



Gemeinde Liestal
Quartierplanung „Weierweg“

Planungsbericht
Stand Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	2	6	Planungsrechtliche Umsetzung	14
1.1	Ausgangslage und Ziele	2	6.1	Qualitätssicherung	14
1.2	Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung	2	6.2	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen	14
1.3	Verfahren	2	6.3	Bebauung	14
			6.4	Aussenräume	15
2	Ausgangslage und Grundlagen	3	6.5	Erschliessung und Parkierung	16
2.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	3	6.6	Umwelt	16
2.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	3	6.7	Lärmschutz	18
2.3	Grundstücke	4			
2.4	Vorgaben des Bundes	5	7	Weiteres Vorgehen	20
2.5	Kantonale Vorgaben	5			
2.6	Übergeordnete Planungen der Gemeinde	7	8	Beschlussfassung Planungsbericht	21
3	Organisation und Ablauf der Planung	10			
3.1	Organisation	10			
3.2	Bisheriger Planungsablauf	10			
4	Ziele der Planung	11			
4.1	Städtebau	11			
4.2	Erschliessung und Umgebung	11			
5	Städtebaulicher Entwurf	12			
5.1	Städtebauliches Konzept	12			
5.2	Bebauung	12			
5.3	Freiraum und Erschliessung	13			

LIES 2175 28. September 2011 BM/MW

1 ZUSAMMENFASSUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

[Folgt nach Abschluss der inhaltlichen Diskussionen]

1.2 Städtebau und planungsrechtliche Umsetzung

1.3 Verfahren

2 AUSGANGSANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal Weierweg gehört zum nördlichen Teil der Vorstadt. Es liegt im westlichen Teil des Planungsgebiets „Zentrum Nord“ und wird begrenzt durch den Grienmattweg im Norden, den Orisbach im Osten, die Rebasse sowie den Weierweg im Süden und die Gasstrasse im Westen.

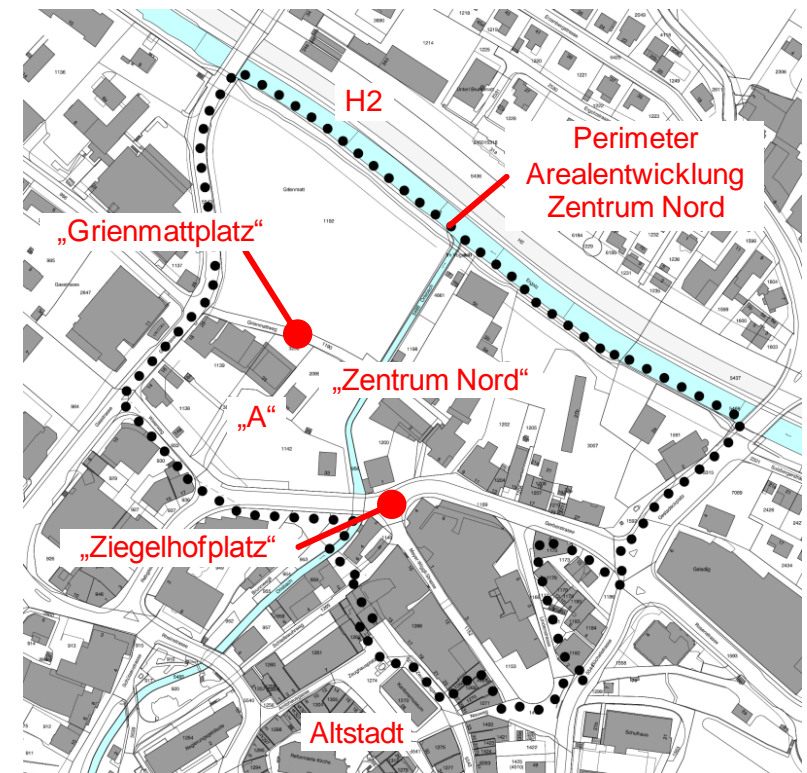
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Für das Gebiet zwischen der Ergolz und der Altstadt wurde in den Jahren 2007 – 2008 die Testplanung „Zentrum Nord“ durchgeführt. Dieses Gebiet umfasst auch den Perimeter des Quartierplans „Weierweg“ (Teilgebiet A) und macht die wesentlichen städtebaulichen Vorgaben.

Für das Areal sieht der Masterplan einen lebendigen, urbanen Strassenraum vor, der das Gebiet über den Ziegelhofplatz (Teilgebiet X) an die Altstadt anschliesst. In den Erdgeschossen der angrenzenden Bauten sind belebende Nutzungen möglich.

Quer dazu verläuft die Langsamverkehrsachse entlang dem Orisbach. Für den Orisbach sieht die Testplanung im Gebiet eine urbane Promenade vor. Dafür soll die Uferpartie der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Zugleich soll die Gestaltung die ökologische Vernetzung sicherstellen.

Als Ausgleich zur der stark belasteten Strasse dient ein Innenhof den Bewohnern als Lebensraum. Die Realisierung des Teilgebiets soll in einer Etappe erfolgen.



Der Grienmattplatz soll als Lebensraum für die Anwohner dienen, die Vernetzung für den Langsamverkehr sicherstellen und als Erschliessung der unterirdischen Parkplätze funktionieren. Bei seiner Realisierung ist auf die unterschiedlichen Realisierungshorizonte der umgebenden Teilgebiete Rücksicht zu nehmen.

2.3 Grundstücke

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst ein Areal von ca. 8'000 m² und beinhaltet folgende Parzellen:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1138	530 m ²	Kanton BL
1139	1539 m ²	Bürgin-Ruch Ernst
1142	3253 m ²	Ziegelhof Immobilien
2095	793 m ²	Holdener-Bürgin Gertrud
3292	699 m ²	Bürgin-Ruch Ernst

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
3822	329 m ²	Bürgin-Ruch Ernst Holdener-Bürgin Gertrud
1190	537 m ²	Stadt Liestal (Grienmattweg)
956	265 m ²	Kanton BL (Orisbach)

Die nachfolgenden Parzellen gehören zum Betrachtungsperimeter. Insbesondere eine Koordination mit der Parzelle 1192 ist für die Ausgestaltung des geplanten Grienmattplatzes notwendig. Die übrigen Parzellenteile werden für die neue Kantonsstrasse benötigt.

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1138	570 m ²	Kanton BL
1139	30 m ²	Bürgin-Ruch Ernst
1142	191 m ²	Ziegelhof Immobilien

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
1192	1003 m ²	Basellandschaftliche Kantonalbank
3822	59 m ²	Bürgin-Ruch Ernst Holdener-Bürgin Gertrud

- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988:
UVP-Pflicht ab 7500 m² Verkaufsfläche oder ab 500 Parkplätzen
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung

2.4 Vorgaben des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere:
 - Lärm (Art. 20, Art. 21)
 - UVP (Art. 10 ff.)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
 - Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
 - Lärmimmissionen (Rebgasse/Gasstrasse) für sensible Nutzungen berücksichtigen

2.5 Kantonale Vorgaben

Wichtige Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen auf kantonaler Stufe sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP):
Die Kleinstadt Liestal zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.

- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991:
Kanton und Gemeinden streben in Wohnzonen Lärmschutzmassnahmen an, bei denen der Immissionsgrenzwert auch ausserhalb der Gebäude nicht überschritten wird. Die künftige Entwicklung der Lärmsituation muss berücksichtigt werden (§ 13).
Kanton und Gemeinde sorgen dafür, dass an geeigneten Orten eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze vorhanden ist (§ 18).
- Projekt Anschluss Zentrum Nord H2:
Heute erfolgt der Anschluss an die Hochleistungsstrasse H2 im Südosten über die Gerberstrasse–Rosenstrasse. Dadurch muss der ganze Verkehr, der in die Innenstadt möchte zuerst den südöstlichen Teil von Liestal durchqueren.
Zukünftig soll das Gebiet der Altstadt und der Vorstadt über einen neuen Anschluss der Gasstrasse an die H2 erschlossen werden. Durch diesen direkten Anschluss der Innenstadt an die H2 wird auch die Distanz des Planungsareals zur H2 wesentlich kürzer. Dafür wird die Verkehrsbelastung auf der Gasstrasse zunehmen.
- Genereller Entwässerungsplan:
Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.

- Luftreinhalteplans beider Basel 2004:
Die Ziele der Massnahmen 1-1 „Koordination von Luftreinhaltung und Raumplanung“ und 1-3 „Parkplatzbewirtschaftung“ des Luftreinhalteplans beider Basel 2004 sind zu berücksichtigen.
- Lärmbelastungskataster, Gemeinde Liestal, Juni 1997:
Das Areal „Weierweg“ befindet sich im Gebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

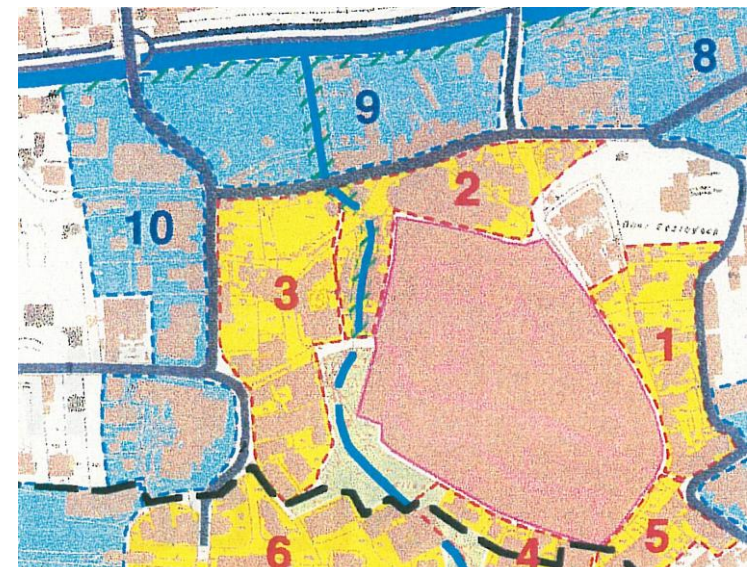
Die kantonalen Rahmenbedingungen wurden mit Schreiben vom August 2007 und vom Dezember 2010 kommuniziert. Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung sind demnach folgende Punkte besonders zu beachten:

- Naturraum
Das Areal soll naturnah und ökologisch gestaltet werden, allenfalls bestehende wertvolle Naturobjekte sollen in einem Naturinventar erfasst werden.
- Gewässer
Das Gewässer ist mit einem ausreichend breiten Uferbereich auszustatten, damit die ökologischen Funktionen und der Hochwasserschutz gewährleistet sind.
- Lärmschutz
Gegenüber der Kantonsstrasse sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

- Störfallvorsorge
Über die Gefährdung durch Störfälle auf der H2 ist Bericht zu erstatten.
- Lufthygiene
Bebauung und Verkehr sollen so gestaltet werden, dass die Luftbelastung möglichst gering bleibt
- Grundwasser
Unterirdische Bauvolumen müssen sich ausserhalb des Grundwasserkörpers befinden.

2.6 Übergeordnete Planungen der Gemeinde

2.6.1 Entwicklungsplan 1995



Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans „Weierweg“ auf den Vorstadtbereich (gelb) und die Entwicklungsgebiete (blau) aufgeteilt, da eine Verlegung der Hauptachse vorgesehen war. Nach heutigem Planungsstand des übergeordneten wie auch des städtischen Verkehrsnetzes ist

diese Verlegung jedoch nicht mehr vorgesehen. Abgesehen davon können die Zielsetzungen beider Bereiche als Grundlage für die Entwicklung verwendet werden. Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

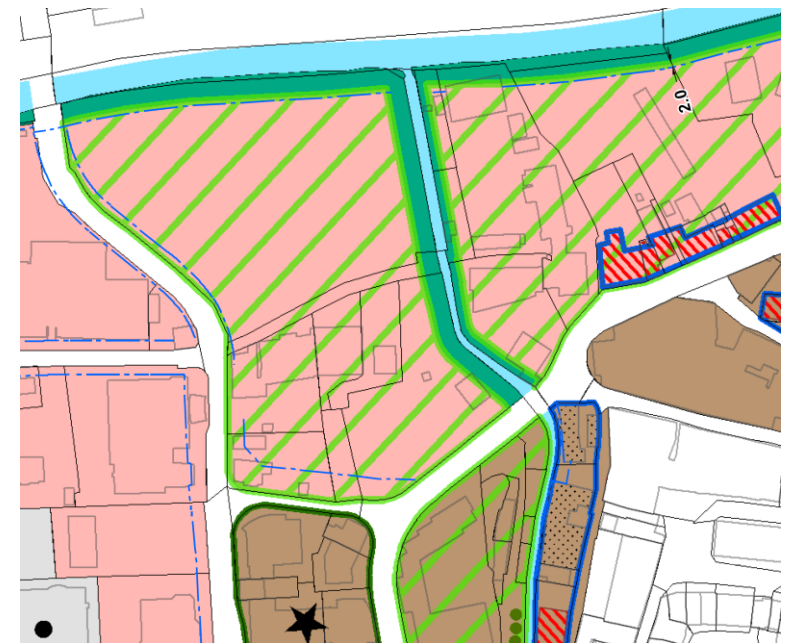
- Anzustreben ist eine dichte Bauweise.
- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz“).

Spezifische Zielsetzungen in den Entwicklungsgebieten sind:

- Anzustreben ist eine dichte Wohn- und Arbeitsplatznutzung mit guter Qualität.
- Bestehende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind weiterhin zu gewährleisten.
- Das Richtmass sind drei bis vier Vollgeschosse.
- Das bestehende Detailhandelsangebot sowie Neuansiedlungen von kleineren und mittleren Detailhandelsbetrieben soll gefördert werden.
- Bei grossen Detailhandelsbetrieben muss eine gute Beziehung zur Altstadt gewährleistet sein.
- Entlang des Orisbachs sollen Fussgänger- und Radverbindungen zur Altstadt geschaffen werden.

- Entlang der Gassstrasse haben Geschäftsnutzungen Priorität.
- Die Gestaltung der Grünflächen soll die anzustrebende Renaturierung des Orisbachs berücksichtigen.

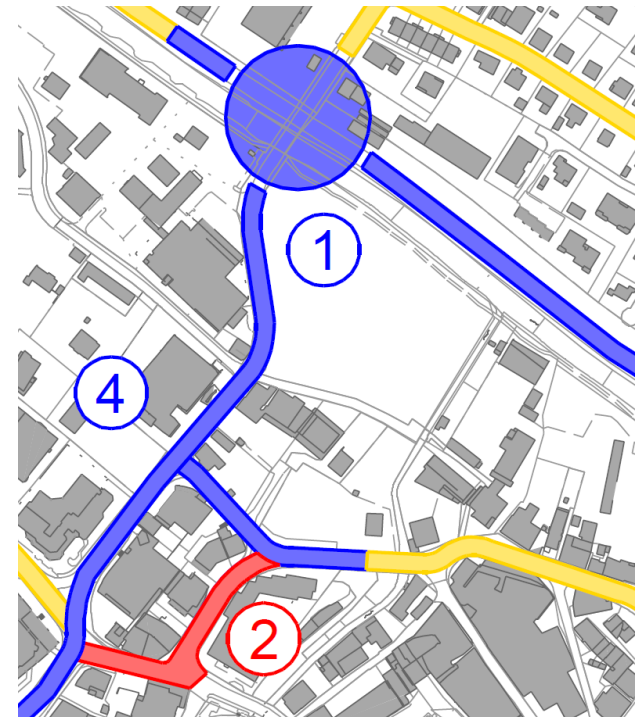
2.6.2 Teilzonenplan Zentrum



Gemäss dem Teilzonenplan Zentrum befindet sich das Gebiet „Weierweg“ in der Zentrumszone 2 sowie in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Zentrumszonen dienen der Erhaltung und Entwicklung des Zentrums. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Im Rahmen des Quartierplans ist in der Zentrumszone 2 zwingend eine Mischnutzung vorzusehen. Entlang des Orisbachs ist eine Uferschutzzone definiert. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereichs. Parallel zum Weierweg verläuft eine Strassenbaulinie, die bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

2.6.3 Verkehrskonzept Liestal Februar 2007

Im Verkehrskonzept Liestal vom Februar 2007 sind die Projekte für den Zeithorizont von 2011 bis 2015 festgehalten. Für den Quartierplanperimeter „Weierweg“ ist vor allem der Vollanschluss Zentrum an die H2 (1) bedeutend. Der Zubringer für diesen Anschluss (4) führt über die Gasstrasse, den Weierweg in die Rebgrasse. Somit verläuft die künftige Hauptverbindung zwischen Altstadt und H2 entlang des Gebiets „Weierweg“.



3 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

3.1 Organisation

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Quartierplanung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der betroffenen Grundeigentümerschaften, der Stadt Liestal, Otto + Partner, Liestal sowie Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil.

3.2 Bisheriger Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurden im Januar 2011 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

bis Januar 2011	Vorprojekt
Februar 2011	Startsitzung
ab Februar 2011	Entwurf der Quartierplanung
27. April 2011	Eingabe Stadtrat
April bis Juni 2011	Kommunale Vorprüfung

4 ZIELE DER PLANUNG

Basierend auf dem Masterplan verfolgt die Quartierplanung „Weierweg“ folgende Ziele:

4.1 Städtebau

Ziel ist es, die räumlichen Qualitäten der Altstadt in die Vorstadt zu bringen. Dafür ist eine geöffnete Variante des Blockrands geeignet. Diese Typologie schützt vor Lärmbelästigung, lässt aber weite Sichtbezüge und gute Wegverbindungen zu. Die Aussenfassaden sollen ein homogenes und urbanes Aussehen haben. Die Innenhöfe sind mit Balkonen und Loggias abwechslungsreich zu gestalten und den jeweiligen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Die bestehenden Sichtbezüge Richtung Altstadt sollen erhalten bleiben. Städtebauliche Vielfalt und die Massstäblichkeit der Aussenräume und Bauvolumen wird über wechselnde Gebäudehöhen erreicht.

Mit der künftigen Nutzung sollen möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Entlang von lärmintensiven Strassen sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dabei ist das Angebot der Altstadt zu ergänzen und nicht zu konkurrenzieren. Einkaufszentren werden in diesem Gebiet als nicht sinnvoll erachtet.

4.2 Erschliessung und Umgebung

Die Altstadt soll zusammen mit dem Planungsgebiet „Zentrum Nord“ ein belebtes und gut vernetztes Ganzes bilden. Die Kantonsstrassen sind Haupteerschliessungsachsen für den motorisierten Verkehr. Der Langsamverkehr soll Verbindungen durch das Planungsgebiet erhalten. Für Fussgänger entsteht entlang des Orisbachs eine Nord-Süd-Verbindung, welche durch abwechslungsreiche Begegnungsräume ausgestaltet wird.

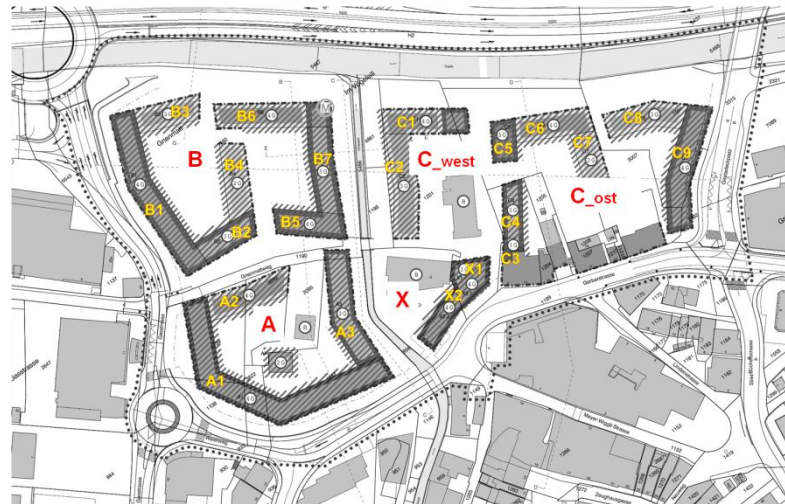
Die Trennwirkung der Kantonsstrasse soll mittels der Ausgestaltung als Allee und der Schaffung attraktiver Übergänge vermindert werden.

Insgesamt soll eine Vielfalt unterschiedlicher Freiräume entstehen. Ein wichtiges Ziel ist die Aufwertung des Orisbachs und seiner unterschiedlich zu gestaltenden Ufer. Das linke Ufer soll ein urbaner Lebensraum für die Bevölkerung werden und zugleich die ökologische Vernetzung gewährleisten. Der Innenhof ist als Ort der Ruhe für die Bewohner des Areals zu gestalten. Er dient den Anwohnern als Rückzugsmöglichkeit und ist nicht öffentlich zugänglich.

5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen eines Masterplans wurde für das gesamte Planungsgebiet „Zentrum Nord“ ein städtebauliches Konzept festgelegt. Es umfasst die für die weitere Entwicklung der Teilgebiete wichtigen Rahmenbedingungen und Koordinationen. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte für das Areal „Weierweg“ aufgeführt.



5.2 Bebauung

Die Bebauung besteht aus drei Gebäuden, die auf dem Areal einen weitgehend geschlossenen Blockrand bilden. Der Gebäudekomplex (A1) entlang Gasstrasse und Weierweg/Rebgasse ist viergeschossig. Dies schirmt den Innenhof und die anderen Gebäude von der lärmintensiven Strasse ab. Der am Grienmattplatz anschliessende Wohnblock (A2) hat ebenfalls vier Geschosse, liegt aber durch den Terrainverlauf ungefähr ein Geschoss tiefer. Das Gebäude am Orisbach (A3) ist drei Geschosse hoch. So entsteht die Vielfalt der Gebäudevolumen, welche auch das städtebauliche Gesamtkonzept des Masterplans auszeichnet und für die Massstäblichkeit von Bauvolumen und Freiräumen entscheidend ist.

Im Areal soll eine durchmischte Nutzung erfolgen, insbesondere in den Gebäuden entlang der Kantonsstrasse sind Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angestrebt. Sie sind eine wichtige Grundlage, damit ein belebter, urbaner Strassenraum entstehen kann. In den weiteren Gebäuden und Geschossen sind Büro- oder auch Wohnnutzungen möglich.

Die Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum hin (sog. urbane Kante) sollen den Strassenraum fassen und sind urban zu gestalten. Die Hoffassaden sollen lockerer gestaltet sein, beispielsweise mit vorspringenden Loggias oder Balkonen.

5.3 Freiraum und Erschliessung

Die Achse der Kantonsstrasse wird mit einer Allee aufgewertet. Durch ein breites Trottoir wird die Gestaltung als urbaner Lebensraum ermöglicht. Mehrere Fussgängerübergänge über die Kantonsstrasse gewährleisten die Vernetzung des Areals „Zentrum Nord“ mit der Altstadt.

Am linken Ufer des Orisbachs entsteht eine urbane Uferkante mit ökologischer Qualität. Diese dient der Nord-Süd-Vernetzung zwischen der Altstadt und dem Planungsgebiet „Zentrum Nord“. Die Promenade wird für Fussgänger und Langsamverkehr ausgestaltet und soll als Naherholungsraum am Ufer auch zum Verweilen einladen. Zum Schutz der künftigen Bewohner soll ein privat gestaltbarer Bereich vor der Fassade die nötige Distanz zur öffentlichen Verbindung schaffen.

Der Grienmattweg wird zum Grienmattplatz erweitert und dient künftig als Mischverkehrsfläche. Er wird als Begegnungszone für die Anwohner, als Zubringer zur Einstellhalle und als Verbindung für den Langsamverkehr genutzt. Der Platzcharakter soll mit Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden. Über den Grienmattplatz verläuft eine Veloverbindung. Sie bietet eine Alternative zur vielbefahrenen Hauptverkehrsachse.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über Bushaltestellen an der Gasstrasse und als Option an der Rebgas-

se. Ausserdem ist der Bahnhof Liestal nur wenige Gehminuten vom Areal entfernt.

Der durch die Gebäudeanordnung entstehende Innenhof ist der Nutzung der Bewohner vorbehalten. Er kann sich den Bedürfnissen individuell anpassen. Beispielsweise ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes oder kleiner privater Gärten möglich.

Im Untergeschoss kann auf maximal zwei Stockwerken die Einstellhalle der Überbauung realisiert werden. Sie wird über Grienmattplatz und Rebgasse erschlossen. Zusätzlich entstehen auf dem Grienmattplatz ca. sieben oberirdische Parkplätze. Notfall- und Servicezufahrten sind über den Grienmattplatz und den Innenhof sowie über die Uferpromenade des Orisbachs möglich.

6 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

6.1 Qualitätssicherung

Um die Qualität der Bebauung zu sichern, wird das Projekt im Baugesuchsverfahren auf die Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele und auf die Einpassung in die Umgebung überprüft. Die Umgebungsgestaltung greift über den eigentlichen Planungsperimeter hinaus und muss auch die im Betrachtungsperimeter enthaltenen Bereiche berücksichtigen. Eine etappierte und von Nachbarn unabhängige Realisierung muss die weitere Entwicklung zum angestrebten Zustand ermöglichen.

6.2 Kantonale Vorgaben und Randbedingungen

Die kantonalen Vorgaben und Randbedingungen des Amts für Raumplanung vom 21. Dezember 2010 (siehe dazu Kap. 2.5) werden in der Quartierplanung umgesetzt. Die entsprechenden Punkte fliessen in die nachfolgenden Ausführungen ein.

6.3 Bebauung

Die Bebauung ist in Quartierplan Nr. 1 und im Quartierplanreglement festgelegt:

- Baulinien legen den Abstand gegenüber den umliegenden Strassen und dem Orisbach fest. An der Kantonsstrasse ist

der Fassadenverlauf mit der Gestaltungsbaulinie exakt definiert.

- Hinter der Baulinie legt das Reglement eine maximale Gebäudetiefe für die Hauptbauten fest. Dies stellt eine angemessene Grösse des Innenhofs sicher. Um bei den Grundrissen (insbes. Balkone) in den spitzwinkligen Gebäudeecken des Blockrandes ausreichend Flexibilität sicherzustellen, wird die Gebäudetiefe des Baukörpers A1 (entlang Weierweg und Gasstrasse) auf 13.0 m festgelegt.
- Für die Anordnung der Baukörper und insbesondere für zusätzliche Balkone gibt der Baubereich den notwendigen Spielraum.
- Für die oberirdische Nutzfläche im Perimeter ist eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Vollgeschosse festgelegt. Für die Berechnung nicht berücksichtigt werden insbesondere die Sockelgeschosse sowie weitere unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Es wird eine maximale BGF von 10'840 m² festgelegt.
- Für die Erscheinung der Bauten ist die Fassadengestaltung entscheidend. Um die gewünschte urbane Wirkung im öffentlichen Aussenraum und das Fassen des Strassenraums zu erreichen, wird dies als Gestaltungsziel festgeschrieben. Für die Fassaden zum privaten Hof ist die Gestaltung freier. Dabei ist wichtig, dass vorspringende Gebäudeteile die räumliche Wirkung des Hofes nicht beeinträchtigen.

- Entlang des nördlichen Teils der Westfassade des Baukörpers A3 (gegenüber Masterplan abweichender Baubereich für Balkone) sind vorgehängte Balkone auf max. 60% der Fassadenlänge begrenzt, damit die Hauptfassade den architektonischen Charakter des Gebäudes bestimmt.
- Neben den im Plan eingetragenen Hauptbaukörpern sind auch weitere Klein- und Nebenbauten möglich, beispielsweise Velounterstände oder Gartensitzplätze. Vor den Baulinien sind dabei die Regelungen des RBG zu beachten. Im Hof ist die Fläche solcher Bauten begrenzt.
- Die Nutzungsart im Areal ist im Rahmen von Wohn- und Geschäftsnutzungen weitgehend frei. Für die Erdgeschosse an der Kantonsstrasse wird eine Nutzung mit Bezug zum Aussenraum angestrebt, damit eine Belebung der Vorplätze vor dem Gebäude entstehen kann.
- Die Höhe der Bebauung ist durch maximale Höhenkoten und die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Diese Höhen berücksichtigen den Bedarf nach grösseren Raumhöhen in den Erdgeschossen.

6.4 Aussenräume

Funktion und Gestaltung der Aussenräume unterscheiden sich zwischen dem privaten Hof und den umgebenden, öffentlich

zugänglichen Trottoirs und Wegen. Für die öffentlich zugänglichen Bereiche sind entsprechende Gestaltungskonzepte zu erarbeiten, insbesondere wenn sie über den Planungsperimeter hinausreichen (Betrachtungssperimeter).

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Fassade wird eine öffentlich zugängliche private Vorzone im Ausmass von vier Metern ab Fassade ausgeschieden. Der daran anschliessende Bereich ist öffentlich. Es erfolgt eine Gesamtgestaltung über die ganze Vorzone. Die Zugänglichkeit des privaten Bereichs muss gewahrt werden (d.h. keine Absperrungen), wo es sich anbietet, können Übergänge vom öffentlichen zum privaten Bereich mit gestalterischen Mitteln angedeutet werden (z.B. kleine Stützmauer entlang Orisbach, um Terrainunterschiede auszugleichen). Um einen sinnvollen Geländeverlauf zu gewährleisten und die Gebäude gut ins Gelände einzufügen, werden nebst den Gebäudehöhen auch Terrainkoten für die Aussenräume festgelegt. Dies erfolgt mit dem für die Realisierung erforderlichen Spielraum.

Die Begrünung des Areals erfolgt über die Baumalleen entlang den Kantonsstrassen und dem Orisbach, über eine urbane und ökologische Gestaltung des Bachufers sowie über die Platzgestaltung des Grienmattplatzes. Die im Plan eingezeichneten Bäume zeigen das vorgesehene Gestaltungskonzept auf, ihre Lage und Anzahl können jedoch in der weiteren Projektierung verändert werden.

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal ist derzeit noch in Erarbeitung. Die Inhalte sind wenn möglich und sinnvoll im Rahmen der Quartierplanung umzusetzen.

Der Orisbach ist Eigentum des Kantons. Für die in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorgesehene ökologische und ästhetische Aufwertung des Gewässers und seines Ufers soll die Stadt zusammen mit dem Kanton ein Konzept erarbeiten, welches auch oberhalb und unterhalb liegende Bachabschnitte umfasst. Im Perimeter wird der Bereich für urbane und ökologische Ufergestaltung definiert. Diese Fläche soll der Bevölkerung als Aufenthaltsbereich dienen, als Wegverbindung entlang des Gewässers funktionieren und mit geeigneter Gestaltung die ökologische Vernetzung entlang des Gewässers sicherstellen.

Um an der Fassade zum Orisbach ausreichende Privatheit sicherzustellen, kann ein Bereich von ca. 4.0 m als private Vorzone gestaltet werden. Um allfälligen Problemen mit Littering, Ruhestörungen etc. entgegenzuwirken ist für diesen Uferbereich bei Bedarf eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auf möglichst kurzer Strecke. Vorgesehen sind zwei Ein-/Ausfahrten, einerseits auf den Grienmattplatz, andererseits auf die Rebgasse. Die genaue Lage der Einfahrten kann noch verschoben werden, jedoch muss dabei ausreichend Rückstauraum abseits der Kantonsstrasse gewährleistet sein.

Max. fünf oberirdische Parkplätze sind im Bereich Grienmattplatz möglich, wovon deren drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die genaue Lage ist im Rahmen des Gestaltungskonzepts Grienmattplatz noch zu bestimmen.

6.6 Umwelt

Die H2 ist als Störfallrisiko ca. 100 m von der nördlichen Gebäudefassade am Grienmattplatz entfernt. Bei der Beurteilung an Eisenbahnanlagen endet hier der gefährdete Korridor. Da die Gebäude im Ereignisfall auf der abgewandten, geschützten Seite zugänglich sind, können die Bewohner gut evakuiert werden. Wenn in Zukunft das nördliche Teilgebiet B (gem. Masterplan) ebenfalls bebaut ist, bildet der hier vorgesehene Blockrand einen

zusätzlichen baulichen Schutz. Weitere Massnahmen erscheinen daher nicht erforderlich.

Die Lufthygiene wird durch die dichte Bebauung an zentraler Lage verbessert, da an dieser Wohnlage ein weniger belastender Modal-Split zu erwarten ist als am Rand des Baugebiets. Die Einstellhalle deckt im Wesentlichen den eigenen Bedarf der Überbauung ab, öffentliche Parkplätze sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas tragen die Dachbegrünung, der begrünte Hof und die intensiven Baumpflanzungen bei. Ausserdem gewährleistet die Masterplanung insgesamt die Durchlüftung, insbesondere entlang der Gewässer.

6.7 Lärmschutz

Für das Teilgebiet A Zentrum Nord der Gemeinde Liestal wurde diese Lärmexpertise durch Herrn Growitz der Firma Gruner erstellt.

