



Gemeinde Sissach

Teilzonenplan Siedlung «Ortskern»

Mutation Bahnhofstrasse 18

Planungsbericht

Beschlussfassung

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Auftraggeber	Daniel Löffel Hauptstrasse 24 4450 Sissach vertreten durch Mangold Architekten AG Schorenmat 20 4443 Wittinsburg
Impressum	Jermann Ingenieure + Geometer AG Raumplanung Altenmatteweg 1 4144 Arlesheim 061 706 93 93 info@jermann-ag.ch www.jermann-ag.ch
Bearbeitung	Philipp Spinatsch Raumplaner MAS ETH Jurist lic.iur.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Vorhaben	5
1.2	Ziel	5
1.3	Foto-Dokumentation	6
2	Organisation und Ablauf der Planung	7
2.1	Planungsunterlagen	7
2.2	Bisherige Planungsschritte	7
2.3	Ausstehende Planungsschritte	7
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Bund	8
3.2	Kanton Basel-Landschaft	8
3.2.1	Richtplan	8
3.2.2	Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)	10
3.2.3	Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft	10
3.3	Gemeinde Sissach	10
4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	11
4.1	Gewerbezone G1 / K	11
4.2	Vorplatzbereich	12
4.3	Bahnareal	12
4.4	Geschützte Bausubstanz	12
4.4.1	ISOS	12
4.4.2	Bauinventar Basel-Landschaft	14
4.4.3	Kommunale Umsetzung	15
4.5	Baulinienplan Ortskern	16
4.6	Lärm	16
4.7	Nicht ionisierende Strahlung	17
4.8	Störfallvorsorge	18
4.9	Naturgefahren	21
4.10	Parkplatznachweis	22
4.11	Dienstbarkeiten	22
5	Planungsverfahren	23

5.1	Öffentliche Mitwirkung	23
5.2	Kantonale Vorprüfung	23
5.3	Gemeinderatsbeschluss	23
5.4	Gemeindeversammlungsbeschluss	24
5.5	Referendum	24
5.6	Planaufgabe	24
6	Grundlagen	25
6.1	Bund	25
6.2	Kanton Basel-Landschaft	25
6.3	Gemeinde Sissach	25
7	Beschluss Planungsbericht	26

1.3 Foto-Dokumentation



Abbildung 2: Fassade Nord



Abbildung 3: Fassade Ost



Abbildung 4: Fassade Süd-Ost



Abbildung 5: Fassade Süd-West

Quelle: Mangold Architekten AG

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

Die vorliegende Planung wurde von der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Sissach und der Grundeigentümerschaft bzw. deren Vertreterin, die Mangold Architekten AG, ausgearbeitet.

Die ausarbeitende Arbeitsgruppe bestand aus:

Marcel Meier, Bauverwalter Einwohnergemeinde Sissach

Thomas Mangold, Mangold Architekten AG

Philipp Spinatsch, Jermann Ingenieure + Geometer AG | Raumplanung

2.1 Planungsunterlagen

Die vorliegende Planung besteht aus:

- Mutationsplan zum Teilzonenplan Siedlung «Ortskern»
- Planungsbericht

2.2 Bisherige Planungsschritte

Mai – Juni 2017	Erarbeitung Planungsunterlagen
Juni 2017	Prüfung Gemeindeverwaltung / BPK
7. August 2017	Freigabe Gemeinderat
25. August – 30. Oktober 2017	Kantonale Vorprüfung
12. Oktober – 13. November 2017	Öffentliche Mitwirkung

2.3 Ausstehende Planungsschritte

Dezember 2017	Gemeinderatsbeschluss
11. April 2018	Gemeindeversammlungsbeschluss
April 2018	Referendumsfrist
April 2018	Planaufgabe
Mai – Juli 2018	Genehmigung

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bund

Das Areal ist aktuell mit der Grundnutzung «Bahnareal» festgelegt. Mit dem Verkauf des Areals durch die SBB AG ist die Parzelle dem Bahnbetrieb entzogen worden und kann auf kommunaler Ebene mit einer Nutzungszone festgelegt werden.

Die Festlegung mit einer kommunalen Nutzungszone bedeutet keine Einzonung im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Das Gebiet ist Teil des Siedlungsgebiets und wird bereits entsprechend genutzt.

Der Güterschuppen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Der Umgang damit wird in Kapitel 4 beschrieben.

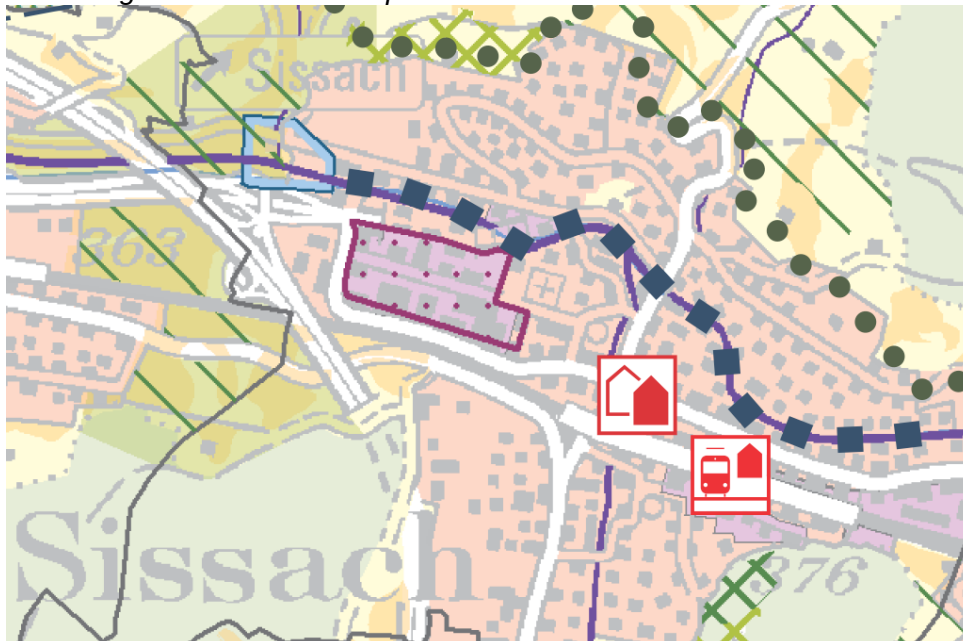
Weitere bundesrechtliche Vorgaben betreffend nichtionisierender Strahlung und Störfallvorsorge werden ebenfalls unter Kapitel 4 behandelt.

3.2 Kanton Basel-Landschaft

3.2.1 Richtplan

Der Richtplan des Kantons Basel-Landschaft enthält für das Gebiet des Bahnhofs Sissach die Richtplanaussage «Aufwertung Bahnhofsgelände».

Abbildung 6: Ausschnitt Richtplan des Kantons Basel-Landschaft 2010



Quelle: Kanton Basel-Landschaft, Stand 26.11.2015

Im Richtplantext unter Kapitel S1.4 «Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)» werden folgende Planungsanweisungen und Ziele festgehalten.

Abbildung 7: Ausschnitt Richtplantext S1.4 Ziffer D

D. Beschlüsse	
Planungsgrundsätze	a) An einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung der Bahnhofsgebiete und Umsteigstellen von regionaler Bedeutung besteht ein kantonales Interesse. b) Nebst dem Bahnhof Basel SBB nimmt der Bahnhof des Kantonshauptorts Liestal mit Bezug auf den regionalen öffentlichen Verkehr (regionale Verkehrsdrehscheibe) sowie den nationalen Schienenverkehr (Engpass Infrastruktur) in der Nordwestschweiz eine zentrale Rolle ein. c) Kanton und Gemeinden setzen sich für eine Optimierung der Umsteigebeziehungen sowie für die Bereitstellung von genügend P+R-Parkplätzen bzw. B+R-Veloabstellplätzen ein. d) Die Aufwertung von Bahnhofsgebieten in unmittelbarer Nähe einer Bahnlinie oder eines Rangierbahnhofs mit hohem Gefahrenteil bedarf der Berücksichtigung des Störfallrisikos. Eine Intensivierung der Nutzung ist zulässig, wenn mittels (auf der Störfallverordnung basierenden) Massnahmen gewährleistet ist, dass das Risiko im akzeptablen Bereich liegt.
Planungsanweisungen	a) Die Bahnhofsgebiete und Umsteigstellen von kantonalen Bedeutung sind als vielseitig nutzbare, attraktive Zentrumsgebiete im Sinne der Ziele gemäss Ziffer B. auszugestalten (Entwicklungsschwerpunkte). b) Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Planung. c) Der Kanton prüft die Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik im räumlichen Umfeld der Bahnhöfe und Umsteigstellen von kantonalen Bedeutung.
Örtliche Festlegungen	Festsetzung Als aufzuwertende Gebiete um Bahnhöfe und Umsteigstellen von kantonalen Bedeutung gemäss Richtplankarte werden festgesetzt: Aesch, Dornach-Arlesheim, Gelterkinden, Grellingen, Frenkendorf-Füllinsdorf, Laufen, Liestal, Münchenstein, Münchenstein/Dreispietz, Muttenz, Pratteln, Pratteln/Salina Raurica, Sissach, Zwingen.

Quelle: Kanton Basel-Landschaft

Abbildung 8: Ausschnitt Richtplantext S1.4 Ziffer B

B. Ziele

- a) Bahnhöfe und Umsteigstellen sind entsprechend ihrer Lage, ihrer Funktion und ihrer Ressourcen aufzuwerten (Park+Ride, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen). Wo nötig ist die Zugänglichkeit der Bahnhöfe zu Fuss, mit dem Velo und Auto zu verbessern. (KORE)
- b) Bahnhofsgebiete sollen städtebaulich als Orientierungspunkte konzipiert werden und entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet in Erscheinung treten. Erhaltenswerte Zeugnisse der Vergangenheit sind zu erhalten oder durch geeignete Umgestaltung neuen Zwecken zuzuführen.
- c) Die Verkehrswege sind im Bahnhofsareal und/oder -gebiet so zu verknüpfen, dass möglichst kurze, bequeme und gut gestaltete Zugangs- und Umsteigewege entstehen. Es sind attraktive, verkehrsberuhigte Fussgängerbereiche zu schaffen. Zudem sind an geeigneten, zentralen Stellen genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge (u.a. Kurzparking, Park + Ride) und Velos (Bike + Ride) vorzusehen. Der Einsatz bewachter Veloabstellplätze ist zu prüfen. Besondere Beachtung gilt es der Übersichtlichkeit und dem Prinzip der Sicherheit zu schenken.
- d) Die Bahnhofsgebiete sollen über bequeme, behindertengerechte und gut gestaltete Fuss- und Velowegnetze erreichbar sein.

Quelle: Kanton Basel-Landschaft

Da die Mutation nicht das gesamte Bahnhofsgelände betrifft, sondern lediglich ein kleineres und für die Entwicklung des Bahnhofs Sissach nicht zentrales Areal, sind die Ziele gemäss Ziffer B nicht in diesem Verfahren zu verfolgen. Im Gegenteil gilt gerade für den Güterschuppen das gemäss Ziffer B lit. b) ebenfalls kantonale Ziel, «erhaltenswerte Zeugnisse der Vergangenheit zu erhalten oder durch geeignete Umgestaltung neuen Zwecken zuzuführen.» Eine spätere Entwicklung des restlichen Bahnhofareals wird durch die vorliegende Mutation nicht verhindert. Die geplante Mutation ist richtplankonform.

3.2.2 Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

Der Güterschuppen ist im BIB der Gemeinde Sissach als kantonal zu schützendes Objekt eingestuft. Der planerische Umgang damit wird in Kapitel 4 beschrieben.

3.2.3 Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft

Das Areal wird von einem Gefahrengebiet Überschwemmung betroffen. Der planerische Umgang damit wird in Kapitel 4 beschrieben.

3.3 Gemeinde Sissach

Die Gemeinde Sissach hat für die vorliegende Mutation die Vorgaben geäussert, dass die Parzelle in eine Gewerbezone G1 / K mutiert, dass der Güterschuppen unter den kommunalen Schutz der Kategorie «Geschützte Bausubstanz» gestellt und dass die Ausdehnung des Bahnareals den tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf das Strassenareal angepasst wird.

4 UMSETZUNG IN DER NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Gewerbezone G1 / K

Mit der vorliegenden Mutation wird die Parzelle Nr. 4783 einer kommunalen Nutzungszone (Grundnutzung) zugewiesen. Die Fläche der Parzelle Nr. 4783 wird im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» mit einer Gewerbezone G1 / K festgelegt. Diese in der kommunalen Nutzungsplanung bereits bestehende Zonen-Kategorie entspricht vollends der geplanten Nutzung des Güterschuppens als Brockenstube sowohl in der Art als auch im Mass der Nutzung.

Das Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» muss mit der vorliegenden Mutation nicht überarbeitet werden. Die Gewerbezone G1 / K besteht bereits und findet in der gegenwärtigen Form für das Areal sowie den Güterschuppen Anwendung. Die geplante Nutzung auf der Parzelle Nr. 4783 entspricht den Nutzungsmassen gemäss Ziffer 4.5, G1 / K, und widerspricht auch sonst keinen Bestimmungen des Reglements.

Auszug aus dem Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»

4.3 Gewerbebezonen innerhalb Ortskernperimeter

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 Abs. 1 RBG).

In den Gewerbebezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden (§ 23 Abs. 5 RBG).

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen.

4.5 Nutzungsmasse

Zonenbezeichnung	K2	K3	Zone mit QP-Pflicht	K1	WG2 / K	WG2a / K	WG3a / K	G1 / K	G2 / K
zulässige Vollgeschosszahl	2	3	gem. QP	1	2	2	3	frei	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	gemäss 4.3	gemäss 4.3
zulässige Bebauungsziffer in %	gemäss 3.1, 5	gemäss 3.1, 5	gemäss. QP	50	35	28	35	frei	frei
zulässige Nutzungsziffer in %	gemäss 3.1, 5	gemäss 3.1, 5	gemäss QP	50	70	50	70	frei	frei
zulässige Bebauungsziffer für Nebengebäude in %	--	--	--	--	--	5	5	--	--
zulässige Sockelgeschoss-höhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	3.0	1.0	1.5	1.0	frei	frei
zulässige Fassadenhöhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	4.5	8.0	6.0	11.0	frei	frei
zulässige Gebäudehöhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	8.0	12.0	10.0	16.0	11.0	16.0
zulässige Gebäudelänge in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	frei	frei
zulässige Dachform und Dachneigung	gemäss 3.1, 6.1 *	gemäss 3.1, 6.1 *	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1
Dachaufbauten	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2

4.2 Vorplatzbereich

Der verbleibende Raum zwischen dem Güterschuppen mit seinem ausladenden Dach und der nördlich dazu gelegenen Bahnhofstrasse ist zu klein, um einen Vorplatzbereich in der Kernzone gemäss Ziffer 7.2 Teilzonenreglement festzulegen. Weil die Flächen westlich und östlich des Güterschuppens rechtlich Bahnareal mit aktuell einer Parkplatznutzung bleiben, ist eine isolierte Festlegung eines Vorplatzbereichs für die Parzelle Nr. 4783 ohnehin nicht sinnvoll.

4.3 Bahnareal

Im Teilzonenplan liegt die Fläche des Bahnareals im nördlichen Bereich der neuen Gewerbezone teilweise auf Strassenareal. Die Geometrie des im Datenmodell als «Grundnutzung orientierend» festgelegten Bahnareals wird mit vorliegender Mutation den realen Verhältnissen angepasst und auf die Liegenschaftsgrenzen der Strassen zurückgezogen.

Da es sich gemäss Datenmodell sowohl bei Bahnareal als auch bei Strassenareal um eine «Grundnutzung orientierend» handelt, ist die Anpassung nicht rechtsverbindlich vorzunehmen. Sie wird hier der Vollständigkeit und planerischen Kongruenz wegen aufgezeigt. Deshalb ist das Bahnareal in der Legende des Mutationsplans unter «orientierender Inhalt» aufgeführt und lediglich aufgrund der Nachvollziehbarkeit – neben dem Plankasten «Neuer Zustand» – auch im Plankasten «Mutation (rechtsverbindlich)» dargestellt.

Das Strassenareal vergrössert sich um die reduzierte Fläche des Bahnareals. Diese Anpassung wird im Mutationsplan nicht dargestellt. Die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde wird an dieser Stelle gebeten, das Strassenareal entsprechend anzupassen.

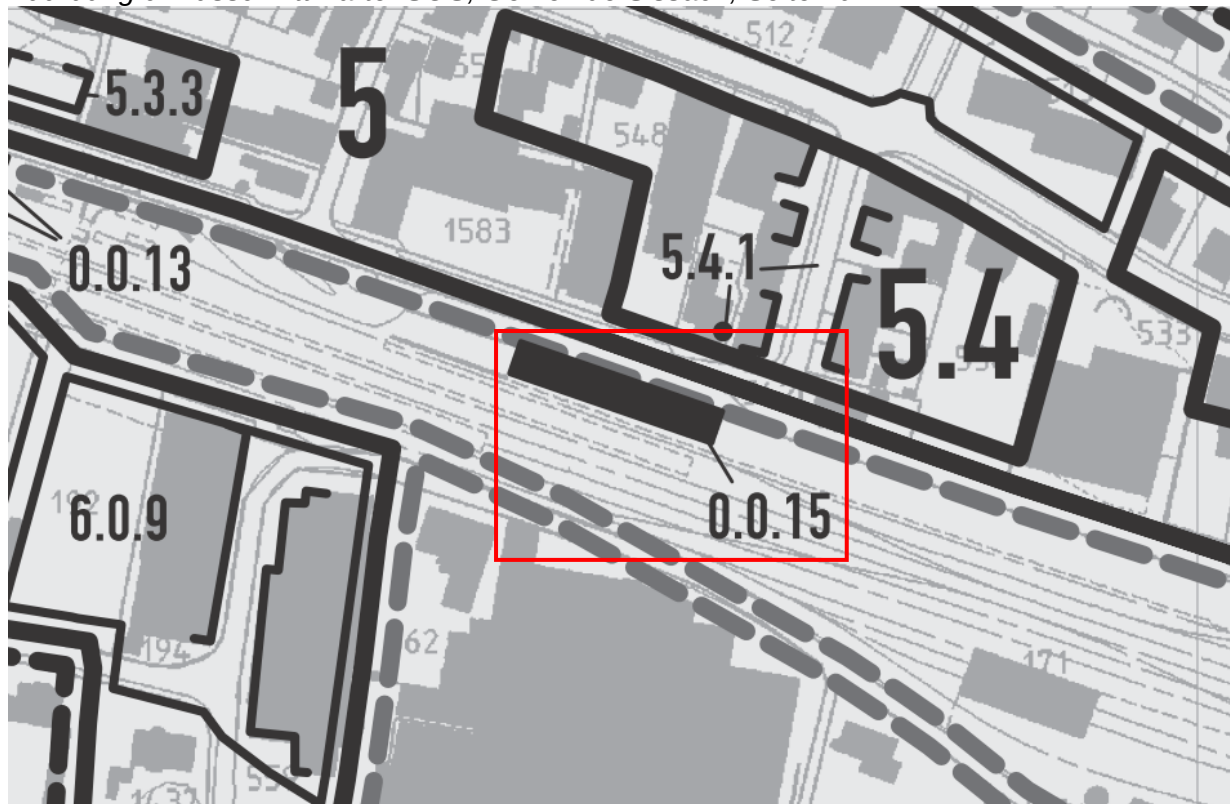
4.4 Geschützte Bausubstanz

4.4.1 ISOS

Der Güterschuppen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966. Die Gemeinden haben die Aussagen, Hinweise und Empfehlungen des ISOS zu den einzelnen Perimetern in gebührender Qualität und Vertiefung zu reflektieren und raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit den aus dem ISOS abgeleiteten Schutzzielen zu überprüfen. Aus den Aussagen, Hinweisen und Empfehlungen des ISOS lässt sich keine integrale Unterschutzstellung ableiten. Das ISOS spricht von Erhaltungszielen und nicht von Vorgaben. Deshalb müssen die im ISOS formulierten Erhaltungsziele mit detaillierten Schutzzielen konkretisiert werden. Diese sind in der Nutzungsplanung parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Zentral für die Umsetzung des ISOS ist der aktuelle Zustand des betroffenen Gebietes/Einzelobjektes. Unterlagen die vom ISOS erfassten Gebiete oder Gebäude seit der Inventarisierung starken Veränderungen, muss dem in der Formulierung der Schutzziele gebührend Rechnung getragen werden, was im Einzelfall auch zum Verzicht auf Schutzvorgaben führen kann.

Der Güterschuppen ist als Einzelelement von besonderer Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A im ISOS aufgeführt.

Abbildung 9: Ausschnitt Karte ISOS, Gemeinde Sissach, Seite 10



Quelle: ISOS Gemeinde Sissach, Bundesamt für Kultur BAK, 2. Fassung 09.2008

Abbildung 10: Ausschnitt Tabelle ISOS, Gemeinde Sissach, Seite 15

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
	0.0.11	Abgesetzter stattlicher Hof mit zweigeschossigem Wohnteil, A. 19. Jh.						o		
U-Zo	IV	Überbauter Wiesenstreifen, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe, 2. H. 20. Jh.	b			/	b			
E	0.0.12	Elektroschaltstelle, schmaler zweigeschossiger Bau mit stark profiliertem Rundbogentor und Walmdach, 1925				×	A			
U-Ri	V	Geleiseareal der SBB, Trennstreifen mit Infrastrukturanlagen für den Transport, Remisen, Lagerhallen	b			×	b			4,32,34, 40
E	0.0.13	Bahnhofgebäude, Mauerbau mit verbrettertem Obergeschoss, daneben verputzter Bau mit zwei schmalen zweigeschossigen Trakten und niedrigem Verbindungsteil, 1855				×	A	o		4,34
	0.0.14	Perronhalle von 1901 und Perrondach von 1892, zum Teil Holzkonstruktion						o		4,34
E	0.0.15	Güterschuppen, Holzbau mit Zierlattung, eternitgedeckt, Anbau 2. H. 20. Jh.				×	A			
E	0.0.16	Lagergebäude mit Laubsägeliverzierungen, vier Bohrtürme, 1. V. 20. Jh.				×	A			

Quelle: ISOS Gemeinde Sissach, Bundesamt für Kultur BAK, 2. Fassung 09.2008

Der Güterschuppen gilt gemäss ISOS als wenig verändert. Der Holzbau mit Zierlattung habe einen jüngeren Anbau aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Erhaltungsziel A hat die integrale Erhaltung der Substanz zum Ziel und es wird empfohlen, die Baute unter Schutz zu stellen.

4.4.2 Bauinventar Basel-Landschaft

Das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) umfasst eine kantonsweite Sichtung von Bauten im Siedlungsgebiet und deren Bewertung nach einem feststehenden, kulturgeschichtlichen und architekturhistorischen Kriterienkatalog. Das Bauinventar, das sämtliche Bauten bis 1970 berücksichtigt, ist ein Hinweisinventar und bildet die Grundlage für die eigentümerverbindliche Umsetzung im Nutzungsplanverfahren. Es enthält eine fachlich begründete Zuordnung der Gebäude in die verschiedenen kantonalen und kommunalen Schutzkategorien.

Sämtliche im BIB dokumentierten Objekte sollen der obersten lokalen Schutzkategorie zugeordnet werden. Ein «kantonal zu schützender» Bau erfüllt zusätzlich die kantonalen Anforderungen und kann gemäss dem Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetz in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werden.

Gemäss BIB ist das Ensemble Bahnareal Sissach, bestehend aus Bahnareal Nord und Bahnareal Süd, kantonal zu schützen. Das Bahnareal Nord umfasst neben dem Güterschuppen an der Bahnhofstrasse 18 das Aufnahmegebäude und die ehemalige Post.

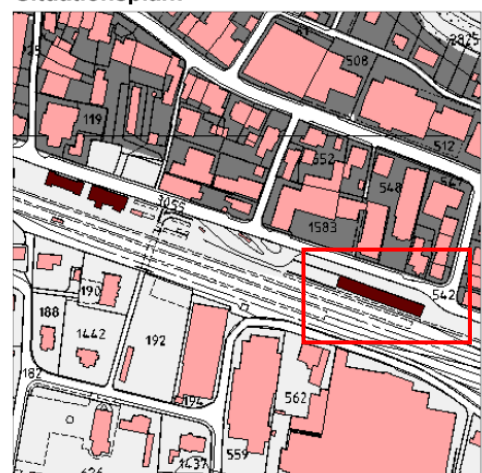
Abbildung 11: Auszug aus dem BIB Sissach, Seite 8

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

Gemeinde Sissach

Adresse:	Parzelle:
Bahnhofstrasse 10	171
Objekttyp:	Objektname:
Gewerbebau	Ehemalige Post
Baujahr:	Art der Datierung:
1855	Urkunde
Architekt:	Bauherrschaft:
	Centralbahn
Datum der Aufnahme:	Inventarisator:
28.08.2003	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kantonal zu schützen	286111305

Situationsplan:



Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Sissach, 2003

Der Kurzbeschrieb im BIB zum Güterschuppen sieht diesen als langgezogenen Holzbau, der traufständig an der Bahnlinie steht und sich durch eine Verladerampe und ein Satteldach mit Welleternitplatten auszeichnet. Die Stirnseite Südost sei befenstert und mit Eternitschindeln verkleidet. Die Überdachung West stamme von 1908.

Abbildung 12: Würdigung zum Bahnareal Nord, BIB, Seite 9

Der Bahnhof Sissach mit seinen gut erhaltenen Nebenbauten ist bahnhistorisch sowie aus der Sicht der Siedlungsentwicklung der wichtigste Bahnhof im Kanton. Der Normbahnhof von Ludwig Maring ist der besterhaltene im Vergleich zu den gleichen Typen in Läfelfingen, Lausen und Pratteln. Ein schlichtes, zweigeschossiges Bahnhofgebäude mit Satteldach steht traufständig an der Bahnlinie. Bemerkenswert ist das 1901 erbaute Perrondach mit Y-förmigem Querschnitt, Rundstützen und Fachwerk aus genietetem Stahl.

Die ehemalige Post ist ein symmetrisch gegliederter, spätklassizistischer Bau mit Seitenrisaliten. Der Güterschuppen besteht aus einem langgezogenen Holzbau mit Verladerampe und Satteldach.

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Sissach, 2003

4.4.3 Kommunale Umsetzung

Die Gemeinde Sissach hat aufgrund der kulturhistorischen und architektonischen Bedeutung der Baute die Absicht, sie mit vorliegender Mutation unter kommunalen Schutz zu stellen.

Die Eigentümerschaft ist sich der Bedeutung der Baute bewusst und plant mit der vorhandenen Substanz. Die Unterschutzstellung erfolgt mit dem Einverständnis der Grundeigentümerschaft. Die Unterschutzstellung entspricht den kantonalen Absichten gemäss Richtplan S1.4 Ziffer B lit. b), «erhaltenswerte Zeugnisse der Vergangenheit zu erhalten oder durch geeignete Umgestaltung neuen Zwecken zuzuführen.»

Eine spätere Weiterentwicklung des Bahnhofareals wird nicht beeinträchtigt, im Gegenteil signalisiert die SBB AG mit dem Verkauf der Parzelle die Kompatibilität der vorliegenden Planung mit allfälligen Entwicklungsabsichten.

Anders gelagerte Interessen sind nicht bekannt.

Somit wird das Gebäude Bahnhofstrasse 18 mit der Kategorie «Geschützte Bausubstanz» unter kommunalen Schutz gestellt. Im Teilzonenplan wird die Unterschutzstellung entsprechend festgelegt. Das Teilzonenreglement ist nicht betroffen. Die Gebäudekategorie «Geschützte Bausubstanz» besteht bereits und findet in der vorliegenden Form für den Güterschuppen Anwendung.

Auszug aus dem Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»

5.2 Geschützte Bausubstanz

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

~~Bei kommunal geschützten Bauten steht der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen eines Baugesuchs ein Mitwirkungsrecht im beratenden Sinne zu.~~ (Streichung durch RRB Nr. 295, vom 21. Feb. 2006)

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen und Renovationen im Gebäudeinnern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

4.5 Baulinienplan Ortskern

Aufgrund der Unterschutzstellung des Gebäudes mit der Kategorie «Geschützte Bausubstanz» erübrigt sich die Festlegung von Baulinien.

Eine allfällige Gestaltungsbaulinie rund um den Güterschuppen brächte nicht mehr Schutz, denn die Baute darf in ihrer Substanz ohnehin nicht verändert werden.

Aus gleichem Grund ist auch eine Strassenbaulinie zur Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse) nicht notwendig. Zudem reichen dort die gesetzlichen Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen (5 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 10 m von der Strassenachse; § 95 Abs. 1 lit. a RBG) aus, um die Nordseite vor baulichen Erweiterungen zu schützen.

Gegenüber dem Areal der SBB AG wurden im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung ein Grenzbaurecht für die Rampe und ein Näherbaurecht für das Gebäude zu Lasten der Parzelle Nr. 171 vereinbart. Diese Dienstbarkeiten berücksichtigen lediglich den Status quo.

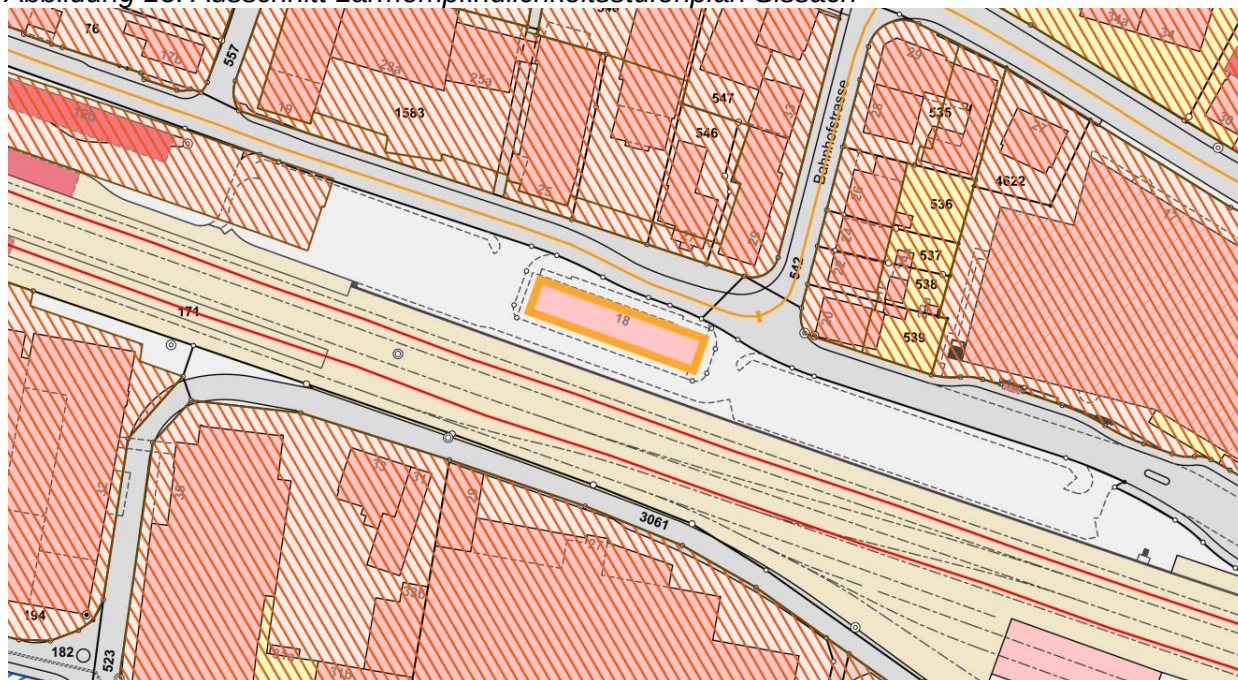
Generell wird die Grundeigentümerschaft bei allfälligen baulichen Eingriffen oder Erweiterungen im Baubewilligungsverfahren aufzeigen müssen, wie solche mit dem Schutzstatus kompatibel sind, was von Fall zu Fall zu beurteilen ist.

Auf die Festlegung von Baulinien wird deshalb verzichtet.

4.6 Lärm

Wie die umliegenden Gebiete wird auch die Parzelle Nr. 4783 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III belegt. Auf eine separate Mutation des Lärmempfindlichkeitsstufenplans wird verzichtet. Die kommunale Datenverwaltungsstelle wird an dieser Stelle gebeten, die Parzelle Nr. 4783 der LES III zuzuführen.

Abbildung 13: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Sissach



Quelle: www.geoview.bl.ch

4.7 Nicht ionisierende Strahlung

Der NIS-Immissionskataster des Kantons Basel-Landschaft berücksichtigt nur stationäre Mobilfunk-, Funkruf- und Rundfunk-Sendeanlagen. Die Bahnstromversorgung wird in besagtem Kataster nicht berücksichtigt, weil dem Kanton die relevanten Daten nicht bekannt sind. Das hat seinen Grund darin, dass die Kantone in Bezug auf den Vollzug der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) nicht für Bahnanlagen zuständig sind. Die Immissionswerte für stationäre Mobilfunk-, Funkruf- und Rundfunk-Sendeanlagen betragen gemäss NIS-Immissionskataster 2016 auf der Parzelle Nr. 4783 0.2-1.0 V/m.

Strahlungen aufgrund der Bahninfrastruktur sind ausserhalb des NIS-Immissionskatasters zu erheben. Bei der betroffenen Parzelle Nr. 4783 handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Deshalb kommt Art. 16 NISV nicht zur Anwendung.

Die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Brockenhaus macht dieses zu einem ständigen Arbeitsplatz und damit zu einem sogenannten Ort mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV. Zur Anwendung kommt deshalb Anh. 1 Ziff. 56 NISV: «Überschreitet die von einer alten Anlage erzeugte magnetische Flussdichte im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung den Anlagegrenzwert, so ist die Anlage mit einem Rückleiter auszurüsten.»

Gemäss Information vom 8. Mai 2017 von Christoph Belser, Leiter Fahrstrom, Team Olten der Division Infrastruktur der SBB AG ist die Fahrleitungsanlage im Bereich SIS, Güterschuppen, Linie 500, km 21.29-21.33 mit einem Rückleiter gemäss NISV Anhang 1 Ziff. 56 ausgerüstet.

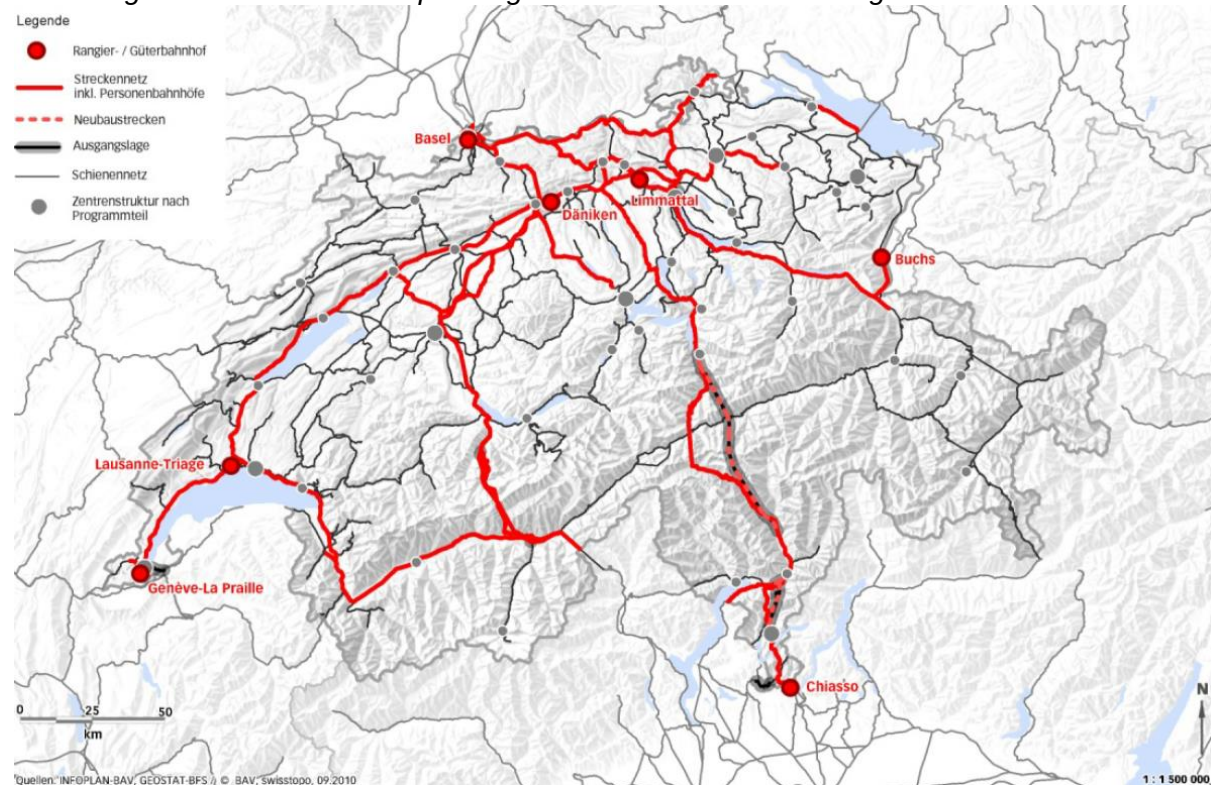
Die Fahrleitungsanlage ist somit als saniert zu betrachten und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.8 Störfallvorsorge

Gemäss Artikel 11a Abs. 1 der Störfallverordnung (StFV) ist die Störfallvorsorge in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Da zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge Konflikte entstehen können, muss sich die Raumplanung damit auseinandersetzen. Vorliegend ist die Situation der Bahnanlage Sissach zu prüfen.

Als risikorelevant werden diejenigen Bahnanlagen (offene Strecken, Personen- und Rangierbahnhöfe) bezeichnet, die aufgrund des Gefahrguttransportes signifikante, mittel- bis langfristig bestehende Gefahrenquellen darstellen, sodass die Störfallvorsorge im Rahmen der Raumplanung berücksichtigt werden muss. Die Bahnlinie Sissach ist aufgrund der Gefahrguttransporte der Störfallverordnung unterstellt, wie die folgende Abbildung zeigt.

Abbildung 14: Die für die Raumplanung risikorelevanten Bahnanlagen in der Schweiz

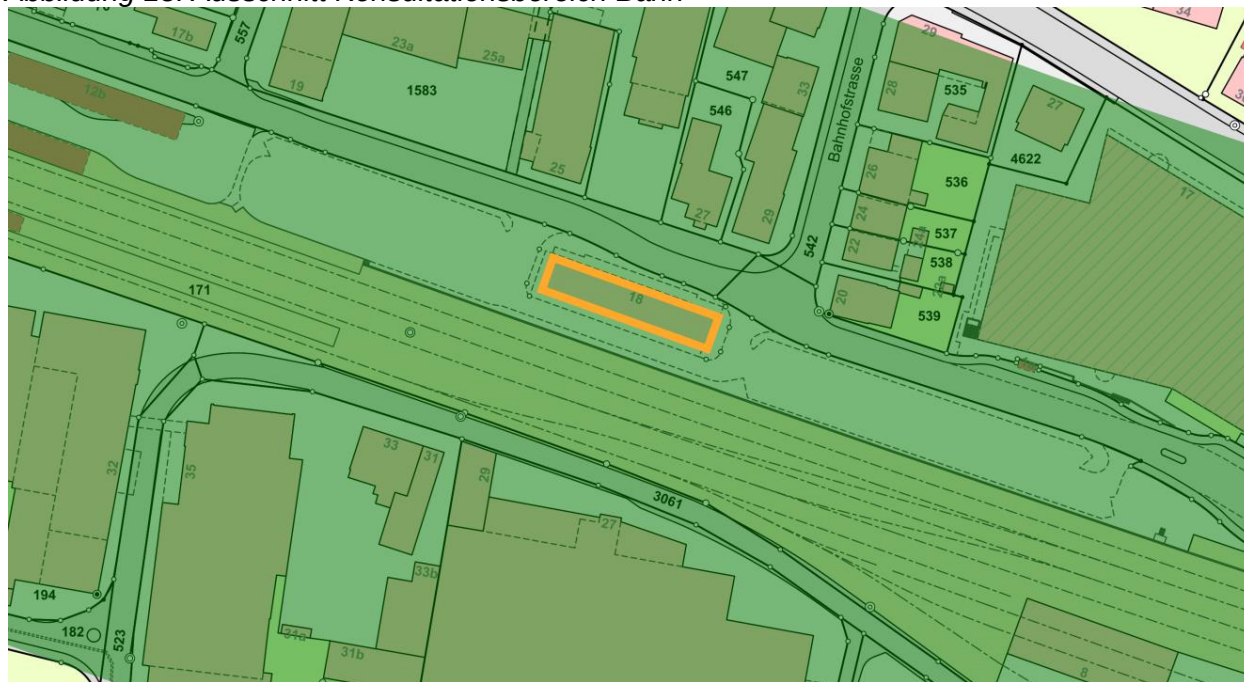


Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern

Die Vollzugsbehörde bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich), in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann (Art. 11a Abs. 2 StFV). Das Areal der

geplanten Mutation Bahnhofstrasse 18 in Sissach liegt vollständig im Konsultationsbereich der Bahnlinie (je 100 m).

Abbildung 15: Ausschnitt Konsultationsbereich Bahn



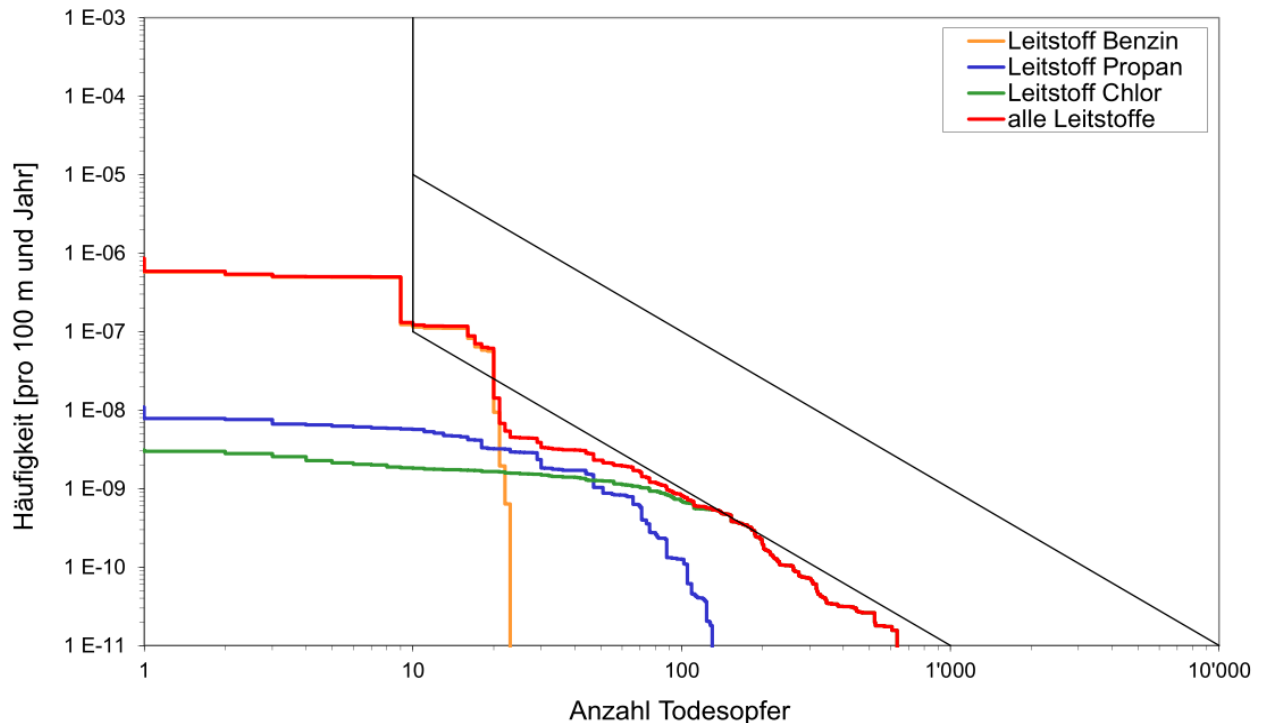
Quelle: www.geoview.bl.ch

Da die Anpassung des Nutzungsplans innerhalb des Konsultationsbereichs erfolgt, ist weiter zu prüfen, ob die Anpassung risikorelevant ist. Als Grundlage für die Abklärung der Risikorelevanz ist eine Grobabschätzung des Einflusses der zu erwartenden Erhöhung der Bevölkerung auf das Ausmass bzw. auf das Risiko vorzunehmen, wobei die Art der Nutzung (Wohnen, Arbeiten, publikumsintensive Nutzung etc.) zu berücksichtigen ist.

Das Kollektivrisiko wird für eine Anlage bzw. bei Verkehrswegen und Rohrleitungen ein Streckensegment als sogenannte Summenkurve ermittelt und in einem Wahrscheinlichkeits-Ausmass-Diagramm (W/A-Diagramm) aufgetragen. Die Summenkurve gibt an, mit welcher auf der vertikalen Achse des W/A-Diagramms abzulesenden Wahrscheinlichkeit ein bestimmtes, auf der horizontalen Achse abzulesendes Ausmass erreicht oder überschritten wird. Für die Quantifizierung des Ausmasses wird ein Störfallwert verwendet (Anzahl Todesopfer).

Die Risikosummenkurve für Personenrisiken gemäss Screening 2014 zeigt im Bereich des Bahnhofs Sissach Risiken knapp im unteren Übergangsbereich.

Abbildung 16: W/A-Diagramm für selektierte Subelemente: Indikator «Bevölkerung» Segment X117 (Bahnhof Sissach)



Quelle: SBB AG

Die zu erwartende geringe Zunahme von Personen im Güterschuppen durch die Inbetriebnahme eines Brockenhauses hat auf die logarithmisch dargestellte Risikosummenkurve keinen Einfluss (Information vom 16.05.2017 des Bereichs Umwelt der SBB AG). Auch bei einer allfälligen späteren Umnutzung ist nicht zu erwarten, dass die Personendichte signifikant zunehmen wird, zumal es sich um eine Gewerbezone und um ein nicht veränderbares Gebäude handelt. Die Risikosummenkurve wird also auch mit Anpassung der Nutzungsplanung im unteren Übergangsbereich bleiben.

Befindet sich die Summenkurve teilweise im Übergangsbereich, wird die Tragbarkeit des Risikos aufgrund einer Interessenabwägung beurteilt. Aufgrund der geringen Zunahme anwesender Personen und der im folgenden Abschnitt gemachten Hinweise für das Baubewilligungsverfahren wird das Risiko als tragbar angesehen. Die Anpassung des Nutzungsplans ist somit nicht risikorelevant. Deshalb sind für die beabsichtigte Anpassung des Nutzungsplans aus Sicht der Störfallvorsorge keine weiteren Abklärungen notwendig.

Für das Sicherheitsinspektorat des Kantons ist diese Beurteilung gemäss Rückmeldung vom 30.05.2017 nachvollziehbar und ausreichend. Es weist jedoch darauf hin, dass folgende Grundsätze im Baubewilligungsverfahren zu beachten sind:

- Fluchtwege bzw. Ein- und Ausgänge sind in abgewandter Richtung zur Bahn zu installieren.
- Die Fassade gegen die Bahn ist mit möglichst kleinen Fensteröffnungen auszustatten.
- An der Fassade gegen die Bahn dürfen keine Lüftungsansaugungen angebracht werden, die ohnehin möglichst weit abgewandt zu installieren sind.

Gemäss Stellungnahme der Sektion Umwelt des Bundesamts für Verkehr (BAV) – Vollzugsbehörde der Störfallverordnung im Konsultationsbereich Bahn – vom 04.09.2017 schliesst sich das BAV der Beurteilung des Sicherheitsinspektorats an und beurteilt die Anpassung des Nutzungsplans als nicht risikorelevant. Es ist somit kein Koordinationsverfahren einzuleiten.

4.9 Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 4783 wird an ihren Rändern von einem Gefahrengebiet Überschwemmung geringer Gefährdung tangiert. Der Güterschuppen selbst wird abgesehen von einer vernachlässigbaren Fläche von ca. 0.02 m² an der Südfassade nicht vom Gefahrengebiet berührt.

Abbildung 17: Ausschnitt Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft



Quelle: www.geoview.bl.ch

Da der Perimeter des Teilzonenplans Siedlung «Ortskern» noch keiner umfassenden Bearbeitung im Bereich der Naturgefahren unterzogen worden ist (einzig die Parzelle Nr. 2382 ist teilweise mit einer Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung überlagert, für die im Üb-

5 PLANUNGSVERFAHREN

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Planungsunterlagen, bestehend aus

- Mutationsplan zum Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» vom 25.08.2017
- Planungsbericht vom 25.08.2017

wurden gestützt auf § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 vom 12. Oktober bis 13. November 2017 auf der Gemeindeverwaltung Sissach und auf www.sissach.ch ausgestellt.

Die Gemeinde Sissach hat im Amtsblatt Nr. 41 vom 12. Oktober 2017 und in der Volksstimme Nr. 115 vom 12. Oktober 2017 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen, der Kanton Basel-Landschaft und die SBB AG, wurden schriftlich über die öffentliche Mitwirkung informiert. Gemäss Auskunft der kantonalen Raumplanungsfachstelle (ARP) besteht aufgrund des Raumplanungsrechts keine Verpflichtung seitens der Gemeinde, im Zusammenhang mit der Umzonung von Bahnareal Bundesstellen einzubeziehen.

Es wurden innerhalb der Frist keine Eingaben eingereicht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die rechtsverbindliche Planungsunterlage

- Mutationsplan zum Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» vom 25.08.2017

sowie die orientierende Planungsunterlage

- Planungsbericht vom 25.08.2017

wurden mit Brief vom 25. August 2017 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ist mit dem 30. Oktober 2017 datiert. Die darin vom Sicherheitsinspektorat vorgebrachte Anmerkung betreffend Stellungnahme des BAV ist in vorliegendem Planungsbericht vermerkt.

5.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Sissach hat die Mutation am **xxxx** beschlossen.

5.4 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Gemeindeversammlung Sissach hat die Mutation am xxxx beschlossen.

mit folgenden Änderungen beschlossen:

– Xxx

5.5 Referendum

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom xxxx wurde kein Referendum ergriffen.

5.6 Planaufgabe

Die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft fand vom xxx bis xxx statt. Während dieser Zeit konnten die Planungsunterlagen während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Sissach oder auf der Homepage www.sissach.ch eingesehen werden.

Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. xx vom xxx und in der Volksstimme vom xxx.

Da die Planung eine einzelne Privatparzelle betrifft, mussten keine auswärts wohnenden Grundeigentümer informiert werden.

6 GRUNDLAGEN

6.1 Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV) vom 27. Februar 1991
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern
- ISOS Gemeinde Sissach, Bundesamt für Kultur BAK, 2. Fassung 09.2008
- ARE, ASTRA, BAFU, BAK (Hrsg.) 2012: Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung

6.2 Kanton Basel-Landschaft

- Richtplan des Kantons Basel-Landschaft 2010
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonale Denkmalpflege / Ortsbildpflege BL, Umsetzung des ISOS in der Nutzungsplanung, 31.08.2016
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Sissach, Erstellt im Auftrag der Kantonalen Denkmalpflege durch Claudio Affolter, August/September 2003

6.3 Gemeinde Sissach

- Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» der Gemeinde Sissach, Nachführungsexemplar, Jeremmann AG, 13.12.2016
- Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» der Gemeinde Sissach, Raumplanung Holzemer GmbH, 13.09.2005

7 BESCHLUSS PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Sissach am dd mmmm 2017 verabschiedet.

Sissach, den _____

Der Gemeindepräsident

Peter Buser

Der Gemeindeverwalter

Godi Heinimann