



Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Planungsbericht
Genehmigung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage und Grundlagen	2	5.4	Aussenräume	14
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	2	5.5	Erschliessung und Parkierung	15
1.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	2	5.6	Umwelt	16
1.3	Grundstücke	3	5.7	Naturinventar	16
1.4	Vorgaben des Bundes	4	5.8	Lärmschutz	17
1.5	Kantonale Vorgaben	5	5.9	Naturgefahren	19
1.6	Übergeordnete Planungen der Gemeinde	6	6	Öffentliche Mitwirkung	20
2	Organisation und Ablauf der Planung	9	7	Kantonale Vorprüfung	21
2.1	Organisation	9	8	Beschlussfassung Einwohnerrat	22
2.2	Bisheriger Planungsablauf	9	9	Auflage und Einspracheverfahren	23
3	Ziele der Planung	10	10	Beschlussfassung Planungsbericht	24
3.1	Städtebau	10	11	Anhang	I
3.2	Erschliessung und Umgebung	10			
4	Städtebaulicher Entwurf	11			
4.1	Städtebauliches Konzept	11			
4.2	Bebauung	11			
4.3	Freiraum und Erschliessung	12			
5	Planungsrechtliche Umsetzung	13			
5.1	Qualitätssicherung	13			
5.2	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen	13			
5.3	Bebauung	13			

LIES 2175 05. Februar 2014 BM/MW

1 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

1.1 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 Rebgasse sowie den Weierweg im Süden und die Gasstrasse im Westen.

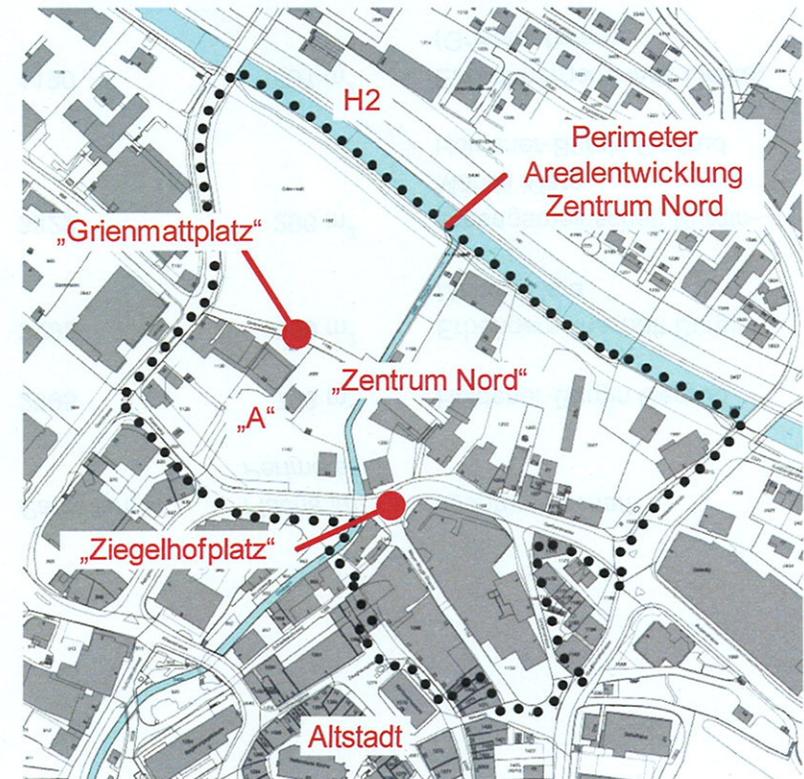
1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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.

1.3 Grundstücke

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst ein Areal von ca. 7'505 m² und beinhaltet folgende Parzellen:

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
1138	582 m ²	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	1261 m ²	Bürgin-Ruch Nelly
1142	3129 m ²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
2095	793 m ²	Holdener-Bürgin Gertrud
3292	699 m ²	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara
3822	296 m ²	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara Holdener-Bürgin Gertrud
1190	501 m ²	Einwohnergemeinde Liestal (Grienmattweg)
956	244 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.

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
956	11 m ²	Kanton BL (Orisbach)
1138	99 m ²	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	72 m ²	Bürgin-Ruch Nelly
1142	159 m ²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1190	9 m ²	Einwohnergemeinde Liestal (Grienmattweg)
1192	973 m ²	Ergolz Immobilien AG
3822	22 m ²	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara Holdener-Bürgin Gertrud

1.4 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
- 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

1.5 Kantonale Vorgaben

Wichtige Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen auf kantonalen 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.