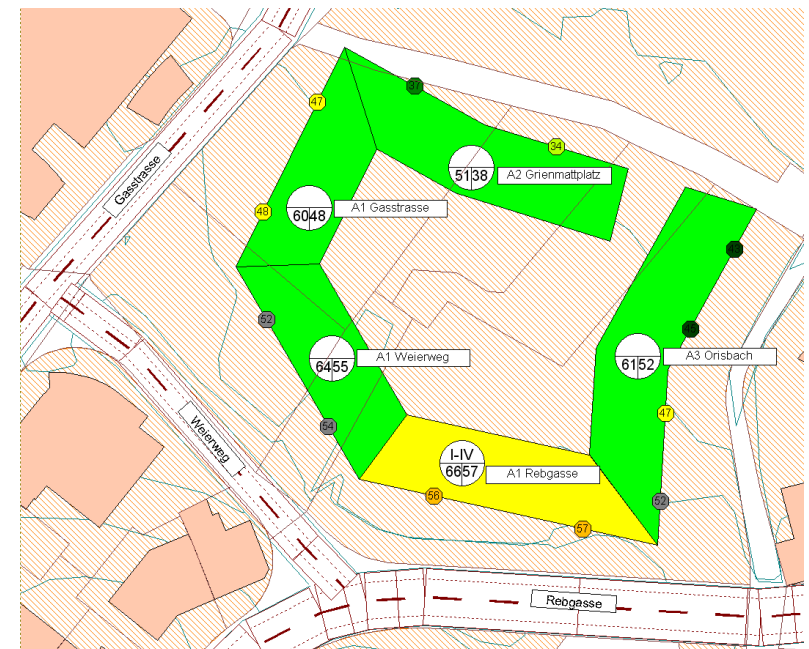
Die Grundlage der Berechnungen bilden die Verkehrszahlen mit dem Anteil lauter Fahrzeuge der Gasstrasse, Rebgrasse und dem Weierweg. Dort wo keine gesicherten Daten vorhanden sind, wurden Annahmen aufgrund umliegender Verkehrszahlen getroffen. Die Daten wurden uns von Herrn Stöcklin vom Amt für Raumplanung des Kanton Basel-Landschaft Abteilung Lärmschutz zur Verfügung gestellt.

Aus den Angaben wurden folgende Lärmemissionen L_e (Schall in einem Meter Abstand) berechnet:

BERECHNUNGSDATEN			Verkehrszahlen 2011											=> L_e	
Obj.	Strasse	Nr.	DTV [Fz/24h]	Nt [Fz/h]	Nt2 [%]	Nn [Fz/h]	Nn2 [%]	v [km/h]	i [%]	K [dB]	K1 [dB]	K1 [dB]	Tag [dB]	Nacht [dB]	Tag / Nacht [dB]
1	Gasstrasse	I	3'556	206	6.9	32	5.0	50	0	0	0.0	-4.9	72.0	58.3	72.0 / 58.3
2	Rebgrasse	II	12'000	696	7.0	108	5.0	50	0	0	0.0	0.0	77.3	68.6	77.3 / 68.6
3	Weierweg	III	8'000	464	7.0	72	5.0	50	0	0	0.0	-1.4	75.5	65.4	75.5 / 65.4

Auf Basis der ermittelten Emissionspegel wurde ein Cadna-Modell erstellt, welches die Immissionen am Gebäude ermittelt. Das

Gebäude wurde in dem Berechnungsmodell in fünf Teile gegliedert, um detaillierte Aussagen der einzelnen Fassaden zu erhalten. Das Ergebnis der Berechnung ist aus nachfolgender Grafik ersichtlich:



Die Parzelle liegt in der Empfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV Stand am 1. August 2010) sind bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der

Nacht. Die Berechnung zeigt, dass der Gebäudeteil mit der Fassadenausrichtung zur Rebgrasse über den Immissionsgrenzwerten liegt (in der Grafik gelb eingefärbt). Die Lärm Immissionen sind bei 66 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmpegel Überschreitungen von 1 dB bis 2 dB können über geeignete Massnahmen an der Fassade reduziert werden. Dies gilt insbesondere für lärmempfindliche Räume, die einzig über diese Fassadenseite natürlich belüftet werden können. In Anlehnung an den Bericht "Gestalterische Lärmschutzmassnahmen an Fassaden" des Tiefbauamtes Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich vom September 1997 sind beispielsweise seitliche Schalldämpferkulissen möglich, die zu einer durchschnittlichen Lärmpegel-minderung von ca. 9 dB führen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Die nachfolgende Zeichnung zeigt exemplarisch einen Grundriss mit markierten Fenstern, die einen Lüftungsflügel mit entsprechenden Zusatzmassnahmen haben müssen:



(Aussage zu Naturgefahren folgt bei Vorliegen Entwurf Naturgefahrenkarte)

(Aussage zu Naturobjekten, wenn Naturinventar vorliegend)

7 WEITERES VORGEHEN

Folgende Planungsschritte und Termine stehen noch bevor:

10. bis 28. Oktober 2011	Mitwirkungsverfahren
ab 10. Oktober 2011	kantonale Vorprüfung
anschliessend	Bereinigung der Unterlagen
anschliessend	Beschlussfassung des Stadtrates
anschliessend	Beschlussfassung Einwohnerrat
anschliessend	Auflage ev. Einspracheverfahren
anschliessend	Einreichung der Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung

8 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Liestal, den _____

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter
