

Gemeinde Itingen
Kanton Basel-Landschaft



Mitwirkungsbericht

Quartierplanung Zentrum

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00104

Datum
27. Mai 2024

Impressum

Auftraggeber First Site Invest AG
Rittergasse 20
4051 Basel

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer

Inhalt

- 1 Mitwirkungsverfahren.....4**
- 1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens..... 4
- 2 Eingaben und Stellungnahmen5**
- 2.1 Frank und Gabriela von der Höh, Schulstrasse 9, 4452 Itingen 5
- 2.2 Willi Lüdin, Schulstrasse 2, 4452 Itingen 6
- 2.3 Karin Christen Hasler & Daniel Hasler, Gartenstrasse 44, 4452 Itingen 8

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	05.07.2023	Entwurf
1.1	baa	04.08.2023	Änderungen aufgrund Besprechung vom 10.07.2023
1.2	baa	04.08.2023	Änderungen aufgrund Rückmeldung Gemeinde
1.3	baa	04.09.2023	Änderungen aufgrund Mitwirkungsgespräch
1.4	baa	15.09.2023	Änderungen aufgrund Mitwirkungsgespräch
1.5	rua	24.11.2023	Bereinigung
2.0	rua	08.12.2023	Anpassungen aufgrund Besprechung vom 06.12.2023
2.1	baa	12.03.2024	Beschluss Gemeinderat
2.2	baa	27.05.2024	Beschlussfassung

1 Mitwirkungsverfahren

1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren Quartierplanung Zentrum durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 31.03.2023 bis 29.04.2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan Zentrum, Plan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte»
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht inkl. Anhänge

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 25 vom 30. März 2023, im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Itingen Nr. 3 vom 30. März 2023 sowie auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 17.04.2023 eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Itingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 29.04.2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

2 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden drei Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Frank und Gabriela von der Höh, Schulstrasse 9, 4452 Itingen

Eingabe vom **26.04.2023**

Gemeindeentwicklung generell

Anliegen Die Einwohnerzahl von Itingen wuchs in den letzten 16 Jahren um 29 %. Aufgrund dieses Wachstums musste die Gemeindeinfrastruktur (Schulhaus, Kindergarten) mehrmals vergrössert und zusätzliches Personal eingestellt werden. Diese Infrastruktur besteht zudem nur auf Seite Dorfkern, jedoch nicht auf der Seite Sonnenberg. Mit dem angesprochenen Wachstum steigen die Kosten für die Gemeinde. Allenfalls muss der Steuersatz angepasst werden. Wachstum um jeden Preis ist nicht sinnvoll. Des Weiteren ist es nicht erstrebenswert, alle vorhandenen Flächen zu bebauen, da dies zulasten der Schönheit des Dorfes geht. Aus den vorgenannten Gründen sehen die Mitwirkenden das Bauprojekt sehr kritisch und sprechen sich gegen den Plan aus.

Stellungnahme Das revidierte Raumplanungsgesetz fordert von den Gemeinden, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungen nicht mehr weiter in die Landschaft entwickeln dürfen und damit verbunden nicht oder schlecht genutzte Areale innerhalb des Siedlungsgebiets prioritär genutzt werden sollen. Das betreffende Areal befindet sich seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2007 in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Das heisst, die Absicht, das zentral gelegene Areal angemessen und qualitativ zu entwickeln, ist nicht neu, sondern besteht seit über 15 Jahren. Darüber hinaus hat die Gemeindeversammlung dieser Planungsabsicht im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision zugestimmt, wonach eine demokratische Handlungsanweisung für die vorliegende Entwicklung besteht. Die Zone mit Quartierplanpflicht verlangt, dass Art und Mass der Nutzung in Berücksichtigung der zentralen Lage zu wählen sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim betreffenden Areal um eines der am zentralsten gelegenen Areale in Itingen handelt, welches bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Aus den vorgenannten Gründen hält die Gemeinde an der vorgesehen Entwicklung fest und kann demnach nicht auf das Anliegen eingehen.

2.2 Willi Lüdin, Schulstrasse 2, 4452 Itingen

Eingabe vom **27.04.2023**

Einbindung Parzelle Nr. 124 – Haus Rebstock

Anliegen Um die Trottoir-Engpässe an der Landstrasse auf beiden Seiten im Bereich des Quartierplans zu beheben, ist die Parzelle Nr. 124 (Restaurant Rebstock) zwingend mit einem Vertrag an den Investor zu koppeln. Damit soll erreicht werden, dass das Gebäude nicht zerfällt und dass ein allfälliger Ersatzneubau weiter nördlich erstellt werden kann, um die Strasse inkl. Fussgängerstreifen mit beidseitigen Trottoirs auf die richtige Breite ausführen zu können.

