OST\04_Planen\2023_QP_Parkstrasse_Ost_Plan_vG\Genehmigung 24
OB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bew. via geophis, Stand: Nachführung 24.08.2023) / LV95
Planformat: 680 x 775 mm
Ausdruck: 1:500

Situation



Realisierungsetappierung

Realisierungsetappe 1

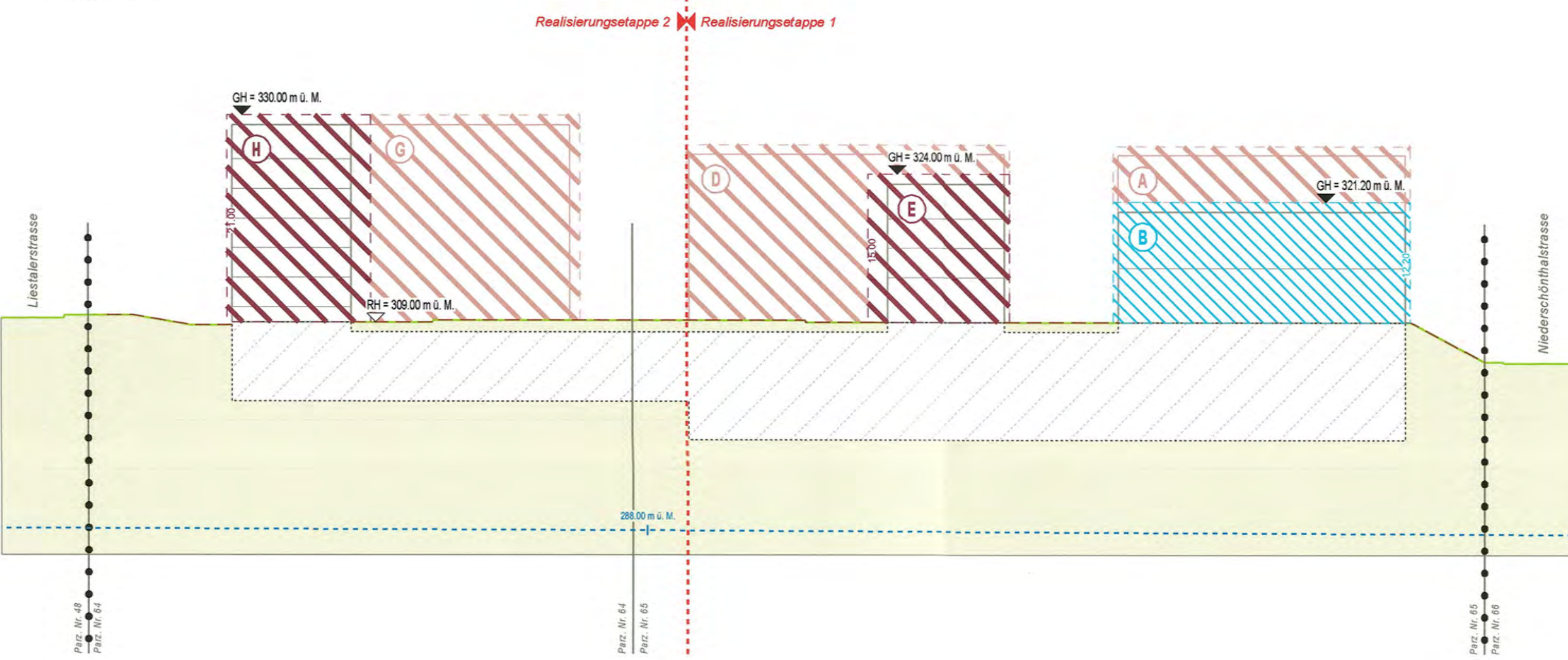


Realisierungsetappe 2

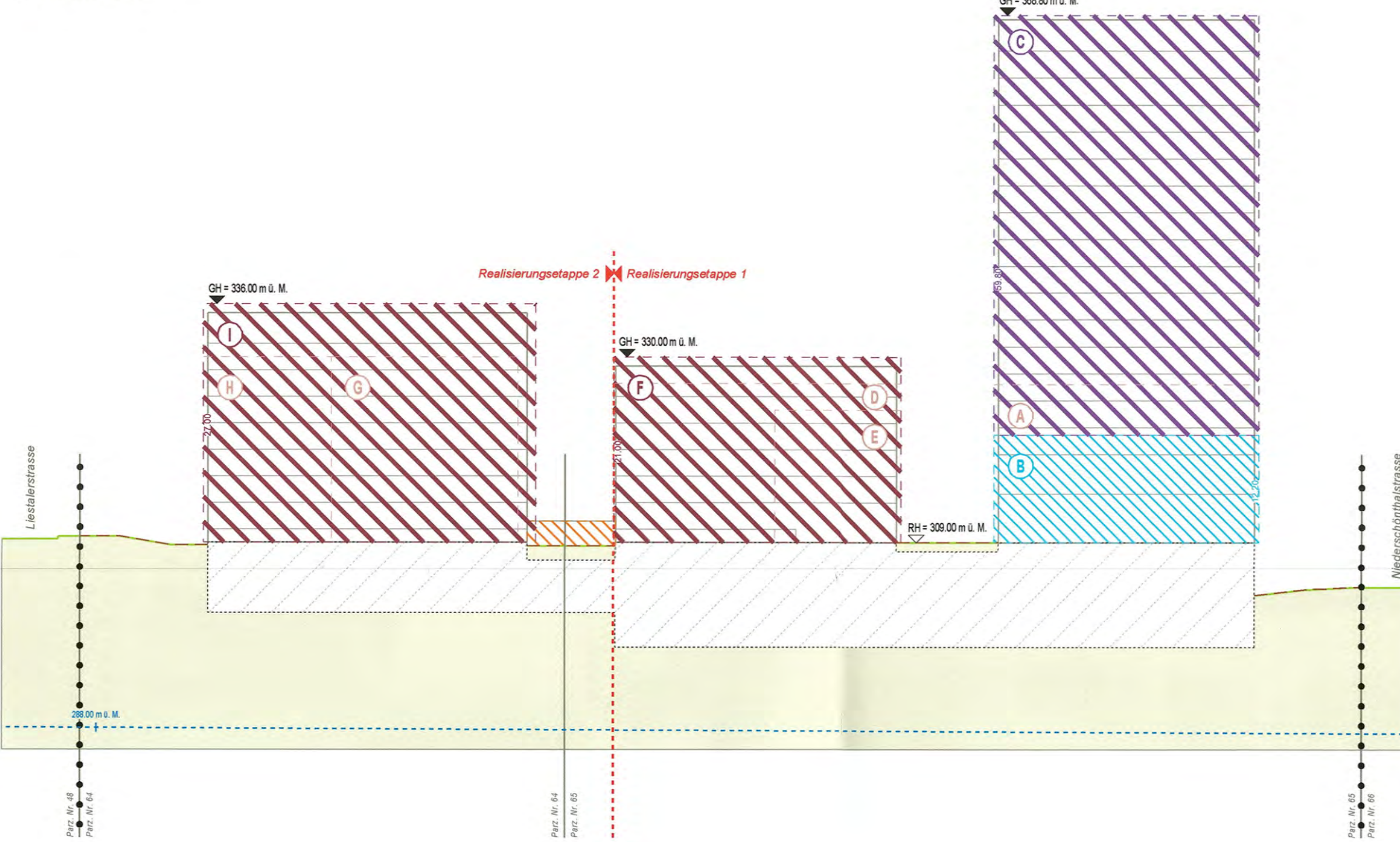


Schnitte

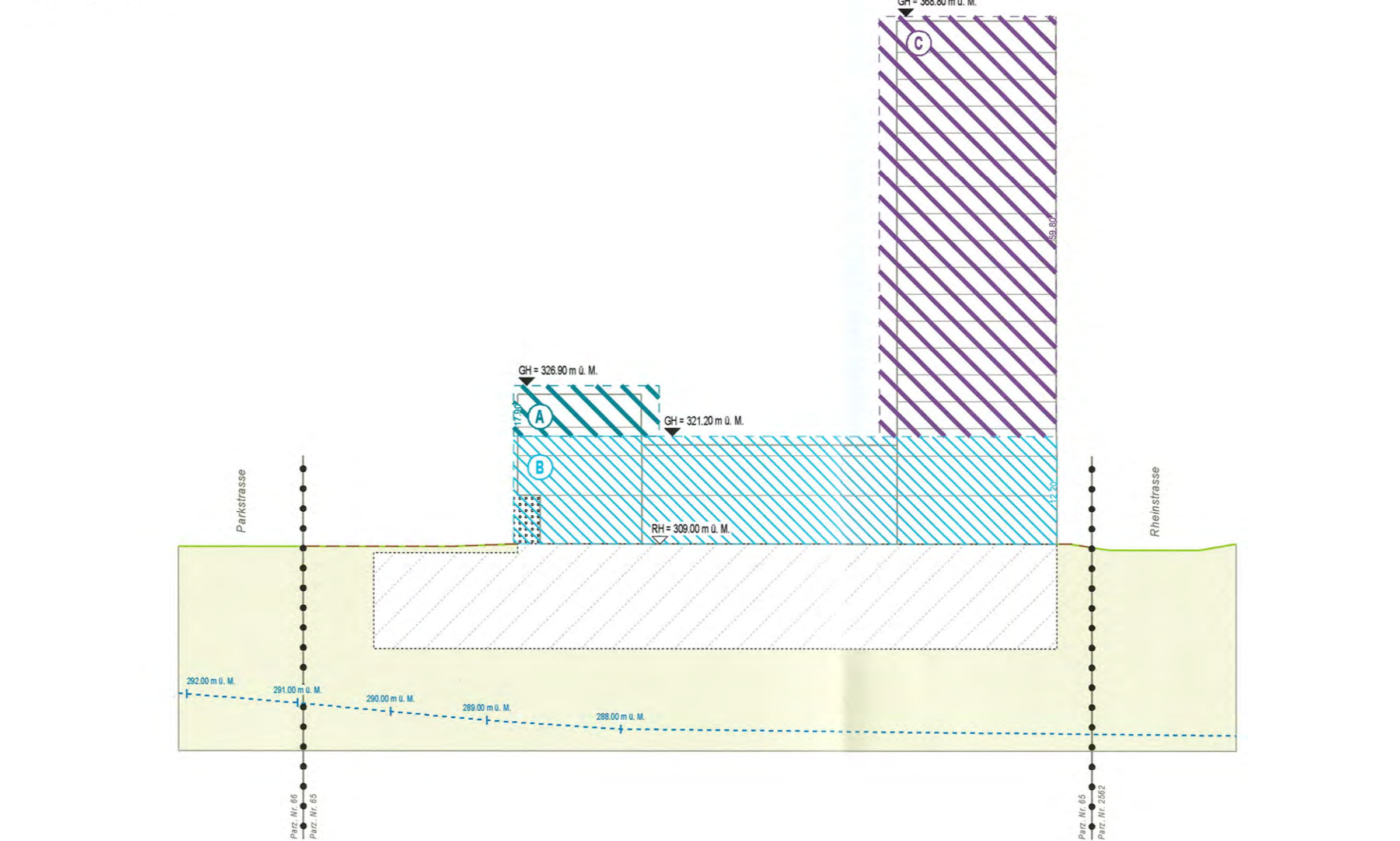
Schnitt A-A



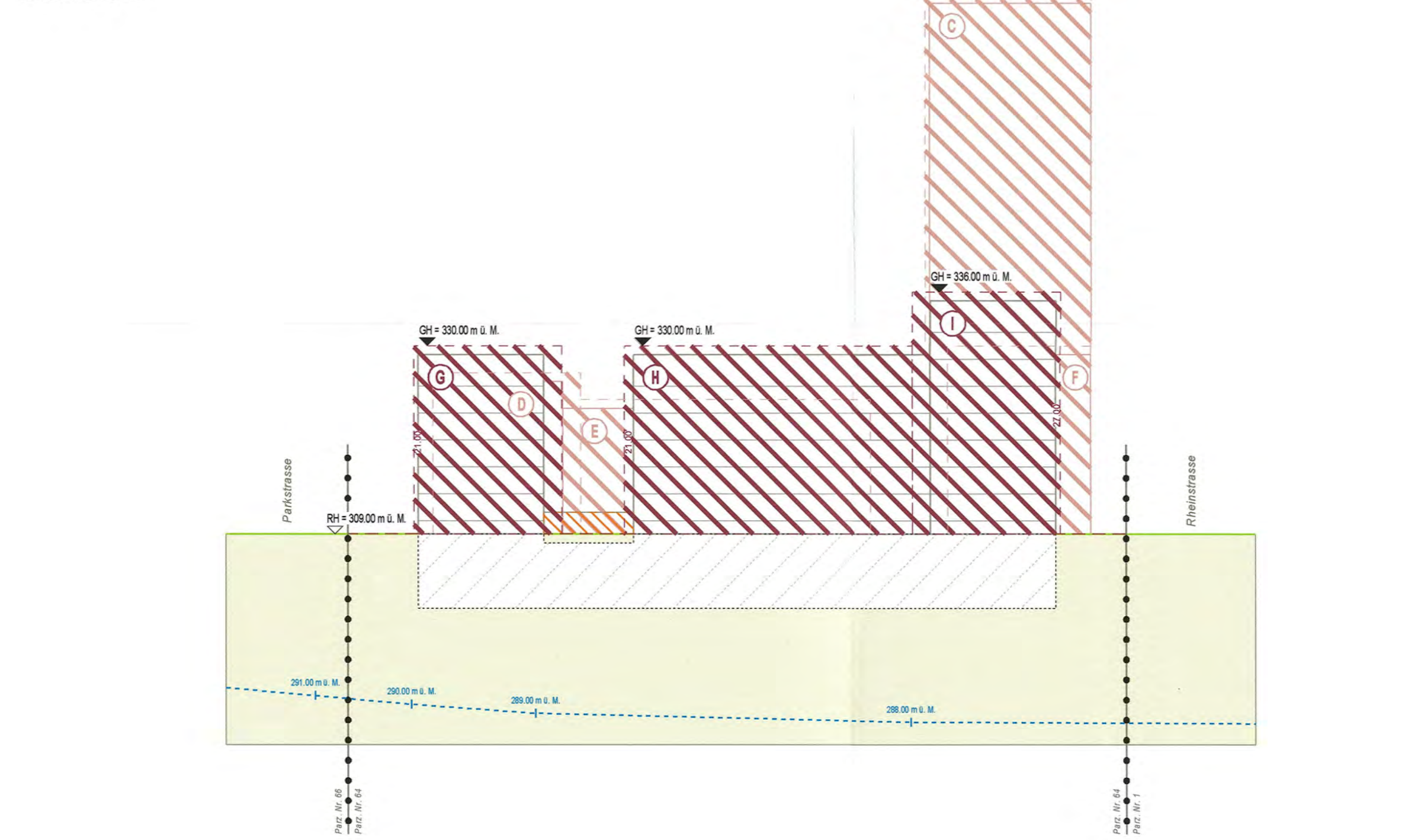
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Abgrenzung Realisierungsetappierung
- Baubereich A (Riegel)
- Baubereich B (Sockel)
- Baubereich C (Hochhaus)
- Baubereich D - I (Hofbebauung)
- Baubereich gedeckte Velostellplätze
- Gebäuderücksprung Erdgeschoss
- Höhenkote maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (m ü. M.)
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
- Freiraum A (Gasse)
- Freiraum B (Platz)
- Freiraum C (Hof)
- Freiraum D (Mantel)
- Fläche kantonaler Nutzungsplan (Änderung gemäss Strassenbauprojekt Rheinstrasse)
- Gestalteter Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
- Anschluss an Strassennetz
- Ein- und Ausfahrt Kundenverkehr
- Anschluss an Strassennetz Bestandsituation (Entfällt mit 2. Etappe)
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung
- Anschluss an Strassennetz Bestandsituation (Entfällt mit 2. Etappe)
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
- Ein- und Ausfahrt Velorampe zur unterirdischen Einstellhalle
- Fusswegnetz im Freiraum C (befahrbar / nicht befahrbar)
- Hauptzugänge
- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Verkaufsnutzung
- Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzung
- Standortbereich für Entsorgung

Orientierender Planinhalt

- Kantonale Strassenbaulinie
- Kommunale Strassenbaulinie
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Areal
- Hauptbauten und Nebenbauten gemäss Richtprojekt
- Unterirdische Bauten gemäss Richtprojekt
- Öffentliches Geh- und Velofahrrecht / öffentliches Gehrecht
- Mögliche Baumpflanzungen im Sinne von § 4 Abs. 6 Quartierplanreglement
- Referenzhöhe
- Bezeichnung Schnittflage
- Bestehender Terrainverlauf
- Mittlerer Grundwasserspiegel gemäss Grundwasserisochypsen
- Gemeindegrenze
- Bestandsituation in 1. Etappe
- Strassenbauprojekt Rheinstrasse (Rapp AG, Stand 16.08.2023)



Gemeinde Frenkendorf
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

23/ QR/ 7/ 0
23/ LES/ 2/ 4

Quartierplanung "Parkstrasse Ost"

Quartierplan-Reglement



Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

Ralph Christen / Alena Hänger

Datum

28. August 2024

Datei-Name

23032_QP_ParkstrasseOst_REGLEMENT_rrGenehmigung.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.....	8
§ 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

- | | | |
|------------------------|---|---|
| <i>Zweck</i> | 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. |
| <i>Geltungsbereich</i> | 2 | Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planinhalte ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter. |

§ 2 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baubereich A und C: Wohnnutzung sowie Büro- und Praxisnutzungen- Baubereich B: Geschäfts- und Verkaufsnutzung- Baubereich D, E und F: Wohnnutzung sowie Büro- und Praxisnutzungen und im Erdgeschoss Geschäfts- und Verkaufsnutzungen- Baubereich G, H und I: Wohnnutzung sowie Büro- und Praxisnutzungen |
| <i>Verkaufsnutzung
Baubereich B</i> | 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 Realisierungsetappe 2 aufgehoben wird. Die Realisierung einer Verkaufsnutzung, die kein höheres Verkehrsaufkommen generiert, ist auch bei Fortbestand der bestehenden Verkaufsnutzung möglich. |
| <i>Definition der baulichen Nutzung</i> | 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. |
| <i>Nutzungsmass
Hauptbauten</i> | 4 | <p>Das bauliche Nutzungsmass ist auf insgesamt 27'760 m² BGFH begrenzt. Pro Baubereich wird das bauliche Nutzungsmass folgendermassen festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baubereiche A, B und C: 12'410 m²- Baubereiche D, E und F: 6'410 m²- Baubereiche G, H und I: 8'940 m² <p>Hierbei darf die für die Wohnnutzung beanspruchte Fläche maximal 23'660 m² BGFH betragen, davon dürfen im Maximum 10% als Büro- und Praxisnutzungen genutzt werden.</p> <p>Die Geschäfts- und Verkaufsnutzung ist auf 4'100 m² BGFH begrenzt.</p> |

Nettoladenfläche	5	Für die Verkaufsnutzung wird die Nettoladenfläche (NLF) gemäss § 24 RBV BL folgendermassen beschränkt: - Baubereich B (Nutzung mit höherem Verkehrsaufkommen): 1'050 m² - Baubereich B, D, E und F: insgesamt 640 m²
Nutzungsmass Kleinbauten	6	Zusätzlich zu den gedeckten Veloabstellplätzen dürfen weitere Kleinbauten bis zu einer aGbF von insgesamt 500 m² erstellt werden. Die Baubereiche für gedeckte Veloabstellplätze dürfen jeweils eine maximale aGbF von 100 m² aufweisen. Weitere Kleinbauten dürfen jeweils eine maximale aGbF von max. 50 m² aufweisen.

§ 3 Bebauung

Hauptbauten	1	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. Bei sämtlichen Baubereichen darf die Baubereichsbegrenzung horizontal in alle Richtungen durch Balkone überragt werden. Die Überragung darf maximal 1.5 m betragen. Bei den Baubereichen B und I kann über der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ein Vordach bis 1.5 m Auskragung erstellt werden. 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.
Kleinbauten	2	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.
Messweise Gebäude- höhe	3	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. Kleinbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.
Dachform und -nutzung	4	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. 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. 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. Für übrige Kleinbauten ist die Dachform und -gestaltung frei.

<i>Technische Einrichtungen</i>	5	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 Dachrandaufbordnung von der Fassade zurückzusetzen. 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.
<i>Unterirdische Bauten</i>	6	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.
<i>Gestaltung</i>	7	Farbgebung, Materialisierung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – so zu wählen, dass eine Differenzierung der einzelnen Baubereiche entsteht, welche gesamthaft einen ästhetisch ansprechenden Gesamteindruck vermittelt. Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplanüberbauung nicht beeinträchtigen.
<i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente sowie Vogelschutz</i>	8	Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb der Baubereiche aufeinander abgestimmt erfolgen. Glasfassaden und verglaste Bauteile (ausgenommen normale Fenster) sind vogelsicher zu gestalten.
<i>Energieeffizienz</i>	9	Neubauten haben zum Zeitpunkt der Baueingabe die Anforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz (EnG BL) bzw. kantonaler Energieverordnung (EnV BL) um mindestens 10% zu unterschreiten.
<i>Energieträger Wärme</i>	10	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.

§ 4 Aussenraum

<i>Gliederung</i>	1	Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
<i>Freiraum A (Gasse)</i>	2	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. 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. Die Baumpflanzungen sind mit begrünten Baumscheiben auszugestalten. Unter der Bedingung, dass die Funktion des Freiraums A (Gasse) nicht tangiert wird, ist die Ausbildung von weiteren Grünflächen zulässig.

- 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 sickerrfähige 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	Aussenraumbeluchtungen 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.

<i>Nachweispflicht</i>	¹²	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	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 Feuerwehrrzufahrt und der dazu erforderlichen Abstellflächen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

<i>Arealerschliessung</i>	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.
<i>Interne Erschliessung/ Gebäudeerschliessung</i>	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.
<i>Anzahl Autoabstellplätze</i>	³	Die Anzahl Autoabstellplätze ist für die gesamte Quartierplan-Nutzung auf 287 Parkplätze begrenzt.
<i>Anordnung Autoabstellplätze</i>	⁴	Der Bedarf an Parkplätzen (Stamm, Besucher und Kunden) ist vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
<i>Bedarf Parkplätze für Wohnnutzung</i>	⁵	Für die Wohnnutzung gelten folgende Werte pro Wohnung als Grundbedarf: a) Stammparkplätze = 0.5 PP pro Wohnung b) Besucherparkplätze = max. 0.3 PP pro Wohnung

<i>Massnahmen für Bedarfswert Stamm-parkplätze</i>	⁶	Mit dem Bedarfswert für die Stammparkplätze sind die folgenden Massnahmen umzusetzen und dauernd aufrecht zu erhalten: a) Informationen und Broschüren zu Fusswegen, Leihfahrrädern, öV-Angebot b) Qualitativ hochwertige Veloparkierung (witterungsgeschützt, möglichst direkt erreichbar, abschliessbare Veloräume, Abstellmöglichkeiten für Spezialvelos im Umfang von 10 bis 15 % der Abstellplätze) c) Ergänzende Ausstattung für Veloabstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, Velopumpe mit Druckluft, einfacher Reparaturmöglichkeit und -ausstattung sowie Garderoben und Duschsen für die Mitarbeitenden der Geschäftsnutzungen d) Car-Sharing-Stellplätze e) Parkplatzbewirtschaftung f) Paketboxen, Depot für Lieferdienste Bezüglich der Parkplätze für die Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten
<i>Veloabstellplätze</i>	⁷	Veloabstellplätze 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 ist pro Bauprojekt gemäss der VSS-Norm SN 40 065 (2019) mit Anwendung der Richtwerte nach Nutzungsintensität sowie der Aufteilung der Kurz- und Langzeitstellplätze bereitzustellen.
<i>Ausnahmefahrten und Anforderungen Feuerwehr</i>	⁸	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

<i>Realisierung</i>	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.
<i>Anlagen</i>	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

<i>Mitspracherecht Gemeinderat</i>	¹	Der Gemeinde steht ein Mitspracherecht bei der Fassaden- und Dachgestaltung sowie bei der Gestaltung, Materialisierung und Ausstattung des Aussenraums zu.
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	²	Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, 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 vorbestandenden kommunalen Baulinien im Bereich des Quartierplanperimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	30. Oktober 2023
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	5. Dezember 2023
Referendumsfrist:	ungenutzt abgelaufen
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. 3 vom 11. Januar 2024
Auflagefrist:	12. Januar – 12. Februar 2024

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Roger Gradi

Der Gemeindeverwalter:



Thomas Schaub

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2024-1493 vom 05. Nov. 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 88 vom 07. Nov. 2024

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:



Elisabeth Heer Dietrich