



Mutation Teilzonenvorschriften Zentrum – Wasserturmplatz

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Vorlage Einwohnerrat

### Inhalt:

1. Ausgangslage / Zielsetzungen
2. Organisation und Ablauf der Planung
3. Planungsinstrumente
4. Inhalt der Planungsmassnahmen
5. Übergeordnete Randbedingungen
6. Abstimmung auf kommunale Planungen
7. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
8. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)
9. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren
10. Einsprachebehandlung
11. Genehmigungsantrag

### Bearbeitung:

# 1. Ausgangslage / Zielsetzungen

---

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet um den Wasserturmplatz ist bis anhin gemäss Teilzonenreglement Zentrum §15 ff der Zentrumszone 1 zugeordnet. Überlagernd dazu besteht eine Quartierplanpflicht nach § 18 Teilzonenreglement Zentrum (TZRZ).

Im Jahre 2007 führte die Stadt Liestal einen Studienauftrag für die integrative und interdisziplinäre Ausarbeitung einer Gestaltung des Wasserturmplatzes durch. Am Studienauftrag nahmen vier unabhängige Planungsteams teil. Die Jury wählte einstimmig das Projekt RETOUCHE zur Weiterbearbeitung.

Die planungsrechtliche Grundlage ist jedoch durch den Studienauftrag nicht gegeben. Die Durchführung einer Quartierplanung sowohl im ordentlichen als auch vereinfachten Verfahren würde keinen Sinn machen, da die planerischen, städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen bereits im Zuge des Studienauftrages bearbeitet wurden. Für eine Ausnahme von der Quartierplanpflicht (§ 18, Abs. 6 TZRZ) ist insbesondere die unter c) aufgeführte Bedingung einer Verhinderung des Präjudiz nicht erfüllt. Zur Umsetzung des Siegerprojektes des Studienauftrags soll deshalb das Gebiet um den Wasserturmplatz einer Spezialzone zugewiesen werden. Der Perimeter der Spezialzone richtet sich nach dem bereits ausgearbeiteten Bauprojekt (Tiefbau) und der Platzgestaltung. Mit der Definition einer Spezialzone hat die Stadt Liestal im Gebiet Allee (Spezialzone Allee) gute Erfahrungen gemacht.

## 1.2 Zielsetzungen

Mit diesen Planungsmassnahmen sollen:

- Die geeignete raumplanerische Grundlage für die Realisierung des Siegerprojekts des Studienauftrages gegeben werden
- Das Verkehrsregime des Wasserturmplatzes geregelt werden
- Der Wasserturmplatz als allseitig benutzbarer, einladender Verweilraum gestaltet werden
- Eine gute Gestaltung und Einheitlichkeit gewährleistet werden
- Nutzungsmöglichkeiten für städtisches Alltagsleben und Marktanlässe gegeben werden

# 2. Organisation und Ablauf der Planung

---

## 2.1 Organisation

Der Auftrag für die Ausarbeitung der Mutation Teilzonenvorschriften Zentrum für das Gebiet Wasserturmplatz wurde dem Ingenieur- und Raumplanungsbüro Stierli+Ruggli AG, Lausen, vergeben.

## 2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Entscheidstationen festgehalten:

Mai 2008	Evaluation Planungsverfahren, Entwurf Zonenvorschriften Zentrum
10. Juni 2008	Vorbesprechung des Entwurfes mit Kreisplaner O. Stucki
26. Aug. 2008	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung
30. Sept. – 21. Okt. 2008	Öffentliches Mitwirkungsverfahren
5. – 20. Feb. 2009	Publikation des Mitwirkungsberichtes
7. April 2009	Beschluss Stadtrat
22. April 2009	Überweisung Einwohnerrat an Bau- und Planungskommission

### 3. Planungsinstrumente

---

**Als verbindliche öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente gelten:**

- *Mutation Teilzonenvorschriften Zentrum (Reglement und Plan)*

**Als orientierende Beilage gilt:**

- *Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV*

### 4. Inhalt der Planungsmassnahmen

---

#### 4.1 Mutation Teilzonenplan Zentrum

- Die bisher in der Kern- bzw. Zentrumszone, bzw. der Strassenfläche zugeordneten Räume am Wasserturmplatz werden neu der Spezialzone Wasserturmplatz zugewiesen.

Die Mutation des Teilzonenplans durch die Einordnung des Gebietes in eine Spezialzone ist nötig, um die raumplanerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Studienauftrags zu schaffen.

- Die Quartierplanpflicht für den Wasserturmplatz und die südlich angrenzenden Gebäude (Parzellen Nrn. 1520, 1519, 1515, 1516) wird aufgehoben.

Der Zweck einer Quartierplanung liegt darin, eine einheitliche und gute Gestaltung eines Areals zu gewährleisten. Durch die bereits erfolgte Durchführung des Studienauftrages ist dies für das Gebiet des Wasserturmplatzes bereits geschehen.

Im Entwicklungsplan '95 der Stadt Liestal werden Anforderungen bezüglich des Verkehrsregimes, der Bebauung und Gestaltung des Wasserturmplatzes gegeben. Diese werden durch die Umsetzung des Siegerprojektes des Studienwettbewerbs bereits erfüllt.

- Das Gebäude Wasserturmplatz 6, Parzelle Nr. 796 wird aus der Schutzkategorie B in die Schutzkategorie C abgestuft.

Mit dieser Massnahme wird das Gebäude derselben Schutzkategorie zugeordnet wie die anschliessenden Bauten am Wasserturmplatz. Ausserdem wird die Möglichkeit gegeben, angemessene Veränderungen am Gebäude vorzunehmen.

- Für eine Hochbaute wird ein Baubereich mit Baulinie definiert.

Der Baubereich sowie die Baulinie stellen die rechtliche Grundlage zur Erstellung einer Hochbaute dar. Die Baulinie wird so gelegt, dass der Abstand zur Verkehrsfläche ausreichend ist und ein Vordach realisiert werden kann.

## 4.2 Mutation Teilzonenreglement Zentrum

- Die neue Spezialzone Wasserturmplatz wird als neuer § 23 a in das Teilzonenreglement eingeführt.

Durch die Vorschriften im Teilzonenreglement werden die Nutzung des Platzes für städtisches Alltagsleben, das Verkehrsregime mit spezieller Beachtung des öffentlichen Verkehrs, die bauliche Nutzung sowie die Zuordnung der Spezialzone in die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgesetzt. Ausserdem wird sichergestellt, dass das Areal anhand des Siegerprojektes des Studienauftrages gestaltet wird.

## 5. Übergeordnete Randbedingungen

---

### 5.1 Stadt Liestal, Entwicklungsplan '95

Der Entwicklungsplan '95 stellt die angestrebten räumlichen Entwicklungen der Stadt Liestal dar. Für das Gebiet des Wasserturmplatzes sind insbesondere die unter „Thema 3, Gebiet 5 Wasserturmplatz“ gegebenen Entwicklungsvorstellungen von Bedeutung. Diese werden durch die Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum und die somit mögliche Umsetzung des Siegerprojektes des Studienauftrags vollumfänglich erfüllt. Auch die Zielsetzungen bezüglich des Verkehrs (Thema 21.d Absatz 3 / w, 1 / y, 3 / z, 4) werden erfüllt.

## 6. Abstimmung auf kommunale Planungen

---

Auswirkungen der Mutation der Teilzonenvorschriften Zentrum auf den im Entwurf vorliegenden Strassennetzplan können dort noch aufgenommen werden. Weiter hat sie keine Auswirkungen auf den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung. Die Nutzung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe der Bebauung entsprechen denjenigen der Zentrumszone 1.

## 7. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

---

Nachdem die Planung vom Stadtrat am 26. August 2008 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 3. November 2008 die Ergebnisse zusammengefasst. Im Folgenden wird dazu Stellung bezogen und erläutert, wie im Rahmen der Bereinigung der Planung darauf reagiert wurde.

### 1.: Teilzonenplan

---

#### **Darstellung der Planinhalte**

**Stellungnahme ARP:** Aus Gründen der Darstellung von Baulinienplänen (1:200 bis 1:500) und Zonenplänen (1:1000 bis 1:5000) in unterschiedlichen Massstäben sollten die Baulinien und die neue Spezialzone in getrennten Plänen dargestellt werden. Da die Baulinie geschlossen ist, wird nicht ersichtlich, auf welche Seite die Baulinie wirkt. Es soll daher im Teilzonenplan ein „Baubereich Stadtobjekt“ und die Baulinien als Mutation des Baulinienplanes „Zentrum und Stadtgraben“ geführt werden.

**Reaktion:** Die Darstellung der Mutation des Teilzonenplanes wird im Massstab 1:500 geändert. Somit ist die Baulinie sauber dargestellt und auf eine Trennung des Planes kann verzichtet werden. Die Baulinie wird bei den GIS-Daten jedoch auch im Datenmodell des Bau- und Strassenlinienplanes erfasst. Um die Ausrichtung der Baulinie ersichtlich zu machen, wird ein Baubereich Stadtobjekt definiert.

#### Kantonale Radroute

**Stellungnahme ARP:** Die kantonale Radroute gemäss Regionalplan Radrouten, LRB Nr. 1647 vom 29. Oktober 1998, von der Rathausstrasse über den Wasserturmplatz zur Kasernen- und Burgstrasse. Im Kreuzungsbereich gelten daher erhöhte Anforderungen an die Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit für Radfahrer. Es ist zu prüfen, wie die örtlichen Verhältnisse diesbezüglich verbessert werden können.

**Reaktion:** In der Mutation der Teilzonenvorschriften werden nutzungsplanerische Grundlagen für die Umsetzung der Neugestaltung des Wasserturmplatzes geschaffen. Im neuen §23a Abs.2 des Teilzonenreglements (TZR) Zentrum wird die Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer geregelt. Die Bedürfnisse für Radfahrer und auch sämtliche anderen Verkehrsteilnehmer werden im Ausführungsprojekt sichergestellt.

Im Bauprojekt ist vorgesehen, dass der Wasserturmplatz und ev. sogar die Strassenflächen im Bereich des Restaurants Engel als Begegnungszone gestaltet werden.

#### Öffentlicher Verkehr

**Stellungnahme ARP:** Die spezifischen Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs sind besonders zu beachten. Mit dem Umbau der Poststrasse und dem damit vorgesehenen Zweirichtungsbetrieb der Buslinien erhöht sich die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs für den Wasserturmplatz. Somit muss sichergestellt sein, dass die Busse die Haltestellen hindernisfrei erreichen können und dass die Haltestellen gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes ausgestattet sind.

**Reaktion:** In der Mutation der Teilzonenvorschriften werden nutzungsplanerische Grundlagen für die Umsetzung der Neugestaltung des Wasserturmplatzes geschaffen. Im neuen §23a Abs.2 des Teilzonenreglements Zentrum wird die Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer geregelt und insbesondere auf die Bedeutung des Wasserturmplatzes als ÖV-Drehscheibe eingegangen.

## 2.: Teilzonenreglement

**Stellungnahme ARP:** Der Abs. 3 in §23a TZR ist gemäss den Änderungen anhand der Ausführungen unter „Darstellung der Planinhalte“ anzupassen.

**Reaktion:** Die Formulierung wird angepasst.

### 3.: Planungsbericht

---

**Stellungnahme ARP:** Durch die Festsetzung der Spezialzone ist die Umsetzung des Wettbewerbsresultates nicht per se sichergestellt, wie dies in Kapitel 4.1 des Planungsberichtes geschrieben wird.

**Reaktion:** Im §23a Abs. 5 des TZR Zentrum wird verbindlich festgelegt, dass das erstrangierte Projekt „RETOUCHÉ“ aus dem Studienauftrag der Stadt Liestal (Bericht vom 16.5.2007) als Gestaltungsrichtlinie dient. Somit wird die Umsetzung gewährleistet.

### 4.: Digitale Daten

---

**Stellungnahme ARP:** Für die Genehmigung sind die digitalen Daten zwingend als Interlis-File einzureichen. Es sind auch die Daten der Lärmempfindlichkeitsstufen anzupassen.

**Reaktion:** Die digitalen Daten werden bei der Genehmigung an die Abteilung Grundlagen und Informatik des ARP eingereicht. Es betrifft dies die Datenmodelle des Teilzonenplanes, Bau- und Strassenlinienplanes sowie des Lärmempfindlichkeitsstufenplanes.

## 8. Öffentlichkeitsarbeit (Information / Mitwirkung)

---

Mit der Publikation im Liestal aktuell am 30. September 2008 sind die Bevölkerung und die Planungsbetroffenen über die öffentliche Mitwirkung informiert worden. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren dauerte vom 30. September 2008 – 21. Oktober 2008 (öffentliche Einsichtnahme und Auskunftserteilung beim Stadtbauamt während den ordentlichen Schalterstunden).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist eine schriftliche Eingabe beim Stadtrat Liestal eingegangen. Im Mitwirkungsbericht werden die Entscheide des Stadtrates festgehalten und erläutert. Der Bericht wurde vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat / Einwohnerrat vom 5. – 20. Februar 2009 öffentlich aufgelegt. Details können aus dem Bericht entnommen werden.

## 9. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

---

Der Stadtrat verabschiedete die Mutation an der Sitzung vom 7. April 2009 zu Händen des Einwohnerrats.

An der Sitzung vom 22. April 2009 wurde die Mutation vom Einwohnerrat an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen.

Am 10. August 2009 beschloss die BPK, das Stadtobjekt zur Überarbeitung zurückzuweisen, den Bereich für eine Hochbaute aber nicht zu verändern.

## **10. Einsprachebehandlung**

---

*(.....wird später ergänzt)*

## **11. Genehmigungsantrag**

---

*(.....wird später ergänzt)*