Stellungnahme Das Quartierplanreglement wird insofern ergänzt, dass im Falle eines Ersatzneubaus das Gebäude zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wie Fussgängersicherheit, Sichtbermen oder Schleppkurven um 2 m gegenüber der Landstrasse zurückzusetzen ist. Dies ergäbe eine bessere Situation für die Landstrasse. Die Eigentümerschaft kann jedoch nicht gezwungen werden, ihr Grundstück an den Investor zu koppeln. Zudem kann sie nicht gezwungen werden, die Parzelle zu veräussern. Ausserdem kann nicht beeinflusst werden, an wen sie die Parzelle veräussert.

Falls das Gebäude erhalten bleibt, wird der Gemeinderat beim Kanton einen Vorstoss machen, dass sich die Strassensituation (Trottoirbreite) zukünftig verbessern wird.

Erhaltenswertes Gebäude

Anliegen Das ehemalige Restaurant Rebstock wird als erhaltenswertes Gebäude festgelegt. Auf die nachträglichen, rückwärtigen An- und Erweiterungsbauten auf der Nordseite sollte jedoch verzichtet werden.

Stellungnahme Der rückwärtige Anbau wird nicht dem Volumenschutz unterstellt. Es wird lediglich ein Baubereich festgelegt, wonach in diesem Bereich wieder ein zweigeschossiger Anbau erstellt werden kann, welcher die ortsbauliche Bedeutung des Gebäudes besser berücksichtigt.

Photovoltaik-Anlagen

Anliegen Auf den Flachdächern sollen Photovoltaik-Anlagen gefordert werden.

Stellungnahme Es wird eine entsprechende Bestimmung ins Quartierplanreglement aufgenommen. Ob diese genehmigt wird, ist fraglich, da der Bau von Photovoltaik-Anlagen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt ist.

E-Ladestationen

Anliegen Die Parkplätze müssen teilweise mit E-Ladestationen ausgerüstet werden oder mindestens vorbereitet sein.

Stellungnahme Das Quartierplanreglement wird mit einer Bestimmung ergänzt, welche Leerrohre und Kabeltragsysteme für eine spätere, dem Bedarf entsprechende Installation von Ladestationen vorsieht (mindestens Ausbaustandard «A-Pipe for Power» gemäss SIA 2060).

Abklärungen der Gemeinde haben ergeben, dass die EBL zurzeit keine öffentlichen E-Ladestationen finanziert.

Parkplatz-Ersatzabgabe

Anliegen Bauherrschaften, welche für nicht realisierte Parkplätze eine Ersatzabgabe bezahlen mussten, sollen in der neuen Autoeinstellhalle die fehlenden Parkplätze erhalten.

Stellungnahme Gemäss Art. 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze bewirkt die an die Gemeindekasse zu bezahlende Ersatzabgabe kein Recht auf die Reservierung von Parkplätzen auf öffentlichem Areal resp. öffentlichen Parkieranlagen.

2.3 Karin Christen Hasler & Daniel Hasler, Gartenstrasse 44, 4452 Itingen

Eingabe vom **28.04.2023**

Nachhaltigkeit, Ökologie, Natur etc.

- | | |
|---------------|---|
| Anliegen | Der Nachhaltigkeit könnte mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden. Sie müsste im Quartierplan genauer definiert und geregelt sein. |
| Stellungnahme | Es wurden Nachhaltigkeitsbestimmungen im Quartierplanreglement aufgenommen. Beispielsweise haben Neubauten den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Minergie P Standards einzuhalten. Es wurde ein Landschaftsarchitekt beigezogen, um die Aussenraumgestaltung nochmals vertieft zu überarbeiten und Resultate verbindlich festzulegen. |
| Anliegen | Es sollten möglichst durchlässige Böden und Flächen realisiert werden (versickerungsfähige Beläge). |
| Stellungnahme | Das Quartierplanreglement wurde entsprechend überarbeitet. Beispielsweise sind 70 % der Gartenflächen als offene, unversiegelte und wasserdurchlässige Flächen zu gestalten. Die oberirdischen öffentlichen Parkplätze sind mit Verbundsteinen zu gestalten und sind somit wasserdurchlässig. Ausserdem sind sämtliche Freiflächen soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen. |
| Anliegen | Die Aufschüttungen der Sockelgeschosse / Tiefgaragendecken und auch der Dachflächen könnten intensiv begrünt werden. Im Bereich der Umgebung wären auch Wasserbecken, Öffnung des Talbächli oder dergleichen denkbar. |
| Stellungnahme | Es wurde ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt, welches ein neues Aussenraumkonzept erarbeitet hat. Dieses wird insbesondere auch im Hinblick auf die Funktionen, die Materialisierung und die Bepflanzung in den Quartierplanvorschriften umgesetzt. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert. Baumstandorte über der unterirdischen Einstellhalle müssen eine Erdüberdeckung von min. 1 m aufweisen. Eine Ausdolung des Talbächli ist jedoch nicht realistisch und wurde bereits bei der Gewässerraumplanung, welche im letzten Jahr genehmigt wurde, verworfen. |
| Anliegen | Bei der Aussenraumgestaltung könnten die Prinzipien einer Schwammstadt zum Tragen kommen, insbesondere im Hinblick auf die Thematik des klimaangepassten Bauens. |
| Stellungnahme | Es wird insbesondere auf die vorgenannten Stellungnahmen bezüglich Begrünung und der Versickerungsfähigkeit des Aussenraumes verwiesen. |
| Anliegen | Der Trinkwasserverbrauch kann z.B. durch eine Grauwassernutzung reduziert werden. Dies müsste im Quartierplanreglement festgelegt werden. |