1.6 Übergeordnete Planungen der Gemeinde

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

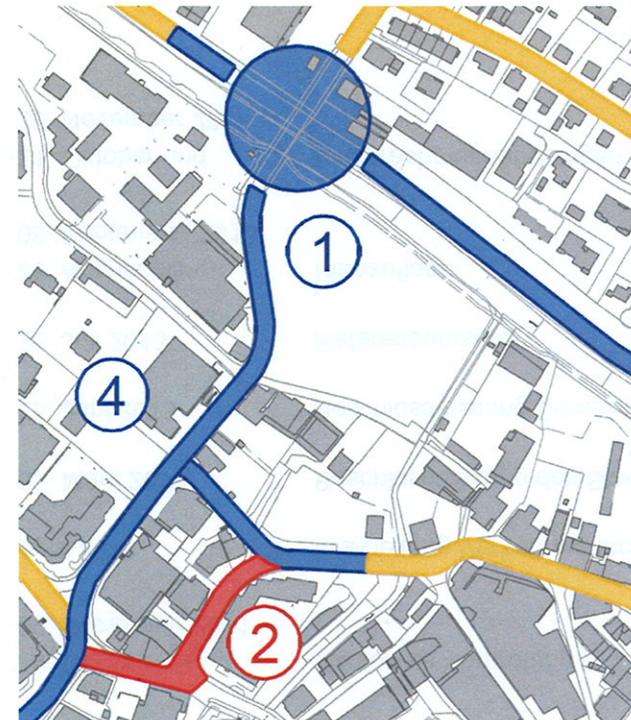
1.6.2 Teilzonenplan Zentrum



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.

1.6.3 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 Rebgasse. Somit verläuft die künftige Hauptverbindung zwischen Altstadt und H2 entlang des Gebiets „Weierweg“.



2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 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.

2.2 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
10. bis 28. Oktober 2011	Öffentliche Mitwirkung

10. Oktober bis 22. Dezember 2011	Kantonale Vorprüfung
April 2012	Erarbeitung Verkehrsgutachten
05. März 2013	Beschlussfassung des Stadtrates
26. Juni 2013	Beschlussfassung Einwohnerrat
26. Juli 2013	Referendumsfrist
08. August bis 06. September 2013	Planauflage
21. Oktober und 20. November 2013	Einspracheverhandlungen

3 ZIELE DER PLANUNG

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

3.1 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.

3.2 Erschliessung und Umgebung

Die Altstadt soll zusammen mit dem Planungsgebiet „Zentrum Nord“ ein belebtes und gut vernetztes Ganzes bilden. Die Kantonsstrassen sind Haupterschliessungsachsen 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.

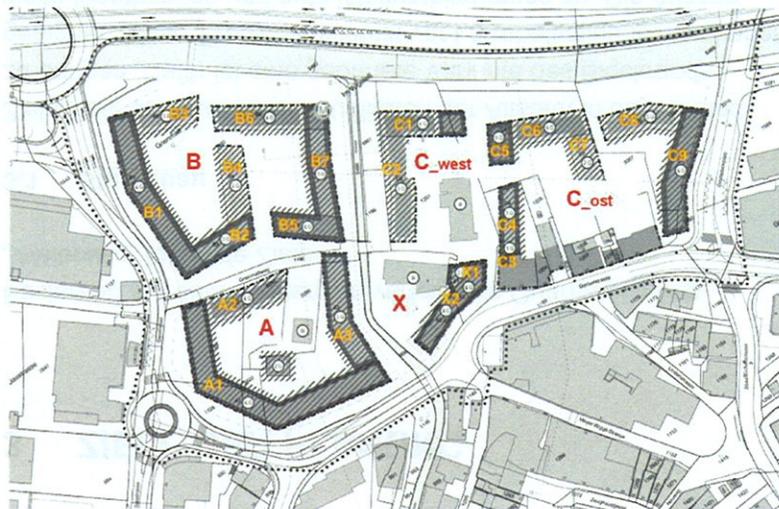
Die Trennwirkung der Kantonsstrasse soll mittels der Ausgestaltung als Allee und der Schaffung attraktiver Übergänge vermindert werden.

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.

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

4.1 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.



4.2 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.

4.3 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.

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 Rebgassee. 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 Rebgassee 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.

5 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

5.1 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.

5.2 Kantonale Vorgaben und Randbedingungen

Die kantonalen Vorgaben und Randbedingungen des Amtes für Raumplanung vom 21. Dezember 2010 (siehe dazu Kap. 1.5) werden in der Quartierplanung umgesetzt. Die entsprechenden Punkte fliessen in die nachfolgenden Ausführungen ein.

5.3 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 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. Da-

- bei 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.

5.4 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 Planungssperimeter hinausreichen (Betrachtungssperimeter).

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Fassade wird eine öffentlich zugängliche private Vorzone im Ausmass von max. vier Metern ab Fassade ausgeschieden. 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 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 vom Einwohnerrat am 30. Mai 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen worden. 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 sollen die Grundeigentümer zusammen mit der Stadt und dem Kanton ein Konzept erarbeiten, welches auch oberhalb und unterhalb liegende Bachabschnitte umfasst. Die ökologische Aufwertung des Orisbachs sowie die Ufergestaltung erfolgen unter Federführung des Kantons losgelöst vom Bauprojekt zu einem späteren Zeitpunkt. Im Perimeter wird der im Masterplan vorgesehene Bereich für urbane und ökologische Ufergestaltung entsprechend der Forderung des Kantons durch eine Uferschutzzone ersetzt. 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. 2.5 m bis 4.0 m als private Vorzone gestaltet werden. Um allfälligen Problemen mit Littering, Ruhestörungen etc. entgegenzuwirken ist für diesen

Uferbereich in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und der Stadt Liestal eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich.

Über den Grienmattplatz führt ein öffentlicher Veloweg, welcher vorübergehend provisorisch entlang des Orisbachs weitergeführt wird. Nach einer Verlängerung des Grienmattweges über den Orisbach gemäss Masterplan wird die Veloverbindung parallel zum Orisbach aufgehoben, um für die Fussgänger eine bessere und sicherere Situation zu schaffen.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auf möglichst kurzer Strecke. Vorgesehen ist eine Ein-/Ausfahrt auf den Grienmattplatz sowie optional eine zweite 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.

5.6 Umwelt

Die H2 ist als Störfallrisiko ca. 100 m von der nördlichen Gebäudedefassade 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.

5.7 Naturinventar

Das in den Randbedingungen des Kantons geforderte Naturinventar wurde im Auftrag der Stadt Liestal durch ein externes Büro ausgearbeitet. Die inventarisierten Objekte liegen alle ausserhalb des Perimeters QP „Weierweg“. Es sind diesbezüglich somit auch keine spezifischen ökologischen Massnahmen erforderlich.



5.8 Lärmschutz

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

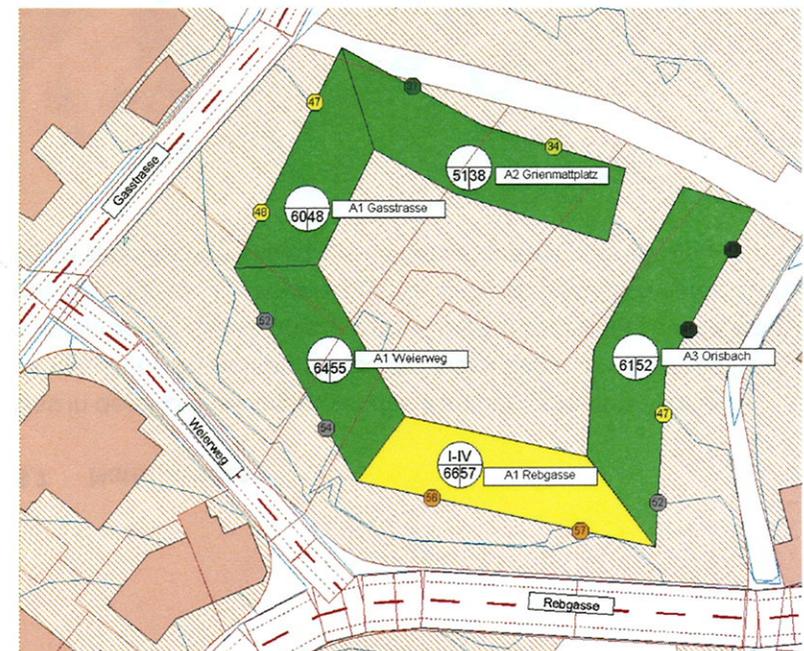
Die Grundlage der Berechnungen bilden die Verkehrszahlen mit dem Anteil lauter Fahrzeuge der Gasstrasse, Rebgrasse und dem Weierweg. Dort wo keine gesicherten Daten vorhanden sind, wurden Annahmen aufgrund umliegender Verkehrszahlen getroffen. Die Daten wurden uns von Herrn Stöcklin vom Amt für Raumplanung 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	Nt	Nt2	Nn	Nn2	v	i	K	K1	K1	Bel.	Tag	Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht
Nr.	Strasse	Nr.	[Fz/24h]	[Fz/h]	[%]	[Fz/h]	[%]	[km/h]	[%]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
1	Gasstrasse	I	3'556	206	6.9	32	5.0	50	0	0	0.0	-4.9	72.0	I	58.3		
2	Rebgrasse	II	12'000	696	7.0	108	5.0	50	0	0	0.0	0.0	77.3	I	68.6		
3	Weierweg	III	8'000	464	7.0	72	5.0	50	0	0	0.0	-1.4	75.5	I	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:



Im Rahmen der Quartierplanung wird für das Planungsareal aufgrund der zukünftigen Nutzung neu die Empfindlichkeitsstufe II (bisher III) festgelegt. Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärm-

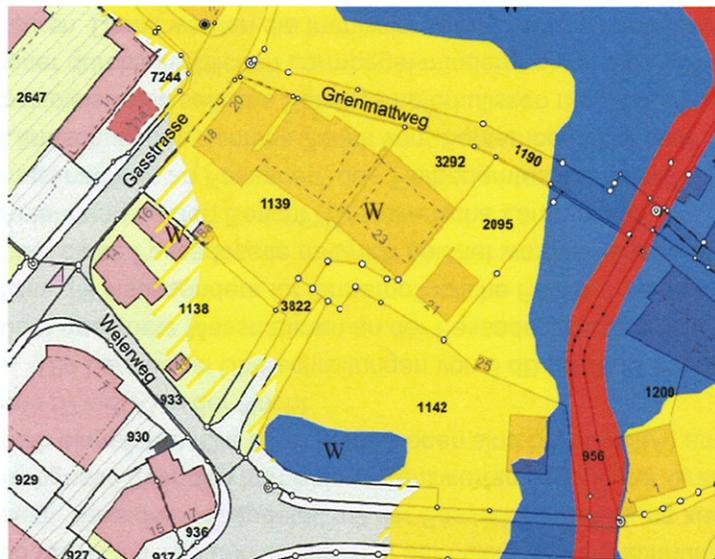
schutz-Verordnung (LSV Stand am 1. August 2010) sind bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Berechnung zeigt, dass der Gebäudeteil mit der Fassadenausrichtung zur Rebgrasse über den Immissionsgrenzwerten liegt (in der Grafik gelb eingefärbt). Die Lärm Immissionen sind bei 66 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmpegel Überschreitungen von 6 dB bis 7 dB können über geeignete Massnahmen an der Fassade reduziert werden. Dies gilt insbesondere für lärmempfindliche Räume, die einzig über diese Fassadeseite 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.

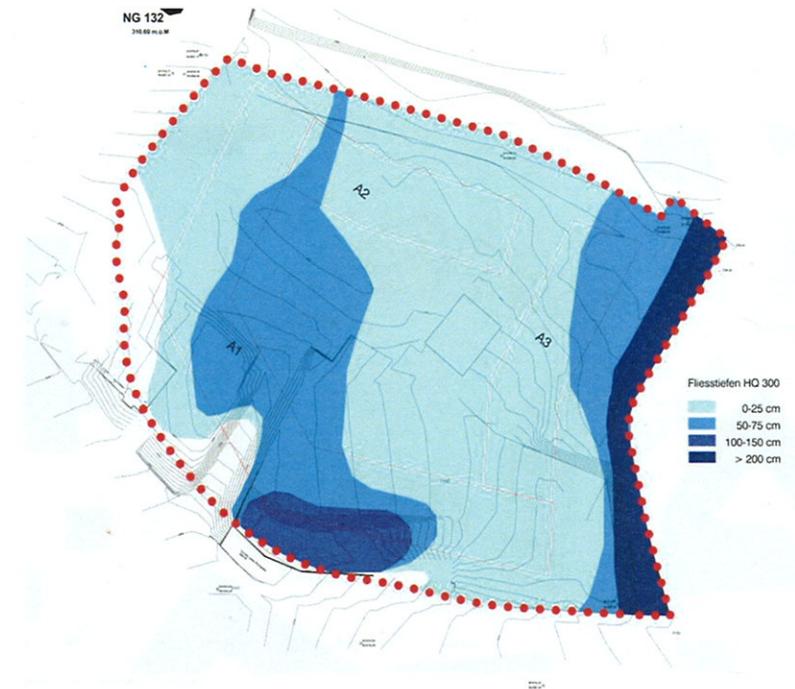
Die nachfolgende Zeichnung zeigt exemplarisch einen Grundriss mit markierten Fenstern, die einen Lüftungsflügel mit entsprechenden Zusatzmassnahmen haben müssen:



5.9 Naturgefahren



Die Naturgefahrenkarte weist für das Planungsgebiet eine Gefährdung durch Überschwemmung aus. Entlang des Orisbachs besteht eine mittlere bis erhebliche Gefährdung, auf dem übrigen Areal ist die Gefährdung überwiegend gering. Im Quartierplan wird diesem Umstand mit der Festlegung einer Gefahrenzone Überschwemmung Rechnung getragen. Die massgebende Hochwasserkote richtet sich nach der Fliesstiefenkarte und wird pro Gebäude festgelegt.



Durch die Revitalisierung des Orisbachs dürfte sich die Gefährdung durch Überschwemmung noch verringern. Die Gefahrenkarte ist anschliessend entsprechend anzupassen.

6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gemäss § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lagen folgende Unterlagen der Quartierplanung Weierweg vom 10. bis 28. Oktober 2011 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Am 25. Oktober 2011 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Anwohner des Planungsgebiets statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 758 vom 06. Oktober 2011 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 28. Oktober 2011 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

Innerhalb dieser Frist gingen insgesamt acht Stellungnahmen ein. Die entsprechenden Anliegen wurden mit den Mitwirkenden

besprochen und sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher Auskunft über eine allfällige Berücksichtigung bei der weiteren Planung gibt.

Der Mitwirkungsbericht wurde vom 05. bis 22. Juni 2012 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt und den Mitwirkenden zugestellt.

7 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen wurden am 10. Oktober 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 22. Dezember 2011 wurde mit dem zuständigen Kreisplaner und den betroffenen kantonalen Stellen besprochen. Die daraus folgenden Anpassungen der Quartierplanvorschriften gehen aus der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht hervor.

- Anpassung der...

8 BESCHLUSSFASSUNG EINWOHNERRAT

Im Rahmen der Beschlussfassung hat die Bau- und Planungskommission (BPK) folgenden Antrag betreffend der Ergänzung des Quartierplanreglements gestellt, welchem einstimmig zugestimmt wurde (siehe Protokoll zum Einwohnerratsbeschluss vom 26. Juni 2013):

„Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Rebgasse, Weierweg und Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan-Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten des angrenzenden öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs.“

Der Quartierplan Weierweg, bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Plänen 1 - 3 vom 30. Januar 2013 wurde unter Berücksichtigung des vorgängigen Entscheides bzgl. BPK-Antrag am 26. Juni 2013 durch den Einwohnerrat Liestal beschlossen. Das QP-Reglement wurde für die Planaufgabe gemäss BPK-Antrag mit Art. 8 Abs. 5 „Veloweg“ ergänzt.

Die Referendumsfrist vom 26. Juli 2013 ist ungenutzt abgelaufen.

9 AUFLAGE UND EINSPRACHEVERFAHREN

Die öffentliche Auflage der Quartierplanung Weierweg fand vom 08. August bis zum 06. September 2013 statt. Die Planaufgabe wurde publiziert im kantonalen Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2013, im Liestal Aktuell vom 08. August 2013 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal. Auswärtige Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters wurden gemäss §31 RBG mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen.

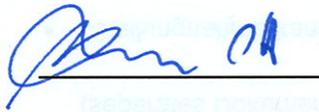
Während der Planaufgabe wurden zwei Einsprachen eingereicht. Die Verständigungsgespräche wurden am 21.10/20.11.2013 durchgeführt. Beide Einsprachen wurden zurückgezogen.

10 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Liestal, den 14.02.2014

Der Stadtpräsident

Lukas Ott



Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer



11 ANHANG

- Verkehrsgutachten Quartierplanung Weierweg/Konrad Peter (separates Dokument)
- Stellungnahme kantonaler Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht