



Stadt Liestal
Quartierplanung Grienmatt

Stellungnahme zum Kantonalen Vorprüfungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

Einreichung der Unterlagen

Die Quartierplanunterlagen Grienmatt, Stand Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung, bestehend aus

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

wurden am 21. November 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Stellungnahme des Kantons erfolgte mit Schreiben vom 21. Februar 2013.

Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, wurde geprüft und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, wurde geprüft und wird bei der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
-----	-----	---	-------	---	----------	--------------------------

1. QP PLAN 1: BEBAUUNG UND NUTZUNG

1.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

1.	Z	---	Gefahrenzone		Es ist zusätzlich eine Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung auszuscheiden. Auf die Überlagerung der Uferschutzzone mit einer Gefahrenzone kann verzichtet werden.	Die mittlere Gefährdung bezieht sich auf Gebäude an der Gerberstrasse, welche aus dem QP-Perimeter ausgeklammert wurden (siehe auch Nr. 7), auf eine Anpassung der Gefahrenzone kann daher verzichtet werden.
2.	Z	✓	Baubereiche		Es ist nicht möglich, die Baubereiche nach Nummer, Anzahl oberirdischer Vollgeschosse und zulässiger Bruttogeschossfläche eindeutig zu differenzieren. Die Baubereiche sind gegenseitig abzugrenzen.	Die Baubereiche werden mittels Pfeilen voneinander abgegrenzt. Die erforderliche Flexibilität in den Übergangsbereichen wird im Reglement unter Ziff. 5.2 mit der Formulierung „Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel“ geschaffen.
3.	Z	---	Gestaltungsbaulinie/Baubereiche C8 und C9		Nach heutigem Kenntnisstand kann der Platzbedarf für das zukünftige Kantonsstrassennetz noch nicht exakt definiert werden. Die im Rahmen der Testplanung „Arealentwicklung Zentrum Nord“ definierte „Interessenslinie TBA“ ist deshalb in jedem Fall einzuhalten. Es können keine Gestaltungsbaulinien und Baubereiche innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes bzw. vor der Interessenslinie platziert werden.	Das Thema wurde anlässlich der Sitzung vom 22.05.2013 besprochen, siehe dazu das entsprechende Sitzungsprotokoll (Anhang).
4.	E	---	Baulinie		Wenn Baulinien gezogen werden, dann ist es sinnvoll, diese an den Querseiten der Baubereiche vollständig festzulegen, d.h. jeweils bis ans Ende der Baubereiche.	Die Baulinien wurden mit Ausnahme von Gebäude C3 entfernt (siehe dazu Nr. 15), eine Umsetzung der Empfehlung wird damit hinfällig.
5.	R	✓	max. BGF		Formulierung: „maximale BGF pro Baukörper <u>Baubereich</u> “	Wird entsprechend umgesetzt
6.	H	K	Baulinie		Unter den dargestellten Bau- und Gestaltungsbaulinien ist teilweise noch eine graue, strich-punktierte Linie ersichtlich. Welche Bedeutung hat diese Linie?	Die Linie hat keine Bedeutung und wird entfernt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
-----	-----	---	-------	---	----------	--------------------------

1.2 Verweise auf andere Planungsinstrumente

7.	Z	(✓)	Bestehende Gebäude mit Schutzkategorie B, Ortsbildschutzzone, Gestaltungsbaulinie gem. TZP Zentrum		Ein Quartierplan hebt die vorherige Nutzungszone auf und stellt für ein bestimmtes Areal ein eigenständiges, alleiniges Planungsinstrument dar. In den Quartierplanvorschriften sind alle Vorschriften aufzuführen, welche im betreffenden Perimeter gelten sollen. Insbesondere sind die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone und zur Schutzkategorie der Bauten in die Quartierplanung zu integrieren. Die bestehende Gestaltungsbaulinie entlang der Gerberstrasse (aus Baulinienplan „Zentrum und Stadtgraben“) ist in identischer Form in den verbindlichen Inhalt aufzunehmen und neu zu beschliessen. Bzgl. der an den Baubereich C3 angrenzenden Bauten der Ortsbildschutzzone wird auf Ziff. 3.1 verwiesen.	Der QP-Perimeter wird so angepasst, dass die geschützten Gebäude sowie der Bereich der Ortsbildschutzzone, welcher aufrecht erhalten soll, nicht mehr involviert sind. Eine Integration der entsprechenden Bestimmungen ins QP-Reglement wird damit hinfällig. Für den neu aus dem QP ausgeklammerten Bereich wird mittels Mutation des Teilzonenplans Zentrum die QP-Pflicht entfernt. Die Ortsbildschutzzone wird zudem bei den Gebäuden Gerberstrasse 9, 11, 13 und 15 den geschützten Gebäudeteilen angepasst. Für die beiden Anpassungen wird ein Mutationsplan angefertigt.
----	---	-----	--	--	---	--

1.3 Orientierender Inhalt

8.	H	✓	Bestehende Gebäude		Was geschieht mit den als „bestehende Gebäude“ orientierend dargestellten Bauten? Was geschieht mit den bestehenden Bauten, welche nicht dargestellt sind (schwarz umrandet mit weisser Grundfläche)? Es wird darauf hingewiesen, dass für bestehende Bauten grundsätzlich die Bestandesgarantie gemäss RBG gilt. Werden sie abgerissen, so können sie nicht wieder aufgebaut werden.	Die Darstellung wird vereinheitlicht, d.h., es werden alle bestehenden Gebäude innerhalb des QP-Perimeters grau eingefärbt. In der Legende werden zudem die fehlenden Grautöne ausserhalb des QP-Perimeters ergänzt.
----	---	---	--------------------	--	---	--

2. QP PLAN 2: FREIRAUM UND ERSCHLIESSUNG

2.1 Ergolz: Uferschutzzone, Gewässerraum

9.	Z		Uferschutzzone		Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Uferschutzzone unabhängig der bestehenden Gewässerbaulinie festgelegt wird. Zur Sicherstellung der Biodiversität ist eine Uferschutzzone von mind. 15 m Breite erforderlich.	Siehe Nr. 10
----	---	--	----------------	--	--	--------------

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
10.	Z		Gewässerraum		<p>Primär sind entlang der Ergolz die neuen Vorgaben zum Gewässerraum gemäss GSchG und GSchV massgebend. Bis die rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Gewässerraums auf Kantonsebene vorhanden sind, gelten die Vorgaben der Übergangsbestimmungen (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle, insgesamt 18 m ab Rand der Gerinnesohle). Demnach dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen im Gewässerraum erstellt werden. D.h., Baubereiche sowie befahrbare Mischverkehrsflächen, öffentliche Fussgängerbereiche, Velowege und private Vorzonen sind im Gewässerraum nicht zulässig.</p> <p>Nach Ablauf der Übergangsbestimmung bemisst sich der Gewässerraum der Ergolz rein rechnerisch gemäss Art. 41a Abs. 2 lit b GSchV wie folgt: 10 m (bestehende Breite Gerinnesohle) x 1.5 (Korrekturfaktor für fehlende Breitenvariabilität) x 2.5 + 7 m = 44 m, im normalen Querschnitt (Gewässer in der Mitte) also 17.25 m + 10 m + 17.25 m.</p>	Das Thema wurde anlässlich der Sitzung vom 22.05.2013 besprochen, siehe dazu das entsprechende Sitzungsprotokoll (Anhang).

2.2 Rechtsverbindlicher Inhalt

11.	Z	---	Private Vorzone		Zwischen den Baubereichen C5 und C7 überschneidet sich die „private Vorzone“ mit der Erschliessungsfläche zu den Parkplätzen. Für diese sind die Durchfahrtsbreiten nach VSS-Norm erforderlich. Die „private Vorzone“ ist zu unterbrechen.	Aufgrund der Anpassung der Uferschutzzone und der Erschliessungsflächen ist im nördlichen Teil des QP-Areals die Ausscheidung einer privaten Vorzone nicht mehr sinnvoll. Sie wird daher zwischen Gestadeckplatz und Ecke Grienmattplatz entfernt.
12.	R	✓	Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, oberirdische Besucherparkplätze		Die beiden Einträge in der Legende sind als „Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle“ bzw. „Bereich oberirdische Besucherparkplätze“ zu benennen. Die Klammer ist zu streichen.	Wird entsprechend umgesetzt.
13.	H	K	Ein-/Ausfahrt Einstellhalle		Die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten im Überflutungsbereich ist heikel. Auch wenn bei den Tiefgaragen nicht von einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen und Tieren auszugehen ist, müssen auf Grund des erhöhten Sachwertrisikos permanente bauliche Massnahmen getroffen werden, um die Tiefgaragen-	Die Höhenlage der Einstellhallenzufahrt wird so gewählt, dass diese über der Fliesstiefe eines dreihundertjährigen Hochwassers (HQ ₃₀₀) liegt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					einfahrten zu schützen. Es wird empfohlen, alternativ andere Zufahrtsmöglichkeiten zu prüfen.	

2.3 Orientierender Inhalt

14.	E	✓	Radroute/Bushaltestelle		Es wird empfohlen, die kantonale Radroute über den Gestadeckplatz (Büchelstrasse) in den orientierenden Inhalt aufzunehmen. Die Bushaltestelle „Gestadeck“ sollte orientierend dargestellt werden.	wird entsprechend umgesetzt
-----	---	---	-------------------------	--	--	-----------------------------

3. QUARTIERPLAN-REGLEMENT

3.1 Ziff. 5 QR, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

15.	Z	---	Bauten vor Baulinien	Abs. 2	Balkone mit einer maximalen Auskragung von 1.5 m dürfen gemäss RBG vor Baulinien errichtet werden. Die Bestimmung ist daher zu überarbeiten. Die Baulinien können weggelassen werden oder die Bestimmung ist mit folgender Ergänzung zu versehen: „Balkone dürfen ... erstellt werden, <u>sofern die kantonalen Bestimmungen über das Bauen vor Baulinien nicht etwas anderes vorsehen.</u> “	Aus städtebaulichen Gründen sind auskragende Balkone nicht erwünscht. Im Reglement wird deshalb festgelegt, dass Balkone Gestaltungsbaulinien nicht überragen dürfen. Bei Baulinien ist eine solche Einschränkung jedoch nicht möglich. Mit Ausnahme der Ostfassade C3, wo überragende Balkone grundsätzlich denkbar sind, werden daher alle übrigen Baulinien entfernt. Balkone müssen damit innerhalb der Baubereiche errichtet werden.
16.	Z	✓	Scharnier Gerberstrasse 9 und 11	Abs. 4	Das „Scharnier“ liegt in der „Ortsbildschutzzone gemäss TZP Zentrum“ und berührt „bestehende Gebäude, Schutzkategorie B“. Ein mehr als zweigeschossiges „Scharnier“ kann in den höheren Geschossen unmöglich den in der Quartierplanung geplanten Neubauten dienen – diese sind nur zweigeschossig. Es würde in seiner Erscheinung sowohl die Schutzobjekte selbst als auch deren Umgebung massiv stören. Bereits im Bericht „Kantonale Vorgaben und Rahmenbedingungen“ zu den Teilgebieten A und C_ost vom 21. Dezember 2010 wurde festgehalten, dass die Verbindung des geplanten Baubereichs C3 an die Gebäude der Gerberstrasse entweder entfallen soll oder nur im Bereich des Gebäudes Gerberstrasse 9	Der zweite Satz wird entsprechend gestrichen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					möglich sei. Der zweite Satz („Dabei kann ... abgewichen werden.“) ist zu streichen.	
17.	Z	---	Bestehende Gebäude	Abs. 5	Absatz 5 ist zu streichen. Die QP-Vorschriften sind bezüglich bestehende Gebäude und Ortsbildschutz zu überarbeiten. Für bestehende Bauten, soweit diese erhalten werden sollen bzw. geschützt sind, sind ebenfalls Nutzungsbestimmungen festzulegen (Baubereiche etc.).	Absatz 5 wird gestrichen. Die denkmalgeschützten Gebäude werden aus dem QP-Perimeter ausgeklammert (siehe Nr. 7), womit keine Bestimmungen zum Ortsbildschutz erforderlich sind.
18.	Z	(✓)	ökologischer Ausgleich	Abs. 10	Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die begrünten Flachdächer hochwertig auszuführen. Die Bestimmung ist diesbezüglich sinngemäss zu ergänzen: <u>„Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.“</u> Der dritte Satz ist zu ergänzen: Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. mit Basler Mischung).“ Nach dem vierten Satz („Die Erstellung .. zulässig.“) ist folgender Satz zu ergänzen: <u>„Flachdachbegrünung und Solaranlagen müssen ökologisch sinnvoll aufeinander abgestimmt sein.“</u>	Die Bestimmung wird wie folgt ergänzt: . Flachdächer sind <u>mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten</u> extensiv zu begrünen.
19.	Z	---	Zustimmung Stadtrat	Abs. 10	Für Bauten und Anlagen und deren Materialisierung, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, kann keine Zustimmung durch den Stadtrat verlangt werden. § 38 Abs. 2 RBG ermöglicht, dass im Rahmen der Quartierplanvorschriften bereits gestalterische Aspekte festgelegt werden können. Die Prüfung von gestalterischen Aspekten im Baugesuch kann nur soweit erfolgen, wie die Quartierplanvorschriften dazu Aussagen machen.	Im letzten Satz wird „Stadtrat“ durch „Stadt Liestal“ ersetzt. In Abs. 10 sind bereits ausreichende Vorschriften zur Materialisierung aufgeführt, auf die Forderung wird deshalb nicht eingetreten.
20.	E	---	Sockelgeschoss	Abs. 3	Es sollte ein maximales Mass definiert werden, um wie viel das Sockelgeschoss über dem gewachsenen Terrain bzw. bestehenden Terrain liegen darf. Alternativ ist das Sockelgeschoss zu definieren.	Ein Maximalmass schränkt die Flexibilität unnötig ein, es wird deshalb auf die Festlegung eines solchen verzichtet.
21.	E	✓	Höhenangabe	Abs. 6	letzter Satz: Es ist zu definieren, ob die Höhe von 0.8	siehe Nr. 24

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					m ab roher Deckenkonstruktion bis Oberkante fertig Dachrand gilt.	
22.	E	---	Lebensraum für geschützte Tierarten	Abs. 7	Es wird folgende Ergänzung empfohlen: „An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude sind in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.“	Die Empfehlung wird nicht umgesetzt
23.	R	✓	Vogelsichere Glasfassaden	Abs. 7	Die Formulierung „Die allfällige Verwendung ... Baugesuches überprüft“ ist unzulässig und ist z.B. durch folgende Formulierung zu ersetzen: „ <u>Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.</u> “	wird entsprechend umgesetzt
24.	H	✓	Messweise Gebäudehöhe	Abs. 6	Die Angabe der Messweise ist nicht notwendig, da die Gebäudehöhen in den Schnitten mit absoluten Höhenkoten angegeben sind. Der zweite Satz kann gestrichen werden. Falls dies nicht der Fall ist, dann ist der Satz folgendermassen zu definieren: Die Gebäudehöhe ... höchsten Punkt <u>Oberkante rohe Dachkonstruktion.</u> “	Der zweite Satz wird entsprechend präzisiert.

3.2 Ziff. 6 QR, Art und Mass der Nutzung

25.	Z	✓	unbewohnte Kleinbauten	Abs. 3	Während gemäss Ziff. 5 Abs 11 QPR max 5 % der Hofffläche mit Kleinbauten überbaut werden darf, bezieht sich die vorliegende Bestimmung auf den gesamten Aussenraum. Dabei ist mit dem Begriff „Aussenraum“ nicht abschliessend verständlich, was gemeint ist (befahrbare Mischverkehrsfläche, öffentlicher Fussgängerbereich, etc.). Zudem stellt sich die Frage, wie weit die Kleinbauten den einzelnen Baubereichen zugeordnet werden können. Die Bestimmung ist zu überarbeiten, die Begriffe abzugleichen. Es wird empfohlen, statt „Aussenraum“ die im QP Plan 2 verwendeten Begriffe zu verwenden.	Statt auf den Aussenraum bzw. auf die Hofffläche bezieht sich die Regelung neu auf die Begriffe im QP Plan 2 und einheitlich auf die Parzellenfläche, wobei 50 m ² /Parzelle als Maximum festgelegt werden. Die beiden Ziffern werden entsprechend angepasst.
26.	R	✓	Aufteilung BGF	Abs. 2	Die Aufteilung der BGF auf die einzelnen Baukörper <u>Baubereiche</u> geht aus Plan 1 hervor.	wird entsprechend angepasst
27.	H	---	Definition BGF	Abs. 3	Es ist zu verdeutlichen, ob z.B. Treppenhäuser, Toiletten, Nebenräume, Allgemeinräume, Reduits, Gerä-	Die Definition ist eindeutig, auf eine weitere Präzisie-

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					teräume auf Terrassen etc. auch in die Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen bzw. in die Bruttogeschossfläche eingerechnet werden müssen.	rung wird verzichtet.

3.3 Ziff. 7 QR, Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

28.	Z	✓	Bepflanzung	Abs. 1	Das Wort „vorwiegend“ im zweiten Satz ist zu streichen. Alternativ wäre als Ausnahme eine Lockerung dieser Vorschrift im Bereich „Hof, privat“ gemäss QP Plan 2 denkbar, mit folgender Einschränkung: <u>„Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.“</u>	Das Wort „vorwiegend“ wird für den Bereich Hof privat beibehalten. Im übrigen Aussenraum sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Vorschrift wird wie vorgeschlagen ergänzt.
29.	Z	---	Umgebungsgestaltung	Abs. 4	Die QP-Vorschriften definieren die Umgebungsgestaltung. Sämtliche grundsätzlichen Festlegungen über die Umgebungsgestaltung müssen in den QP-Vorschriften erfolgen, so dass insbesondere auch die Beschlussfassung des Einwohnerrates über diese Inhalte sichergestellt ist. Die Planung der Umgebung hat daher im QP-Verfahren zu erfolgen. Demgegenüber stellt der Umgebungsplan nicht ein Planungs- sondern ein Nachweisinstrument dar. Der Absatz ist entsprechend neu zu formulieren.	Die grundsätzlichen Festlegungen sind im Plan 2 enthalten. Der erste Satz in Abs. 4 wird wie folgt ersetzt: <i>„Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Sie wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.“</i> Als Kommentar (Fusszeile) wird zudem Folgendes vermerkt: <i>„Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.“</i>
30.	Z	✓	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	Abs. 4	Das LEK hat keinerlei verbindliche Wirkung, deshalb kann im Baubewilligungsverfahren nicht generell die Umsetzung von LEK-Massnahmen gefordert werden. Vielmehr sind umzusetzende LEK-Massnahmen in der Quartierplanung konkret festzulegen.	Die wesentlichen Bestimmungen des LEK fliessen neu in Ziff. 7.8 ein.
31.	Z	---	Gestaltungskonzept	Abs. 8	Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Gestaltungskonzepts ist nicht ersichtlich, zumal für die Ausarbeitung der Quartierplanung bereits ein städtebauliches Konzept vorliegen muss, welches auch die Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen und vorzugeben hat. Zudem kann ein solches Gestaltungskonzept auch nicht Grundlage für einen Umgebungsplan sein, weil dieser die Aufgabe hat, die Umsetzung der verbindlichen QP-Vorschriften nachzuweisen. Im Übrigen	Das Gestaltungskonzept dient u.a. dazu, die Abstimmung der Schnittstellen entlang der Perimetergrenzen sicherzustellen. Es ist durch die involvierten Grundeigentümer gemeinsam auszuarbeiten. Der entsprechende Absatz wird beibehalten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					können in den QP-Vorschriften auch keine verbindlichen Vorgaben für Bereiche ausserhalb des QP-Perimeters vorgenommen werden. Der Absatz ist zu streichen.	
32.	E	✓	Uferzugang	Abs. 7	Auf der vorliegenden Uferlänge von ca. 120 m soll an maximal drei Stellen der Zugang zum Wasser ermöglicht werden. Ansonsten ist die Störung der Natur durch den Menschen und Haustiere zu gross.	Laut Plan 2 sind drei öffentliche Fusswege zum Uferbereich vorgesehen. Der bestehende Uferweg besitzt Besitzstandsgarantie und kann erst aufgehoben werden, wenn der Fussgängerbereich ausserhalb der Uferschutzzone durchgängig realisiert worden ist.
33.	H	K	kommunales Bewilligungsverfahren	Abs. 5	Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Bestimmung kein zusätzliches kommunales Bewilligungsverfahren durchgeführt wird (vgl. Nr. 19)	siehe Nr. 19

3.4 Ziff. 8 QR, Erschliessung und Parkierung

34.	Z	(✓)	Pflichtparkplätze	Abs. 3	Im RBG ist nicht erwähnt, dass Pflichtparkplätze „bei Nichtgebrauch“ verkauft werden dürfen. Pflichtparkplätze, wie auch die erforderlichen Besucherparkplätze dürfen nicht individuell irgendwie zugeteilt werden. Der erste Satz ist zu ergänzen „... verwendet werden, sofern es sich nicht um Pflichtparkplätze handelt.“ Der letzte Satz ist vollständig zu streichen.	Die Bestimmung wird neu wie folgt formuliert: Die Parkplätze können innerhalb des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.
35.	Z	✓	Lage oberirdische Parkplätze	Abs. 4	Der dritte Satz ist zu streichen (vgl. Nr. 29). Die Bereiche, wo die oberirdischen Parkplätze platziert werden, sind verbindlich in den QP-Vorschriften festgelegt.	wird entsprechend umgesetzt
36.	E	---	Anzahl Parkplätze	Abs. 2	Für die Schaffung von Rechtssicherheit sollte die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für das QP-Areal verbindlich festgelegt werden.	Die Zahl der Pflichtparkplätze hängt von der zukünftigen Nutzung ab, welche heute noch nicht im Detail bekannt ist.
37.	R	✓	Anzahl Parkplätze	Abs. 4	Der zweite Satz ist folgendermassen zu formulieren: „Auf dem Osboplatz dürfen total ca. max. neun Parkplätze ...“ Auch hier soll mit der Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Rechtssicherheit geschaffen werden.	Wird entsprechend umgesetzt.
38.	R	✓	Einstellhallen	Abs. 5	Der vorliegende Satz ist lediglich eine Beschreibung und stellt keinen Rechtssatz dar. Er ist folgendermassen	Wird entsprechend umgesetzt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					sen zu formulieren: „Die unterirdischen Einstellhallen sind aufgrund des Grundwasserspiegels eingeschossig dürfen nur eingeschossig erstellt werden.“	
39.	H	K	Zugänglichkeit Besucherparkplätze	Abs. 4	Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein. Wenn Besucherparkplätze in den Einstellhallen angeboten werden, sind die Einstellhallen entsprechend frei zugänglich zu konzipieren.	Wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Ziff. 10 QR, Lärmschutz

40.	Z	(✓)	Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)	Abs. 1	Gemäss Ziff. 6 Abs. 1 QPR ist eine Nutzungsart mit wenig störenden Betrieben vorgesehen, wofür die ES II festzulegen ist. Demgegenüber legt jedoch Ziff. 10 Abs. 1 QPR fest, dass im QP-Areal die ES III gilt. Aufgrund dieser ES-Zuweisung geht es nicht an, die Nutzungsart auf „wenig störende Betriebe“ zu beschränken, da mit der ES III grundsätzlich auch „mässig störende Betriebe“ zulässig sind. Der Widerspruch zwischen ES und Nutzungsart ist zu bereinigen. Sollte eine Zentrumsnutzung mit mässig störenden Betrieben geplant sein, kann eine ES III gem. § 22 RBG festgelegt werden.	Die ES III wird beibehalten, die Nutzungsart entsprechend auf „mässig störende Betriebe“ angepasst.
41.	E	✓	Verweis SIA-Norm 181	Abs. 2	Da Neubauten die Mindestanforderungen nach Norm SIA 181 gem. Art. 32 LSV ohnehin zu erfüllen haben, kann im Reglement dieser Hinweis weggelassen werden. Der erste Satz sollte daher gestrichen werden. Dementsprechend wird empfohlen, die Marginalie von Abs. 2 in „Nachweise“ umzubenennen.	Wird entsprechend umgesetzt

3.6 Ziff. 11 QR, Naturgefahren

42.	Z	✓	Objektschutzmassnahmen	Abs. 2	Die Vorgabe, dass Öffnungen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote verschliessbar sein müssen, schränkt die Auswahl an Objektschutzmassnahmen auf einen Typ von Massnahmen ein, welcher generell als eher ungeeignet betrachtet wird. Die alleinige Anordnung von verschliessbaren Öffnungen garantiert nicht, dass diese im Ereignisfall tatsächlich geschlossen sind oder selbsttätig geschlossen werden. Abs. 2	Wird entsprechend umgesetzt
-----	---	---	------------------------	--------	---	-----------------------------

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					ist deshalb wie folgt zu ändern: „Gebäudeteile, welche ...wasserdicht auszugestalten; <u>unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.</u> “	
43.	Z	---	Hochwasserkoten	Abs. 4	Werden die massgebenden Hochwasserkoten pro Gebäude definiert, hat dies für alle Gebäude in Gefahrenzonen zu erfolgen, d.h. auch für bestehende. Die massgebende Hochwasserkoten der Gebäude Gerberstrasse 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 und 27 sind ebenfalls zu definieren. Die Angaben der massgebenden Hochwasserkoten richten sich nach den im PB nachgewiesenen und definierten, eindeutigen Höhenwerten (vgl. Nr. 57)	Die erwähnten Gebäude werden aus dem QP-Perimeter ausgeklammert (siehe Nr. 7), auf die Festlegung von Hochwasserkoten wird somit verzichtet.
44.	H	✓	Hochwasserkoten	Abs. 4	Auf die Definition von massgebenden Hochwasserkoten für Gebäude, welche sich nicht in Gefahrenzonen befinden oder an Gefahrenzonen angrenzen, kann verzichtet werden (Bspw. C6, C8, C9).	Wird entsprechend umgesetzt.

3.7 Ziff. 12 QR, Realisierung, Quartierplanvertrag

45.	Z	✓	Grundbucheintrag	Abs. 1	Für den Eintrag ins Grundbuch ist die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend erforderlich. Diese Zustimmung kann nicht mittels einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung erwirkt werden. Der zweite Satz ist wegzulassen.	Wird entsprechend umgesetzt.
46.	E	✓	Dienstbarkeiten	Abs. 1	Mit der im QPR getroffenen Formulierung sind sämtliche Dienstbarkeiten und weitere Punkte, welche Bestandteil des QP-Vertrages sein sollen, verbindlich und nachweislich vor Baubewilligung zu klären. Es wird empfohlen, den ersten Satz wie folgt zu formulieren: „Die Grundeigentümerinnen ... Berechtigten haben sich räumen sich alle für ... und Servitute einzuräumen ein. In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind ...“	Wird entsprechend umgesetzt.

3.8 Ziff. 14 QR, Schlussbestimmungen

47.	Z	✓	bisherige Vorschriften	Abs. 3	Der Absatz ist folgendermassen zu formulieren: „Alle	wird entsprechend umgesetzt
-----	---	---	------------------------	--------	--	-----------------------------

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. ...“	

4. PLANUNGS- UND BEGLEITBERICHT

4.1 Ziff. 1 PB, Städtebauliche Rahmenbedingungen

48.	Z	✓	Ergänzung Planungsbericht		Der PB zeigt zwar auf, was gemacht wurde, die Darlegung der Interessen, der Nachweise der Konformität der Planung mit übergeordneten Grundlagen, der sachlich nachvollziehbaren Begründungen sowie der Argumente und Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme fehlt jedoch praktisch vollständig. Der PB muss überarbeitet werden.	Der Planungsbericht entspricht der bisherigen Praxis. Er wird gemäss den neuen Anforderungen angepasst.
49.	R	(✓)	Masterplan	Ziff. 1.2	zweiter Satz: „Auf deren Basis wurde im Anschluss ein behördenverbindlicher Masterplan ausgearbeitet, welcher ...“	Der zweite Satz wird wie folgt angepasst: „Auf deren Basis wurde im Anschluss ein behördenverbindlicher <u>für die Stadt Liestal verbindlicher</u> Masterplan ausgearbeitet, welcher ...“
50.	H	K	Ufervegetation	Ziff. 1.2	Uferstreifen (letzter Satz des dritten Abschnitts): In der Uferschutzzone ist eine gewässerspezifische Ufervegetation zuzulassen. Allfällige Pflanzungen und Pflegemassnahmen haben sich den gewässerökologischen Belange unterzuordnen.	Der Text gibt die Vorgaben des Masterplans wider, welche so beschlossen wurden.
51.	H	✓	Gewässerschutzgesetz und -verordnung	Ziff. 1.4	GSchG und GSchV sind in vorliegender Quartierplanung ebenfalls massgebend (Ergolz)	wird entsprechend ergänzt.
52.	H	✓	Grundwasserspiegel	Ziff. 1.5	Grundwasser: Die Aussage, „Unterirdische Bauvolumen müssen sich ausserhalb des Grundwasserkörpers befinden“, ist nicht korrekt. Die GSchV besagt, dass grundsätzlich keine Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels eingebaut werden dürfen. Die Behörden können unter bestimmten Voraussetzungen aber Ausnahmen bewilligen.	wird entsprechend umgesetzt
53.	H	K	Teilzonenvorschriften „Zentrum“	Ziff. 1.6.2	Die Teilzonenvorschriften „Zentrum „ sind in dem Sinne zu verstehen, dass die „Zone mit Quartierplan-	wird zur Kenntnis genommen

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					pflicht“ die Grundnutzungszone ist und die „Zentrumszone“ die Nutzungsabsicht für den nachfolgenden Planungsakt darstellt (vgl. Nr. 7).	
54.	H	K		Ziff. 1.6.3	Zum Verkehrskonzept Liestal bleibt der Hinweis, dass dieses im Rahmen des Agglomerationsprogramms Basel, 2. Generation (APBS 2.G), noch in Klärung/Bearbeitung und allenfalls Überarbeitung ist. Konkret betrifft dies das Projekt „M10 Betriebs- und Gestaltungskonzept Liestal Ost“ aus dem APBS 2.G, welches auf die Quartierplanung „Grienmatt“ einen Einfluss haben kann. Es wird aber davon ausgegangen, dass dies für die Genehmigung keine Auflagen oder gar negativen Folgen haben wird. Auch das Projekt „Ü12 H2 Erneuerung und Erweiterung Liestal (inkl. Zentrumsanschluss Liestal)“ steht in einem engen Verhältnis zum bestehenden und künftigen Verkehrsregime und Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet.	wird zur Kenntnis genommen

4.2 Ziff. 5 PB, Planungsrechtliche Umsetzung

55.	Z	---	Übersichtsplan Erschliessung	Ziff. 5.5	Die Stadt wird aufgefordert, die Erschliessung der verschiedenen Quartierpläne in einem Übersichtsplan der gesamten Gerberstrasse darzustellen.	ist im Masterplan erfolgt
56.	Z	✓	Störfallrisiko	Ziff. 5.6	Die Analyse des Störfallrisikos hat zwingend im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung zu erfolgen. Allfällig notwendige Massnahmen sind in der Quartierplanung umzusetzen, das Ergebnis der Analyse ist im PB zu erläutern.	wird entsprechend umgesetzt
57.	Z	✓	Herleitung Hochwasserkoten	Ziff. 5.7	Die Herleitung der massgebenden Hochwasserkoten pro Gebäude ist nachvollziehbar darzulegen.	Die massgebenden Hochwasserkoten leiten sich aus der Fliesstiefenkarte HQ ₃₀₀ ab.
58.	R	✓	Naturgefahren	Ziff. 5.7	Der Text ist wie folgt zu ändern: „Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal (Fertigstellung November 2011) weist für das Planungsgebiet eine Gefährdung durch Überschwemmung aus. <u>Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ergolz. Dadurch tangiert das Planungsgebiet Flächen erheblicher</u>	wird entsprechend umgesetzt

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
					<u>Gefährdung („rot“), welche auf die bei Hochwasser vorhandenen starken Intensitäten im Bachbett der Ergolz zurückzuführen sind. Entlang der Ergolz, besteht eine erhebliche Gefährdung, entlang der Gerberstrasse sowie im westlichen Teil des Areals variiert die Gefährdungsstufe zudem zwischen mittlerer, geringer und Restgefahr. ...“</u>	
59.	H	K	Qualitätssicherung	Ziff. 5.1	Die Überprüfung kann nur soweit erfolgen, wie in den QP-Vorschriften verbindliche Festlegungen vorgenommen wurden.	wird zur Kenntnis genommen
60.	H	K	Landschaftsentwicklungskonzept	Ziff. 5.4	Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. 7 Abs. 4 QPR verwiesen (vgl. Nr. 30).	wird zur Kenntnis genommen
61.	H	K	Parkierung	Ziff. 5.5	zweiter Absatz: Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. 8 Abs. 4 QPR verwiesen (vgl. Nr. 35, 37 u. 39).	wird zur Kenntnis genommen

5. VERKEHRSGUTACHTEN

62.	Z	✓	Reduktionsfaktor R1	Ziff. 2	Für die Berechnung des Parkplatzbedarfs ist der Reduktionsfaktor R1 aufgrund der ÖV-Erschliessung auf 0.7 zu reduzieren. Am Bahnhof Liestal verkehren neben den aufgeführten Zügen auch div. Buslinien. Zumindest diejenigen Linien, welche die Haltestelle „Wasserturmplatz“ bedienen, die sich in einer Fusswegdistanz von ca. 375 m befindet, müssen betrachtet werden. Dort verkehren in den Spitzenzeiten mehr als 10 Kurse pro Stunde und Richtung, was einer Kursfolgezeit von weniger als 6 Minuten entspricht. Dies entspricht gemäss der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas einem Reduktionsfaktor R1 von 0.7.	Der Reduktionsfaktor R1 von 0.7 wird übernommen, das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst.
63.	Z	(✓)	Sichtweiten der Ein-/Ausfahrten	Ziff. 5	Die Sichtweiten der Ein-/Ausfahrten Gerberstrasse und Gestadeckplatz müssen gemäss SN 650273a dargestellt werden. Die minimalen Normwerte sind zwingend einzuhalten.	Da im QP nur ungefähre Gebäudevolumen angegeben werden und kein Projekt vorliegt, können Sichtweiten nicht nachgewiesen werden. Dies ist im Rahmen der Quartierplanung aber auch nicht üblich. Beide Ausfahrten liegen grundsätzlich auf der Kurvenaussenseite, d.h., es sind grundsätzlich keine Probleme zu erwarten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss
						me zu erwarten. Der Nachweis kann jedoch erst im Rahmen des Baugesuches gemacht werden.
64.	H	K	Linksabbiegerspur	Ziff. 5	Die Erschliessung sollte auch ohne QP „Ziegelhof“ aufgezeigt werden. Ist die Linksabbiegerspur auch dann möglich? Dies ist spätestens mit dem Baugesuch aufzuzeigen, falls ein Baugesuch zur Quartierplanung „Ziegelhof“ inkl. Anpassung Gerberstrasse zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist.	Die entsprechende Realisierung ist Sache des Kantons. Es ist durch den Verkehrsplaner zu klären, ob ohne Realisierung QP Ziegelhof eine Linksabbiegerspur erforderlich ist.

6. VORPRÜFUNGSVORBEHALT

65.	H	K	Vorprüfungsvorbehalt		Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungs-massnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweck-mässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interes-sensabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einspre- chenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rah- men des Vorprüfungsverfahrens.	wird zur Kenntnis genommen
-----	---	---	----------------------	--	---	----------------------------



Stadt Liestal
QP Grienmatt

Besprechung Gewässerraum Ergolz / Interessenslinie TBA Protokoll

Ort: Stadtverwaltung Liestal

Datum: 22. Mai 2013, 14.00 Uhr

Teilnehmer: Heinz Plattner, Stadtbauamt Liestal (HP)
Oliver Stucki, Amt für Raumplanung (OS)
Thomas Amiet, Amt für Umwelt und Energie (TA)
Daniel Binkert, Tiefbauamt (DBi)
Ralf Wassmer, Tiefbauamt (RW)
Prz. 1192 Markus Ruggli, Stierli Ruggli AG, Lausen (MR)
Prz. 1192 Remo Vogel, Müller Vogel Architekten, Liestal (RVo)
Prz. 3007 Andri Seipel, Otto + Partner AG, Liestal (AS)
Prz. 1591 Dieter Bäni, Kunz + Jeppesen AG, Reinach (DBä)
Roman Zeller, Advokatur zur Heuwaage, Basel (RZ)
Susann Stöckli, Advokatur zur Heuwaage, Basel (SS)
Victor Holzemer, Raumplanung Holzemer, RPH (VH)
Martin Williner, Raumplanung Holzemer, RPH (MW)

Hintergrund und Ziel der Sitzung

Im Vorprüfungsbericht zur Quartierplanung Grienmatt vom 21. Februar 2013 fordert der Kanton unter Ziff. 2.1, dass entlang der Ergolz neu ein Gewässerraum von 18 m gemäss Gewässerschutzverordnung einzuhalten sei. Innerhalb dieses Bereiches sind weder eine Bebauung noch Erschliessungsanlagen zulässig. Dies würde bedeuten, dass eine Umsetzung des übergeordneten Masterplans Zentrum Nord im Bereich der Ergolz nicht mehr möglich wäre, da sowohl ein Teil der Gebäude wie auch die nördliche Erschliessung innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kämen und folglich verschoben werden müssten. Aufgrund der Tragweite dieser Forderung soll die Thematik separat unter Beizug der zuständigen kantonalen Fachstellen diskutiert werden. Ferner werden Vertreter der benachbarten Masterplan-Teilgebiete „B“ und „C-west“ zur Sitzung eingeladen, da diese beiden Areale bzgl. Einhaltung des Gewässerraumes dieselben Rahmenbedingungen aufweisen.

LIES 2168 14. Juni 2013 MW

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

Ein weiterer Diskussionspunkt ist die Forderung des Kantons, entgegen einer früheren Aussage die Interessenslinie TBA von 5 m entlang des Gestadeckplatzes nun doch einzuhalten, was wiederum Konsequenzen für die Lage der Gebäude des Quartierplans Grienmatt hätte.

Diskussion/Beschlüsse

Gewässerraum

- VH Erläutert die Entstehung des Masterplans Zentrum Nord und weist dabei darauf hin, dass dieser in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen entstanden ist. Der Masterplan hat die Funktion eines Teilrichtplanes, ein solches Instrument ist auf Kantonsebene jedoch nicht vorgesehen. Damit ist er nur für die Stadtbehörden Liestal verbindlich, welche ihn erlassen hat.
- OS Weist darauf hin, dass die GschV seit 2011 in Kraft ist. Wären demnach die Rahmenbedingungen zur Quartierplanung ein halbes Jahr später angefordert worden, hätten diese entsprechend anders ausgesehen. Da die Gesetzesänderung auf Kantonsebene z.Z. im Landrat behandelt wird, sind bzgl. Gewässerraums gegenwärtig die Übergangsbestimmungen massgebend. Der Masterplan hingegen ist für den Kanton nicht bindend. Neue rechtliche Grundlagen sind in der Planung zu berücksichtigen. Das Gesetz lässt Ausnahmen zu, welche jedoch im Einzelfall zu beurteilen sind. Voraussetzungen dafür sind einerseits, dass das Gebiet als dicht überbaut gilt, und andererseits eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen wird, zumal die Freihaltung des Gewässerraums ein Bundesinteresse ist. Es sind Alternativen zu prüfen und aufzuzeigen, dass eine Bebauung ausserhalb des Gewässerraums nicht möglich ist. Weitere relevante Themen sind z.B. die Lärmsituation oder der Umgang mit Störfallrisiken. Sofern die Stadt die Erfüllung dieser Anforderungen sachlich begründen kann, ist eine Anpassung des Gewässerraums bis zur Gewässerbaulinie möglich.
- RZ Ergänzt, dass die Festlegung des Gewässerraums durch den Kanton mittels Planung oder Gesetz möglich ist. D.h., formell kann der Kanton im Rahmen der Planung den Gewässerraum festlegen. Die einhellige Meinung bei der Ausarbeitung des GschG war, dass im Siedlungsraum nicht der maximale Gewässerraum vorgesehen ist. Wenn die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind, besteht ein Anspruch auf eine Ausnahme. Eine entsprechende Interessensabwägung hat im Planungsbericht zu erfolgen, wobei die Interessen der Stadt Liestal massgebend sind. Es ist nicht Aufgabe des Kantons, eigene Interessen zu beurteilen. Ferner wird bemerkt, dass es bzgl. Bebauung immer Alternativen gibt und dieser Punkt folglich nicht ausschlaggebend sein kann. Laut Art. 41c GschV sind innerhalb des Gewässerraums nur im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig, wobei es ein Ermessensentscheid der Stadt Liestal ist, was unter „öffentlichem Interesse“ zu verstehen ist.¹

¹ Nachträgliche Anmerkung OS: Die Ausführungen sind als Interpretation von RZ zu verstehen. Wie der Regierungsrat letztlich im Genehmigungsverfahren entscheidet, bleibt derzeit noch offen.

LIES 2168 14. Juni 2013 MW

2

Anhang

MR/OS	Stellt die Grundsatzfrage, ob die Feststellungen bzgl. Gewässerraums für alle Areale des Masterplans Zentrum Nord gelten, was OS bejaht.
RW	Weist darauf hin, dass mit der Realisierung des Anschlusses Zentrum im Bereich Konrad Peter-Areal eine neue Langsamverkehrsverbindung erforderlich wird (Sicherheit, Verkehrsfluss, etc.). Eine pauschale Lösung der Uferschutzzone ist daher nicht möglich.
VH	Fasst zusammen, dass der Planungsbericht mit einer Interessensabwägung zu versehen ist. Dabei wird jedoch keine alternative Bebauung aufgezeigt. Er schlägt vor, dass eine Uferschutzzone von 10 m umgesetzt wird, welche stellenweise etwas erweitert bzw. verringert wird. Wie dies ungefähr aussehen könnte, wird anhand eines Planentwurfs gezeigt.
AS	Ergänzt, dass ein Vorgehen gemäss QP Weierweg wünschenswert ist. Zudem wird festgehalten, dass die Gebäude entlang der Ergolz auf der Nordseite erschlossen werden müssen.
OS	Bestätigt, dass eine Anpassung der Uferschutzzone denkbar ist. Massgebend ist die bestehende Gewässerbaulinie mit einem Abstand von 10 - 12 m. ² Bezgl. Reduktion des Gewässerraumes ist eine Abstützung auf den Entwicklungsplan 95 bzw. den Masterplan nicht ausreichend. Die Überlegungen, welche zur Bebauungsstruktur gemäss Masterplan geführt haben, sind aufzuzeigen. Der Schritt von der Testplanung zur Masterplanung muss nachvollziehbar sein. Abgestützt auf das entsprechende Merkblatt ist zudem das Aufzeigen einer alternativen Bebauung in Sondernutzungsplanungen erforderlich.
MR	Bemerkte dazu, dass eine innere Verdichtung zwar gewünscht, aber schwer umsetzbar ist.
RZ	Ergänzt, dass bei einer kumulativen Anwendung der Richtlinien eine Bebauung nicht mehr möglich ist.
HP	Stellt eine Bereitschaft für Anpassungen seitens Kanton fest. Ferner weist er darauf hin, dass das Thema Natur für die Stadt Liestal ein grosses Anliegen ist.
VH	Bestätigt, dass die erforderlichen Argumente im Planungsbericht aufgeführt werden. Die Interessensabwägung wird aufzeigen, weshalb das vorliegende Bauungskonzept gewählt wurde.

² Nachträgliche Anmerkung OS: Das heisst, dass sich die Bilanz der „mäandrierenden“ Uferschutzzone an der bestehenden Gewässerbaulinie zu orientieren hat.

- ://:
- Der Planungsbericht wird mit einer Interessensabwägung vervollständigt.
 - Eine alternative Bebauung wird nicht aufgezeigt.
 - Der Gewässerraum wird auf die Fläche der Uferschutzzone beschränkt.
 - Die Uferschutzzone wird im Sinne des präsentierten Planentwurfes angepasst.
 - Die Erschliessung wird auf die neue Uferschutzzone abgestimmt und wird durchgehend ca. 5 Meter breit. Die Lage der Gebäude bleibt unverändert.

Interessenslinie TBA

DBi	Weist auf den Widerspruch seitens TBA hin, wonach beim Gestadeckplatz ursprünglich ein Strassenabstand von 5 m gefordert wurde, welcher später durch einen ehemaligen Mitarbeiter per E-Mail um 2 m reduziert wurde. Da die Entwicklung der Verkehrsströme auf dem Gestadeckplatz noch nicht bekannt ist, ist das TBA aber nach wie vor auf den 5 m Abstand angewiesen, wobei ein gewisses Optimierungspotential besteht.
RW	Ergänzt, dass die Anforderungen an den Raum Gestadeckplatz sehr hoch sind (u.a. Bushaltestelle, kant. Radroute). Die Strassengestaltung muss für 2030 ausgerichtet werden und muss mit und ohne Anschluss Zentrum funktionieren. Bei einem H2-Anschluss wird im Raum Gestadeckplatz eine normale Verkehrszunahme erwartet, ohne Anschluss ist von einer Überlastung auszugehen.
VH	Bemerkte, dass die Lage der Bauten in einem intensiven Prozess ermittelt wurde. Aus raumplanerischer Sicht ist der Spielraum, das betroffene Gebäude zu verschieben, sehr klein.
DBi	Erwähnt, dass die öffentliche Fusswegführung innerhalb des QP-Areals den Bedürfnissen des TBA entgegenkommt. Eine Reduktion der Interessenslinie von fünf auf drei Meter ist dennoch zu knapp. Im südlichen Bereich des Gestadeckplatzes bedingt die Realisierung einer Bushaltestelle eine entsprechende Aussparung, da eine Ausweichung auf die gegenüberliegende Strassenseite nicht möglich ist.
AS	Erachtet die Realisierung einer Arkade in diesem Bereich als nicht sinnvoll. ³
VH	Fasst zusammen, dass im Bereich der Bushaltestelle ein Abstand von fünf Metern erforderlich ist, während im daran anschliessenden nördlichen Bereich drei Meter ausreichend sind.
RW	Weist darauf hin, dass bei der bestehenden Interessenslinie beim Areal Konrad Peter z.Z. kein Spielraum besteht. Damit der Rahmen für einen zukünftigen Ausbau der Infrastruktur gesichert werden kann, muss diese aufrechterhalten werden.

³ Nachträgliche Anmerkung AS: Die Aussage bezieht sich primär auf die städtebauliche Sicht. Eine Nutzung mit Ladengeschäften, bei denen eine Arkade sinnvoll ist, scheint ihm an diesem Ort aber ebenfalls falsch zu sein.

Anhang

- ://:
- Im nördlichen Bereich der Gebäude C8/C9 kann entlang des Gestadeckplatzes der Abstand von drei Metern aufrechterhalten werden, im südlichen Bereich sind hingegen fünf Meter einzuhalten.
 - Das TBA zeigt im Gebäudeverlauf den Punkt auf, ab welchem der fünf Meter-Abstand einzuhalten ist. Darauf basierend wird D. Bani einen Gestaltungsvorschlag ausarbeiten.

Protokoll: Martin Williner
Verteiler: Sitzungsteilnehmer