Stellungnahme	Es ist keine Grauwassernutzung vorgesehen. Das Dachwasser wird zur Bewässerung der Aussenräume genutzt und dient somit dem Schwammstadtprinzip.
Anliegen	Es fehlen verbindliche und nachprüfbar Angaben zu den Flächen / Oberflächen und deren Qualität.
Stellungnahme	Es wurde ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt, welches ein neues Aussenraumkonzept erarbeitet hat. In diesem wurden die Aussenraumfunktionen, deren Materialisierung und Bepflanzung definiert. Die Quartierplanvorschriften wurden detailliert und ergänzt.
Anliegen	Es sollen die Grenzwerte des Minergie P Standards eingehalten werden.
Stellungnahme	Dies wurde in den Quartierplanvorschriften umgesetzt.
Anliegen	Es sollen Photovoltaik-Anlagen verlangt werden.
Stellungnahme	Es wird eine entsprechende Bestimmung ins Quartierplanreglement aufgenommen. Ob diese genehmigt wird, ist fraglich, da der Bau von Photovoltaik-Anlagen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt ist.
Anliegen	Plätze, Wege etc. dürfen nicht auf öffentliche Strassen entwässern.
Stellungnahme	Dies ist bereits in § 44 Abs. 3 des Strassenreglements geregelt.

Erschliessung, Zufahrten, Verkehrssituation etc.

Anliegen	Das Projekt wird mehr Verkehr auf dem Bahnweg generieren. Es ist zu beachten, dass dieser Zufahrtsbereich regen Fussgängerverkehr aufweist. U.a. vom Bahnhof zu den Gewerbebetrieben Kreuzenstrasse / Dellenboden oder auch zum alten Dorfteil. Die Dorfbewohner nutzen den Fussgängerstreifen im Knotenbereich Landstrasse / Bahnweg und laufen nicht der Landstrasse entlang in Richtung Dorfstrasse. Es ist allenfalls mit Fussgängerzählungen zu evaluieren, ob die neue Fussgängerquerung notwendig ist.
Stellungnahme	Die kürzeste Verbindung vom Bahnhof zum unteren Teil des Dorfkerns führt durch das Quartierplanareal. Zudem ist es das klare Ziel, das Quartierplanareal auch für die Öffentlichkeit begehbar zu machen. Insofern ist die Fussgängerquerung notwendig. Eine Fussgängerzählung kann im Rahmen der Realisierung der Fussgängerquerung vorgenommen werden. Dies betrifft jedoch nicht das Quartierplanverfahren.

- Anliegen Der Bahnweg ist sicherlich auszubauen. Eventuell ist sogar die Erstellung eines einseitigen Gehwegs zu prüfen.
- Stellungnahme Es besteht ein Projekt für den Ausbau des Bahnwegs. Dieses wird voraussichtlich gleichzeitig wie der Quartierplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Ein Gehstreifen ist am südlichen Strassenrand auf dem Quartierplanareal vorgesehen.
- Anliegen Der Zugang zu den Aussenanlagen, Containerplätzen, Aussenparkplätzen etc. muss auf dem Quartierplanareal erfolgen.
- Stellungnahme Dies ist im vorliegenden Entwurf des Quartierplans bereits so berücksichtigt.

Abfallentsorgung, Recycling etc.

- Anliegen Wie und wo findet die Abfallentsorgung statt? Was genau ist geplant? Wird dies erst im Rahmen der Quartierplanung festgelegt?
- Stellungnahme Die siedlungseigene Abfallentsorgung befindet sich im Sockelgeschoss Richtung Bahnweg. Der Standort wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt.
- Anliegen Es stellt sich die Frage, ob die Entsorgungsstelle der Gemeinde am richtigen Ort geplant ist. Wurden Alternativen geprüft? Ausserdem braucht es bei der Entsorgungsstelle 1 - 2 Parkplätze.
- Stellungnahme Der Standort ist aus Sicht der Gemeinde am richtigen Ort. Dieser ist zentral gelegen, liegt im Zugangsbereich des Bahnhofs und ist bereits lärmbelastet. Zudem entstehen durch diesen Standort möglichst kurze Wege. Ausserdem ist in unmittelbarer Nähe zur Entsorgungsstelle ein Parkplatz geplant.
- Anliegen Wieso wird der Ausbau des Bahnwegs von der Gemeinde übernommen?
- Stellungnahme Die Verteilung der Baukosten wird gemäss Strassenreglement vorgenommen. Da es sich um eine Neuanlage handelt, muss ein Teil der Kosten gemäss Reglement auch von den Anwändern getragen werden. Der Bahnweg ist gemäss Strassennetzplan eine öffentliche Erschliessungsstrasse und dient daher nicht ausschliesslich der Quartierplanerschliessung.

Baulinien, Parzellen etc.

- Anliegen Im nordwestlichen Teil überragt das Gebäude resp. der Baubereich C die Strassenparzelle. Wieso unterschreitet der Baubereich C den gesetzlichen Abstand zum Bahnweg? Wie sieht die Strassenbaulinie in diesem Bereich aus?

- Stellungnahme** Es ist richtig, dass der Baubereich die heutige Strassenparzelle überragt. Im Rahmen der Quartierplanung erfolgt jedoch eine Neuparzellierung. Die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes hat städtebauliche Gründe. Aus diesem Grund wurde im Quartierplan entlang des Baubereichs C eine Strassenbaulinie festgelegt.
- Anliegen** Der gesetzliche Abstand zum Bahnweg müsste eingehalten werden. Der Baukörper am Bahnweg und die Lärmschutzwand wirken wie ein «Tunnel».
- Stellungnahme** Wie vorgenannt beschrieben, hat die Setzung des Baubereichs C städtebauliche Gründe. Ein möglichst grosser Aussenraum südlich des Baubereichs, welcher lärmgeschützt ist, wird höher gewichtet als ein möglichst breiter Raum entlang des Bahnwegs. Zudem soll ein möglichst grosser Abstand zwischen dem neuen Gebäude und dem bestehenden Rebstock geschaffen werden. Des Weiteren kann aufgrund der relativ geringen Höhe der Lärmschutzwand nicht von einer Tunnelwirkung die Rede sein. Die Bäume vor dem Baubereich A lockern die Situation auf.
- Anliegen** Wieso wird auf die Festlegung des Gewässerraums beim eingedolten Talbächli verzichtet? Ist den künftigen Eigentümern bewusst, dass diese Dole in ihrem Eigentum ist?
- Stellungnahme** Der Verzicht auf den Gewässerraum wird aus dem Quartierplan gestrichen, da der Verzicht bereits bei der generellen Gewässerraumfestlegung vorgenommen wurde und rechtskräftig ist. Den Eigentümern ist bewusst, dass sie im Eigentum der Dole sind, zumal der grösste Teil der Dole auf der Parzelle Nr. 657 liegt, welche ohnehin beim Kanton verbleibt.

Verschiedenes

- Anliegen** Besteht das Bedürfnis und die Nachfrage einer derart grossen Überbauung?
- Stellungnahme** Das revidierte Raumplanungsgesetz fordert von den Gemeinden, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungen nicht mehr weiter in die Landschaft entwickeln dürfen und damit verbunden nicht oder schlecht genutzte Areale innerhalb des Siedlungsgebiets prioritär genutzt werden sollen. Das betreffende Areal befindet sich seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2007 in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Das heisst, die Absicht, das zentral gelegene Areal angemessen und qualitativ zu entwickeln, ist nicht neu, sondern besteht seit über 15 Jahren. Darüber hinaus hat die Gemeindeversammlung dieser Planungsabsicht im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision zugestimmt, wonach eine demokratische Handlungsanweisung für die vorliegende Entwicklung besteht. Die Zone mit Quartierplanpflicht verlangt, dass Art und Mass der Nutzung in Berücksichtigung der zentralen Lage zu wählen sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim betreffenden Areal um eines der am zentralsten gelegenen Areale in Itingen handelt, welches bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist.