



Stadt Liestal
Quartierplanung Burghalde

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
regierungsrätliche Genehmigung

Einreichung der Unterlagen

Die Stadt Liestal hat die Quartierplanung Burghalde, bestehend aus

- Plan Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

mit Brief vom 23. Mai 2013 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Stadt Liestal am 26. Juli 2013 erhalten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
1.	1	Z	✓	Quartierplan Naturgefahren	QP	Das Quartierplanareal liegt innerhalb einer Gefahrenzone „Rutschung“ mit mittlerer Gefährdung. Diese Gefahrenzone ist auch im Quartierplan verbindlich festzulegen.	Die Gefahrenzone wird im Quartierplan entsprechend festgelegt.
2.	1	Z	✓	Containerstellplatz	QP	Da der Standort des Containerstellplatzes Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben kann, ist dieser als „Bereich für Containerstellplatz“ in den verbindlichen Planinhalt aufzunehmen.	Der Plan wird entsprechend angepasst.
3.	1	E	✓	Bereiche	QP	Der Kanton empfiehlt folgende Bezeichnungen zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bereich für Ein-/ Ausfahrt Einstellhallen</u> • <u>Bereich für offene Abstellplätze (Autos)</u> 	Der Plan wird entsprechend angepasst.
4.	1	H	(✓)	Erschliessungsflächen	QP	Der Kanton weist darauf hin, dass die festgelegten „Erschliessungsflächen (Plätze, Wege, Treppen) eventuell zu detailliert geregelt sind. Er empfiehlt eine Festlegung der Erschliessungswege und ebenso der „Eingangsbereiche Gebäude“ mit Symbolen.	Die dargestellten Plätze, Wege und Treppen sind als Bereiche zu verstehen. Im definitiven Projekt kann davon abgewichen werden. Die Darstellung wird belassen. Die Festlegung der Eingangsbereiche wird ergänzt.
5.	1	H	✓	Schnitte	QP	In den Schnitten ist nicht ersichtlich, wie weit diese verbindliche Inhalte enthalten.	Da sich die Gebäudeabmessungen nach dem Zonenreglement Siedlung richten, ist eine Festlegung von Höhenkoten nicht erforderlich. Die Schnitte haben somit lediglich orientierenden Charakter. Ein entsprechender Hinweis wird im Plan ergänzt.
6.	2	Z	✓	Quartierplanreglement Unterlagen zur Baueingabe	QPR	§ 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) legt abschliessend fest, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Weitere Unterlagen zur Beurteilung eines Baugesuches können bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden. Eine Festlegung von zusätzlich einzureichenden Unterlagen im Quartierplanreglement ist nicht möglich, dieses muss entsprechend überprüft und überarbeitet werden.	Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
7.	2	H	K	Darlegung von Konzepten	QPR	Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen die im QR genannten Konzepte (hydrogeologisches Gutachten, Energiekonzept, Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser, Abwasser und Abfall) vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.	2.1	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 10	Anstelle des dritten Satzes („Im Rahmen des ... Bepflanzungskonzept einzureichen.“) soll folgende Formulierung aufgenommen werden: „Die Art und Weise der Umsetzung der Fassaden- und Mauerbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen.“	Der Satz wird entsprechend angepasst.
9.	2.1	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 13	Der letzte Satz („Detaillierte Unterlagen ... zu unterbreiten.“) ist zu streichen, da für die Prüfung gestalterischer Aspekte selbstredend detaillierte Unterlagen notwendig sind. Zudem kann für Bauten und Anlagen, die bewilligungsfrei sind, keine Genehmigung durch die Stadt verlangt werden. Die Erfordernis einer Baubewilligung ist in RBG und RBV abschliessend geregelt.	Der letzte Satz wird entsprechend gestrichen.
10.	2.1	R	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 1	Der Satz ist durcheinander geraten: „Es dürfen nur diejenigen Bauten <u>und Anlagen</u> innerhalb der Baubereiche <u>und Anlagen</u> erstellt werden, ...“	Der Satz wird entsprechend angepasst.
11.	2.1	E	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 1	Es ist festzulegen, ob weitere Bauten wie Nebenbauten, Kleinbauten, Sitzplatzüberdachungen, etc. innerhalb und / oder ausserhalb der Baubereiche zulässig sind.	Folgender Satz wird ergänzt: <u>Ausgenommen sind Nebenbauten und Gebäudeteile wie unterirdische Autoeinstellhallen, Velounterstände, Schöpfe und dergleichen. Oberirdische Nebenbauten und Gebäudeteile dürfen eine totale Fläche von 75 m² und eine bergseitige Fassaden-, Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.</u>
12.	2.1	E	---	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 8	Es ist zu definieren, ob für allfällig weitere zulässige Bauten dasselbe Gebäudeprofil massgebend ist wie für den Carport / Velounterstand.	Innerhalb des Baubereiches für Carport / Velounterstand sind auch nur solche Bauten zulässig. Weitere, zulässige Bauten richten sich nach der Bestimmung über Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche.

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
13.	2.1	E	---	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5, Abs. 9	Es ist aufzuzeigen, was im ersten Satz mit „eigenständig“ gemeint ist. Bedeutet dies, dass der Carport nicht freistehend konzipiert werden darf?	Carports / Velounterstände dürfen auch als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Der erste Satz wird gestrichen.
14.	2.2	R	(✓)	Art und Mass der Nutzung	6, Abs. 2	Der Satz ist zu ergänzen: „Für das Mass ... wobei kleinere Abweichungen oder Verschiebungen <u>innerhalb der Baubereiche</u> möglich sind, sofern...“	Falls kleine Abweichungen oder Verschiebungen des Nutzungsmasses innerhalb der Baubereiche vorgenommen würden, käme das einer Nutzungsverschiebung gemäss Ziff. 6, Abs. 6 gleich, da in diesem Fall in einem anderen Baubereich das Nutzungsmass ebenfalls angepasst werden müsste. Aus diesem Grund ist die zweite Satzhälfte „wobei kleinere Abweichungen...“ hinfällig und wird gestrichen.
15.	2.2	R	✓	Art und Mass der Nutzung	6, Abs. 5	Der Satz ist zu ändern: „Sämtliche Wohnungen sind <u>barrierefrei hindernisfrei</u> zu erstellen.“	Der Satz wird entsprechend angepasst.
16.	2.2	E	(✓)	Art und Mass der Nutzung	6, Abs. 6	Der erste Satz ist zu streichen. Allenfalls sind die Abschnitte 2 und 6 zu vereinen.	siehe Ausführungen zu Nr. 14 dieses Berichts. Der Satz wird beibehalten. Es wird jedoch der Ausdruck Baubereich, statt Baukörper verwendet.
17.	2.3	Z	✓	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 5	Die Nutzung der Aussenanlage bewegt sich im Rahmen der Vorgaben der Quartierplanvorschriften. Somit kann keine Zustimmung der Stadt verlangt werden. Der dritte Satz („Spätere Veränderungen ... vorgenommen werden.“) ist also zu streichen.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.
18.	2.3	Z	(✓)	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 7	Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, sondern ein Nachweisinstrument. Somit wird der erste Satz des siebten Abschnitts durch folgenden ersetzt: „Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das konkrete Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt.“	Es wird folgende Bestimmung übernommen, welche mit dem Kanton abgesprochen ist und bereits in anderen Quartierplanungen aufgenommen wurde: <u>Der Stadtrat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container, etc.). Der Umgebungsplan ist integrierender</u>

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
							<u>Bestandteil der Baubewilligung.</u> <i>Kommentar: Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.</i>
19.	2.3	E	---	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 2	Es ist zu definieren, ab wann eine zu terrassierende Aufschüttung wirklich als terrassiert gilt (z.B. mit Massangabe des minimal erforderlichen Rücksprungs).	Eine Auffüllung ist immer dann zu terrassieren, wenn die Auffüllung eine Höhe von 1.5 m über dem gewachsenen Terrain erreicht hat. Dies ist abhängig von der Neigung. Auf eine Definition des erforderlichen Rücksprungs wird verzichtet.
20.	2.3	E	---	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 6	Der Kanton empfiehlt zu verdeutlichen, dass Grünwiesen o.ä. in der Hangneigung bzw. in Geländeböschungen nicht anrechenbar sind.	Spielbereiche mit Höhenunterschieden können für Kinder sehr attraktiv sein (Rutschbahnen, Klettergerüste, etc.) und hilft bei der Bewegungsförderung. Der Absatz wird belassen.
21.	2.3	E	(✓)	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7, Abs. 7	Zweiter Satz: Es stellt sich die Frage, was mit „Strassen“ genau gemeint ist.	siehe Ausführungen zu Nr. 18 dieses Berichts.
22.	2.4	E	(✓)	Erschliessung und Parkierung	8, Abs. 3	Im Rahmen einer Nutzungsänderung des Gebäudes A können allfällig mehr Parkplätze erforderlich werden. Der Kanton empfiehlt aufgrund dessen folgende Ergänzung: „und für die Baute in Baubereich A <u>grundsätzlich</u> in Carports bereitzustellen.“	Der Satz wird entsprechend ergänzt.
23.	2.5	H	K	Ver- und Entsorgung	9	Da die vorliegende Entwässerungsplanung durch das Amt für Umweltschutz und Energie gutgeheissen wurde, ist eine GEP-Revision gemäss Landrätlichem Dekret über den GEP nicht notwendig.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
24.	2.6	E	✓	Lärmschutz	10, Abs. 2	Der Absatz kann aus dem Reglement entfernt werden, da diese Vorgaben durch die bestehende Gesetzgebung bereits geregelt und im Baugesuchverfahren geprüft werden.	Der Absatz wird entsprechend gestrichen.
25.	2.7	Z	(✓)	Naturgefahren	11, Abs. 1	Dieser Absatz ist wegzulassen, da sich die „erschweren Bodenverhältnisse“ auf den Zonenplan Siedlung beziehen und diese Zone in der	Der Absatz wird entsprechend weggelassen. Es ist auch nicht nötig, die Bestimmung in die Absätze 2-4 zu integrieren. Jedoch wird im Absatz 1 folgender Satz

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
						Quartierplanung nicht dargestellt ist. Stattdessen sind diese Bestimmungen – soweit zusätzlich notwendig – in die Gefahrenzone „Rutschung“ gemäss Art. 11 Abs. 2-4 QR zu integrieren.	ergänzt: <u>Die Stadtverwaltung verlangt die Erstellung eines geologischen Gutachtens.</u> Der letzte Absatz wird zudem folgendermassen ergänzt: <u>Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.</u>
26.	2.7	Z	✓	Naturgefahren	11, Abs. 3	Da der im Baubewilligungsverfahren erforderliche Nachweis des Schutzes mit den notwendigen Massnahmen nicht nur für den Baugrund, sondern auch für die Bauten relevant ist, ist die Marginalie und entsprechend der Absatz zu ergänzen mit „Bauten und Baugrund“.	Die Marginalie und der Absatz werden entsprechend ergänzt.
27.	2.8	Z	✓	Realisierung, Quartierplanvertrag	12, Abs. 1	Für den Eintrag im Grundbuch ist die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend erforderlich. Diese Zustimmung kann nicht mittels einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung erwirkt werden. Der Satz, „Die Stadt ... zu veranlassen.“, ist wegzulassen.	Der Satz wird entsprechend gestrichen.
28.	2.8	E	✓	Realisierung, Quartierplanvertrag	12	Der Kanton empfiehlt folgende ergänzende Formulierung: „Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplans gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt.“	Der Satz wird entsprechend ergänzt.
29.	2.9	R	✓	Schlussbestimmungen	14, Abs. 2	„Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 424 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.“	Der Satz wird entsprechend angepasst.
30.	3.1	Z	(✓)	Planungs- und Begleitbericht Lage, Grösse und kubische Gliederung der Bauten	Ziff. 6.1	Im vierten Abschnitt wird darüber berichtet, dass auf die Empfehlung der Arealbaukommission betreffend Prüfung einer geringeren baulichen Dichte auf andere Art und Weise eingetreten wird. Auf welche ist im Planungsbericht allerdings nicht ersichtlich. Die Ausführungen sind entsprechend zu ergänzen.	Auf das Anliegen der Arealbaukommission wurde nicht eingetreten. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Zudem wird folgender Satz ergänzt: <u>Das bestehende Quartier ist grösstenteils unternutzt und es ist damit zu rechnen, dass sich die Quartierstruktur schrittweise verändern wird.</u>

Zusammenfassung und Behandlung aus der kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: E = Empfehlung; H = Hinweis; Z = Zwingende Vorgabe, R = Redaktionelle Änderung

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

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr.	Nr. VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
31.	3.2	H	K	Umsetzung der Naturgefahrenkarte	Ziff. 6.6	Im Planungsbericht werden die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft in angemessener Weise wiedergegeben.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
32.	3.3	H	K	Allgemeine Anforderungen	PB	Mit dem Antrag zu Genehmigung der Quartierplanung hat die Stadt Liestal gemäss § 31, Abs. 4 und § 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Es sind die Erfordernisse an einen Planungsbericht zu erfüllen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
33.	4	H	K	Vorprüfungsvorbehalt	-	Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide macht der Kanton darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.