



Quartierplanung Mühlematt

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

REGIERUNGSRÄTLICHE GENEHMIGUNG

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1 Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen	1
2 Organisation und Ablauf der Planung.....	2
3 Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente	4
4 Schwerpunkte der Quartierplanung	4
5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	14
6 Berücksichtigung planerischer Randbedingungen	14
7 Folgekosten.....	15
8 Kantonale Vorprüfung.....	15
9 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	23
10 Beschlussfassung / Auflageverfahren.....	23
11 Einsprachebehandlung	23
12 Genehmigungsantrag	25

ANHANG

ANHANG 1.1: Ergebnisse der Verkehrszählung Mühlemattstrasse – Gasstrasse	II
ANHANG 1.2: Ergebnisse der Verkehrszählung Mühlemattstrasse – Rheinstrasse	III
ANHANG 2: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung	IV
ANHANG 3: Protokollauszug der Stadtbaukommission Liestal vom 18. August 2010	VII
ANHANG 4: Protokoll der Arealbaukommission vom 2. September 2010	VIII
ANHANG 5.1: Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 1. Oktober 2010	IX
ANHANG 5.2: Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 23. November 2010	X
ANHANG 6: Mitwirkungsbericht vom 14. September 2012	
ANHANG 7: Lärmschutznachweis Ehram&Partner AG vom 31. Okt. 2014	
ANHANG 8: Verkehrsgutachten Rudolf Keller&Partner vom 8.6.2012	

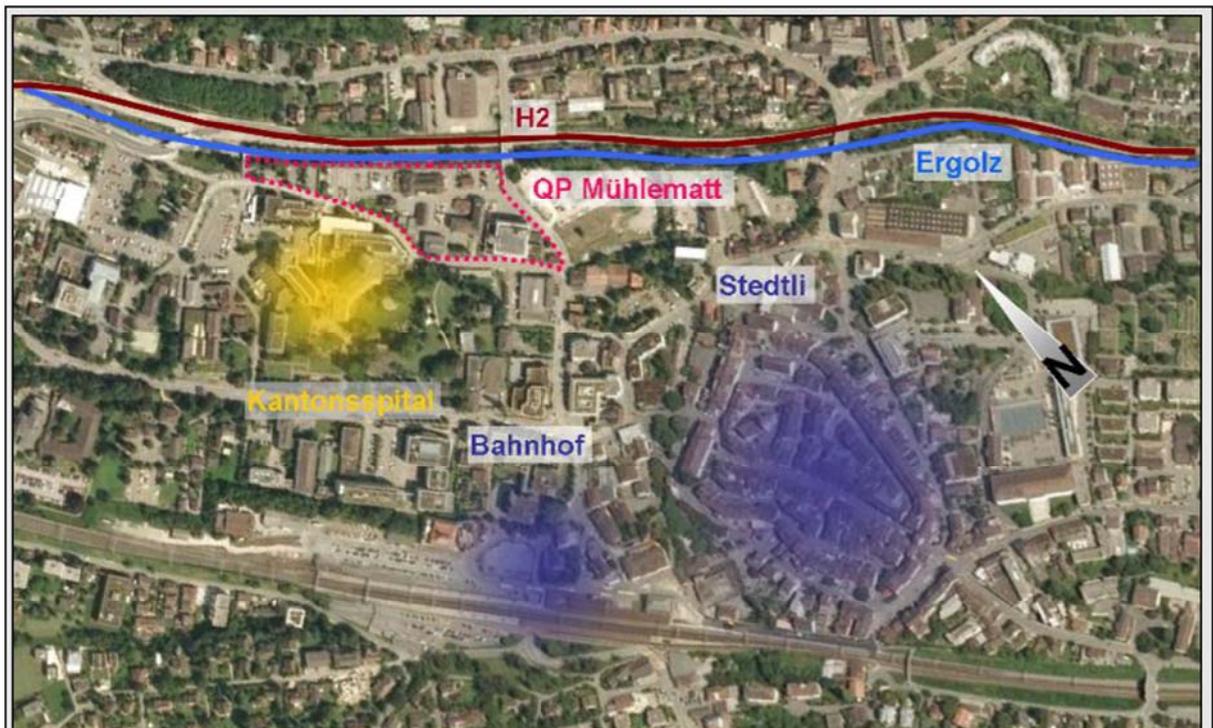
Bearbeitung:



1 AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal befindet sich nordwestlich des Stedtli Liestal gegenüber dem Kantonsspital, unmittelbar an der Ergolz und der H2. Der Bahnhof Liestal liegt in Fusswegdistanz. Auf dem Areal befinden sich heute die Betriebs- und Dienstleistungsgebäude und weitere Infrastruktur der EBL. Im Hauptgebäude befinden sich auch einige Wohnungen. Im westlichen Teil des Areals sind grossflächige Parkierungsflächen vorhanden.



Lage und Umgebung des Quartierplan-Areals
Quelle Orthofoto: GoogleEarth, Jan. 2011

Seitens der EBL und des Kantonsspitals besteht die Absicht, das insbesondere im westlichen Teil durch flächenintensive Parkierung nicht optimal genutzte Areal weiterzuentwickeln und gleichzeitig deren Standorte zu stärken. Im westlichen QP-Areal entsteht ein Neubau mit Räumlichkeiten für die Sanitätsstation des Spitals sowie ein 7-geschossiges Parkhaus mit Parkierungsflächen für Mitarbeitende des Spitals und der EBL (kein öffentliches Parkhaus). Weiter sollen auf dem EBL-Gelände durch teilweisen Abbruch veralteter Gebäude neue Betriebsgebäude erstellt werden.

Der Quartierplanung liegt das vom Architekturbüro Otto + Partner entwickelte Bebauungskonzept zugrunde. Dieses wurde sowohl von der Stadtbaukommission Liestal als auch von der Arealbaukommission und der Denkmal- und Heimatschutzkommission beurteilt und gutgeheissen.

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Mühlematt

Die Quartierplanung Mühlematt bezweckt eine geordnete, haushälterische und umweltgerechte Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiet "Gasstrasse - Kantonalbank".

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Mühlematt folgende Ziele:

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem EBL-Areal im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- Konzentration der Parkplätze im Parkhaus anstelle grossflächig verteilter Parkierungsflächen
- qualitätsvolle Bebauung unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten der EBL
- Anbieten von Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95
- Ermöglichen von zusätzlichen Nutzflächen für Spital (Sanität) und EBL zur Stärkung und Weiterentwicklung deren Standorte in Liestal
- Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit dem Gewässerschutz sowie der Aussenraumaufwertung

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

Im Auftrag der Elektra Baselland arbeiten das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen und Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG, Liestal für die Entwicklung der Quartierplanung eng zusammen. Folgende Leistungen werden durch die Projektpartner erbracht:

Otto + Partner Planung Architektur Bauausführung AG Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal seipel.a@ottopartner.ch; 061 927 97 77 <i>Sergio Bianchi</i> <i>Andri Seipel</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten▪ Behördenabklärungen in Kanton und Stadt▪ Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38; 4415 Lausen m.ruggli@stierli-ruggli.ch; 061 921 20 11 <i>Markus Ruggli</i> <i>Sabine Cantaluppi</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Erarbeitung der Quartierplanung▪ Koordination mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen▪ Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)▪ Vorbereitung und Durchführung des Quartierplan-Verfahrens

2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Beurteilungsschritte und Entscheidstationen der Quartierplan-Entwicklung festgehalten:

17. Juni 2009	Vorstellung des Bebauungsprojektes beim Stadtbauamt. Das Stadtbauamt empfiehlt die Durchführung eines Quartierplanes.
28. April 2010 16. Juni 2010 18. August 2010	Präsentationen des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission.
19. August 2010	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Arealbaukommission. Dieses wird mit Erwägungen gutgeheissen.
23. September 2010 / 18. November 2010	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Denkmal- und Heimatschutzkommission. Nach einer Projektanpassung wird das Konzept in der zweiten Sitzung gutgeheissen.
Dezember 2010 – März 2011	Erarbeitung der Quartierplanung.
15. Februar 2011	Besprechung 1. Entwurf der Quartierplanung im Planungsteam mit Vertretern der EBL und des Spitals.
15. März 2011	Vorstellung der Quartierplanung beim Stadtbauamt Liestal.
29. April – 10. Juni 2011	Kommunale Prüfung.
Juni 2011	Überarbeitung der Quartierplanung gemäss Resultaten der kommunalen Prüfung.
28. Juni 2011	Der Stadtrat Liestal wird über die Quartierplanung und die Durchführung der kantonalen Vorprüfung sowie öffentlichen Mitwirkung informiert.
6. Juli 2011	Eingabe der Planungsinstrumente ins kantonale Vorprüfungsverfahren. Mit Bericht vom 6. Oktober 2011 teilt das ARP die Resultate der Vernehmlassung mit.
4. – 26. August 2011	Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens, publiziert im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. August 2011 und Nr. 33 vom 18. August 2011.
7. September 2011	Informationsveranstaltung für Anwohner durch EBL.
9. September 2011	Besprechung der Resultate der kantonalen Vorprüfung und entsprechende Anpassungen der QP zwischen Stadt Liestal und Raumplaner.
April – Juni 2012	Erarbeitung des Verkehrsgutachtens durch Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG.
Mai – Juni 2012	Überarbeitung der QP-Instrumente gemäss Resultaten der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung.
22. Juni 2012	Eingabe der QP-Instrumente bei der Stadt Liestal zuhanden des Beschlussfassungs-Verfahrens.
16. Oktober 2012	Beschluss Stadtrat
20. März 2013	Beschluss Einwohnerrat
11. April 2013	Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15

4.4 – 3.5.2013	Planaufgabe
19. Juni 2013	Verständigungsgespräch Einsprache
20. Juni 2013	Verständigungsgespräch Einsprache
3. Februar 2014	Rückzug Einsprache

3 PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan Mühlematt, Situations- und Schnittplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

Der Quartierplan (Situation und Schnitte) ist in verbindliche und orientierende Planinhalte gegliedert. Im verbindlichen Planinhalt gibt es untergeordnete Inhalte, die von Hauptelementen abhängig sind. Die Lage dieser untergeordneten Inhalte kann erst mit der Detailplanung festgelegt werden. Diese Inhalte machen keine Aussage zu deren exakter Lage, sondern zeigen deren konzeptionelle Funktionalität im Rahmen der gesamthaften Sondernutzungsplanung auf. Die Umsetzung dieser konzeptionellen Inhalte ist erforderlich, somit verbindlich und erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 10 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes
(*ist noch zu erstellen*)

Als beigestellte Dokumente gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Verkehrsgutachten (Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 08. Juni 2012)
- Modell

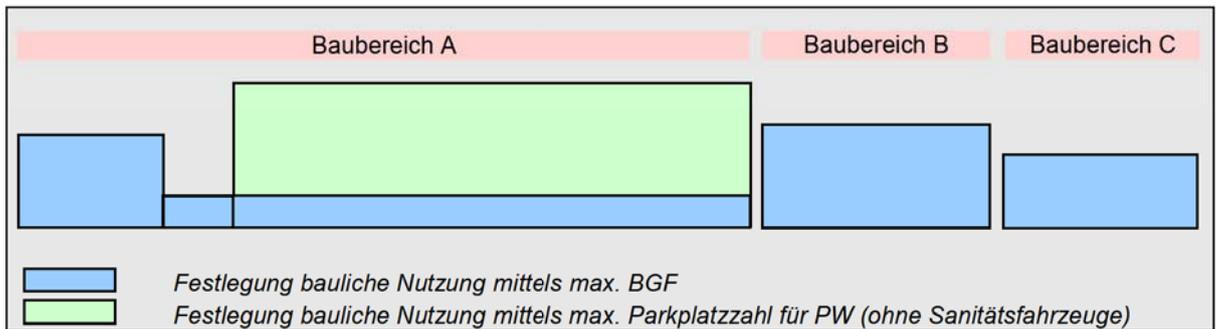
Die Berichte, das Verkehrsgutachten und das Modell sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, unterliegen aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

4 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Quartierplan-Reglement für die bestehenden Gebäude und Neubauten die Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss § 22 RBG festgelegt. Für den Baubereich A (Parkhaus) wird zusätzlich die Parkierungsnutzung definiert.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird für die Bauten der Baubereiche B und C sowie für die Nutzungen des Spitals im Baubereich A mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen. Geringfügige Verschiebungen / Nutzungstransporte zwischen Baubereichen sind möglich. Für die Parkierungsnutzung im Baubereich A wird die bauliche Nutzung mittels der maximal zulässigen Parkplätze festgelegt:



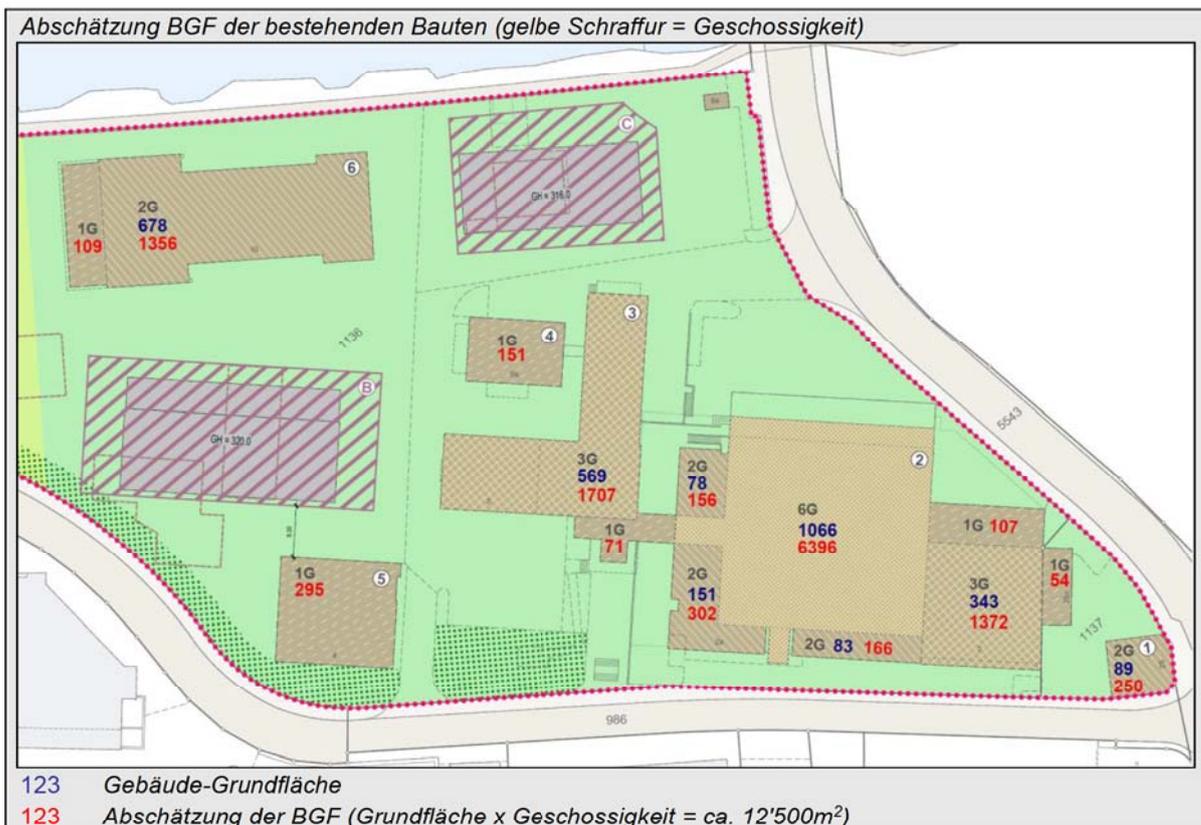
Die Festlegung des Nutzungsmasses mittels maximaler Anzahl Parkplätze im Baubereich A (ohne Sanitätsfahrzeuge) ist sinnvoll, denn die Flächen- und Höhendefinitionen des Baubereiches beschränken die baulichen Ausmasse des Baukörpers. Eine Festlegung mittels BGF würde eine komplizierte BGF-Definition erfordern, welche für die Praxishandhabung nicht geeignet ist.

Die Verteilung der BGF pro Baubereich resp. Festlegung der maximalen Parkplatzzahl auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF / PP gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF / PP gem. QP-Reglement
Baubereich A	1'924 m ² 276 PP	1'990 m ² 290 PP
Baubereich B	1'976 m ²	2'040 m ²
Baubereich C	1'038 m ²	1'070 m ²
Total	4'938 m² 276 PP	5'100 m² 290 PP

Die Anzahl der Parkplätze für die Sanitätsfahrzeuge wird nicht beschränkt, um eine betriebliche Flexibilität zu gewährleisten. Dementsprechend kommt die Begrenzung mittels BGF zur Anwendung.

Um für die bestehend bleibenden Bauten gewisse bauliche Massnahmen in Form von An- und Erweiterungsbauten zu ermöglichen, wird für diese eine zusätzlich realisierbare BGF von 1000 m² festgelegt. Dies entspricht ca. 8% der heute bestehenden BGF.



4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Lage und die Ausmasse (Grundfläche und Höhe) der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche A bis C sowie die Angabe deren maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Baubereiche wurden unter spezieller Berücksichtigung der Abstände zu den schützenswerten Gebäuden (Mühlemattstrasse 4 und 10) festgelegt. Für die Baubereiche B und C wird die Baubereichsbegrenzung aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes grosszügig festgelegt. Für die Begrenzung des Baubereichs A gegenüber der Ergolz ist die Gewässerbaulinie massgebend, gegen die Mühlemattstrasse hin wird die bestehende Strassenbaulinie berücksichtigt.

Für Erweiterungsbauten der bestehenden Gebäude werden entsprechende Baubereiche definiert. Bestehende Bauten können in Form von Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung der maximalen BGF ausgebaut werden, wobei diese in das Gesamtkonzept integriert werden müssen. Die Gebäudehöhe und die Dachform sind grundsätzlich frei, aber im Rahmen des Bauprojektes architektonisch zu begründen. Dies gründet darin, dass die heute bestehenden Bauten sehr unterschiedliche Dachformen und Gebäudehöhen aufweisen.

Das Parkhaus wurde von der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) im Hinblick auf die umliegenden, gemäss BIB kommunal zu schützende Baute (Kantonsspital) resp. die schützenswerten Bauten Mühlemattstrasse 4 und 10 beurteilt. In Anlehnung an die Spitalbaute wurde gefordert, das Dach des Parkhauses mit einer leichten Konstruktion mit von der Fassade zurückversetzten Stützen auszubilden. Durch diese Konstruktion tritt das Parkhaus als 6-geschossiges Gebäude mit Dachaufbau in Erscheinung. In § 5 Abs. 11 des QP-Reglements werden diese Forderungen verbindlich festgelegt.

Die bestehenden Bauten Mühlemattstrasse 4 und 10 sind im BIB als kommunal zu schützende Bauten eingetragen. Mit der Quartierplanung nimmt die Stadt Liestal nun die kommunale Unterschutzstellung vor. In Absprache mit der Grundeigentümerin EBL werden im QP-Reglement zum Erhalt der

beiden Gebäude und insbesondere deren prägenden Elemente Vorschriften erlassen. Die Bestimmungen zum Gebäudeschutz müssen jedoch unter Beachtung der betrieblichen Funktionsfähigkeit der Gebäude umgesetzt werden. Insbesondere sind bauliche Massnahmen im Innern der Gebäude zugelassen.

Das Projekt Zentrumsanschluss Liestal und Ausbau der Gasstrasse vom kantonalen Tiefbauamt befindet sich momentan in der Phase Vorprojekt. Demzufolge kann der Landbedarf noch nicht abschliessend vorausgesagt werden. Dies bedingt auch, dass der Baubereich C bei Vorliegen des Bauprojektes evtl. angepasst werden muss. Die Grundeigentümerschaft erhofft sich hier eine gewisse Flexibilität seitens aller Beteiligten.

Unterirdische Bauten und Bauteile werden gemäss § 5 Abs. 9 QPR in ihrer Ausdehnung nicht begrenzt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ergolz muss bei einem Baubegehren für unterirdische Bauten jedoch die Grundwassersituation beachtet werden. Entsprechende Vorkehrungen sind im Baugesuchsverfahren sicherzustellen.

4.3 Aussenraum

Der Aussenraum ist innerhalb des Quartierplan-Areals in zwei Bereiche gegliedert. Die östliche Freifläche ist geprägt durch die gewerblichen Nutzungen der EBL. Insbesondere sind hier Parkplätze, Lagerplätze, Umschlag etc. vorhanden. Diese Nutzungen werden durch die Quartierplanung weiter Bestand haben.

Der westliche Aussenraum wird durch den Neubau des Parkhauses neu definiert. Ab der Mühlemattstrasse sind die Zufahrt zum Parkhaus sowie eine separate Zufahrt für Sanitätsfahrzeuge vorgesehen. Weiter sind die Erweiterung des Gewässerraumes, oberirdische Parkplätze, Grünflächen, Umschlag, Vorfahrt, Fusswege etc. projektiert.

An den im Quartierplan konzeptionell bezeichneten Grünräumen muss eine Begrünung mit standortgerechten und einheimischen Arten stattfinden. Diese soll als strassenbegleitende Vegetation, Begleitvegetation des erweiterten Gewässerraumes, als Aussenraumgestaltung etc. dienen.

Im westlichen Bereich des Quartierplan-Areals wird der Bereich Erweiterung Gewässerraum ausgeschieden. In diesem Teil-Areal bietet sich im Zuge des Neubaus des Parkhauses an, dem grösstenteils eingezwängten Gewässer einen erweiterten Ufer-Raum im Sinne des Gewässerschutzes zu geben. Dieser Bereich soll gegen das Gewässer geöffnet, mit standortgerechten und einheimischen Arten bepflanzt und unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (vgl. Kapitel 4.9) sowie der Fusswegführung gestaltet werden. Der Bereich "Erweiterung Gewässerraum" bedingt eine separate Planung, welche durch das Tiefbauamt Basel-Landschaft begleitet wird.

Das QP-Reglement macht die quantitative Festlegung, dass die Flächen der Bereiche Grünraum und Erweiterung Gewässerraum mindestens 10% der neu realisierbaren BGF (10% von 6'100 m²) ausmachen müssen.

Durch die Festlegungen in den Quartierplanvorschriften werden ökologische Qualitätsmerkmale definiert, welche in den Inhalten und Vorgaben des LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) Liestal enthalten sind. So sind Bepflanzungen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Die neu erstellten, nicht einer Nutzung zugeordneten Dachflächen der Hauptbauten sind zu begrünen. Durch die Grünräume sowie den Bereich Erweiterung Gewässerraum werden ökologische Ausgleichsflächen geschaffen. Auf Stufe des Baugesuches sind weitere Massnahmen des LEK der Stadt Liestal umzusetzen. Im Massnahmenkatalog des LEK sind z. B. Massnahmen wie Fassadenbegrünung, naturfreundliche Gärten und Freiräume, Nisthilfen für Vögel, Wohnquartiere für Fledermäuse etc. vorgeschlagen.

4.4 Erschliessung

Die heutige Haupteerschliessung des EBL - Areals erfolgt, insbesondere für grössere Fahrzeuge, ab der Gasstrasse. Die Besucher- und Mitarbeiter-Parkplätze werden über die Mühlemattstrasse angefahren. Alle Wegfahrten erfolgen jedoch über die Gasstrasse. Mit der Realisierung des Vollanschlusses H2 – Umfahrung Liestal (HUL) wird die Erschliessung via Gasstrasse voraussichtlich erschwert. Die Arealerschliessung via Mühlemattstrasse bekommt somit eine grössere Bedeutung. Die Machbarkeit eines Erschliessungssystems des Areals via Mühlemattstrasse wird im Verkehrsgutachten (RK&P vom Juni 2012) aufgezeigt. Bei einer Änderung des Erschliessungssystems des EBL – Areals kommt das Verursacherprinzip zum Tragen. D.h. die Trägerschaft des Strassenbaus hat für eine adäquate Erschliessung des EBL – Areals zu sorgen.

Mit der Realisierung der HUL wird auf der Gasstrasse eine starke Zunahme der Verkehrsbelastung erwartet. Daher sind entsprechende Anpassungen der Knotengeometrien (Mühlemattstrasse – Grienmattweg und Rheinstrasse) angedacht. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse oder für allfällige Strassenraumerweiterungen ist ein Abbruch der bestehenden Baute Nr. 1 notwendig. Dieser Massnahme steht die Grundeigentümerin des Areals nicht entgegen.

Nördlich des QP-Areals verläuft entlang der Ergolz eine öffentliche Fusswegverbindung. Diese wird im westlichen Areal innerhalb des QP-Perimeters weitergeführt, so dass eine Verbindung zum bestehenden Fusswegnetz hergestellt wird. Die genaue Lage und Ausstattung des Fussweges muss im Rahmen des Projektes "Erweiterung Gewässerraum" festgelegt werden.

4.5 Parkierung

Im Quartierplan-Areal sind heute total ca. 250 Parkplätze vorhanden (Parkplatzzählung durch Otto + Partner AG). Diese befinden sich grösstenteils in grossflächig verteilten oberirdischen Parkfeldern. 50 Parkplätze sind in der bestehenden unterirdischen Einstellhalle des EBL-Hauptgebäudes untergebracht (vgl. auch Verkehrsgutachten RK&P).

Mit dem Neubau des Parkhauses wird sich die Parkplatzsituation verändern. Es wird eine Konzentration der Parkplätze im Parkhaus sowie eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze auf dem gesamten Areal stattfinden. Es werden jedoch auch oberirdische Parkplätze durch die Neubauten wegfallen. Die 50 Parkplätze der bestehenden unterirdischen Einstellhalle bleiben nach wie vor erhalten. Im Parkhaus (Baubereich A) werden voraussichtlich 16 Parkplätze für Sanitätsfahrzeuge des Spitals sowie 276 Parkplätze (1. bis 6. OG x 46 PP) geschaffen. Die Anzahl der Parkplätze wird auf maximal 460 PP für das gesamte Areal beschränkt.

Im Verkehrsgutachten von RK&P werden die genauen Parkplatzzahlen ausgewiesen sowie deren Bedarf durch die EBL und das Kantonsspital nachgewiesen.

Sämtliche Parkplätze im Quartierplan-Areal werden durch Besucher und Mitarbeitende des Kantonsspitals und der EBL sowie durch Betriebsfahrzeuge der EBL beansprucht. Es entstehen keine öffentlichen Parkplätze.

Der erhöhte Parkplatzbedarf seitens Kantonsspitals und EBL im Quartierplan-Areal wird im Detail im Verkehrsgutachten nachgewiesen. Die Gründe dafür sind u.A.:

- Gesamthafte Neukonzeption des Parkierungssystems und Konzentration der Parkplätze des Kantonsspitals in der Nähe der Spitalgebäude (vgl. Anhang 2 Verkehrsgutachten),
- Zukünftig erwartetes Wachstum der EBL, mit Erweiterung der Kundenbetreuung und Erweiterung des Fahrzeugparks mit Dienstfahrzeugen,
- Zunahme der ambulanten Behandlungen im Kantonsspital, womit mehr Patienten- und Mitarbeiter-Parkplätze notwendig sind,

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind ausreichend Veloabstellplätze auszuweisen. Bereits heute sind überdeckte Veloabstellplätze an dem im Quartierplan gekennzeichneten Standort vorhanden.

4.6 Verkehrskapazitäten

Aufgrund der mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung folgenden Erhöhung der Parkplatzzahl werden die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrssystem beurteilt. Entscheidend für die Funktionalität des Verkehrssystems ist dabei die Verkehrsqualität der Knoten Mühlemattstrasse – Rheinstrasse sowie Mühlemattstrasse – Gasstrasse – Grienmattweg:



Für die Zufahrt ab der Gasstrasse in die Mühlemattstrasse besteht eine Einschränkung für Personwagen und Mofas, Zubringerdienst gestattet. Die Ausfahrt ist durch ein STOP markiert. Die heute bestehende Signalisation (Fahrverbot mit Zubringerdienst gestattet) verhindert den Schleichverkehr durch das Spitalgebiet.

Die Kreuzung Mühlemattstrasse – Rheinstrasse wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert. Zusätzlich sind für die Überquerung der Mühlemattstrasse sowie der Rheinstrasse (östlich der Kreuzung) Lichtsignalanlagen für Fussgänger vorhanden.

Für die Beurteilung der Verkehrssituation an den beiden Knoten wurden am Dienstag, 22. Februar 2011 während der Abend-Spitzenstunden (von 16:45 bis 18:15 Uhr) Verkehrszählungen durchgeführt (vgl. Anhänge 1.1 und 1.2). Basierend auf diesen Zahlen und der zusätzlich realisierbaren Anzahl Parkplätze kommt das Verkehrsgutachten zum Schluss, dass auf der Mühlemattstrasse mit einer Verkehrszunahme von +25% zu rechnen ist.

Die rechnerische Überprüfung der Leistungsfähigkeit im Verkehrsgutachten zeigt, dass beide Knoten auch mit der Realisierung den Quartierplanungen Mühlematt, Weierweg und Konrad Peter eine gute bis ausgezeichnete Verkehrsqualität aufweisen.

4.7 Lärmschutz

Für das Quartierplan-Areal gilt entsprechend der festgelegten Nutzungsart die LES III. Gemäss aktuellem Bebauungskonzept sind einzig im Baubereich A Aufenthaltsräume, Büros, Schulungsraum, Pikettzimmer u.Ä als lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen. Die Baute des Baubereiches C wird erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Momentan besteht die Absicht, Büroräumlichkeiten zu erstellen. Für die übrigen Bauteile sind keine lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen.

Zur Beurteilung der heutigen Lärmsituation wurden die heutige Situation sowie die projektierten Bauten im Programm für die Berechnung von Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) modelliert:

Modellinhalt	Werte / Erläuterungen
Lärmquelle Strasse (H2)	DTV = 20'000 (gem. Verkehrsstatistik 2010, TBA BL, Zählstelle H2 Liestal) V = 80 km / h
Hindernisse	Mauer entlang H2, Höhe = 2 m (ab Niveau Strasse) Brücke Gasstrasse H2 (als schwebende Platte) Mauer EBL-Areal Höhe = 2 m (ab Niveau Fussweg)
Gebäude	Bestehend bleibende Bauten gem. QP Bauten gem. Bebauungskonzept
Empfangspunkte für Berechnung	Empfangspunkte für jedes Geschoss, vgl. Anhang 2

Die Resultate der Berechnung der Lärmimmissionen zeigen, dass lediglich im obersten Geschoss des 4-geschossigen Baukörpers im Baubereich A die Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume überschritten werden (vgl. Anhang 2).

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, wie die Rahmenbedingungen bezüglich der Lärmemissions-Situation zum Zeitpunkt der Realisierung resp. des Baugesuchsverfahrens aussehen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Sanierung der H2 die Immissionswerte im QP-Areal zukünftig verringert werden. Aufgrund der geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kann in der Baugesuchsphase auf die Lärmsituation reagiert werden. Aus diesen Gründen wird auf die Festlegung von später eventuell unnötigen Lärmschutzmassnahmen in den Quartierplanvorschriften verzichtet.

Im Baugesuchsverfahren ist die Lärmbelastungssituation entlang der H2 entsprechend zu beurteilen. Dazu ist abzuklären, welche Räumlichkeiten der Sanität als lärmempfindlich eingestuft werden. Diese Räume sind nicht auf der lärmempfindlichen Seite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz bauliche und gestalterische Massnahmen vorzunehmen.

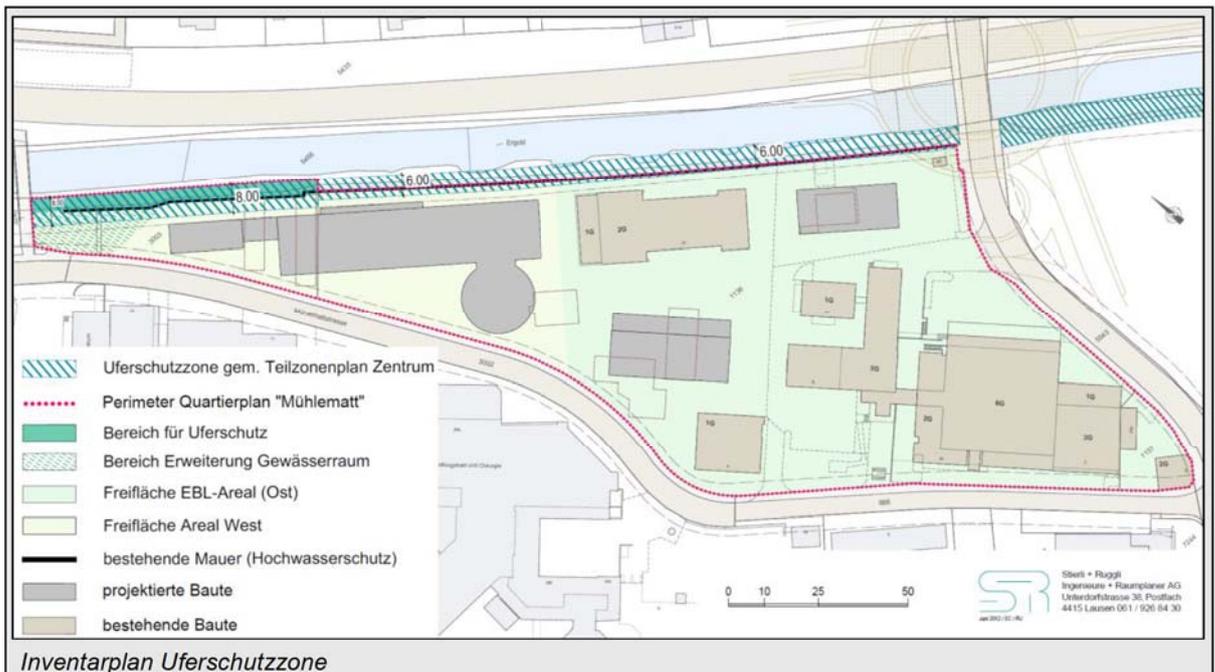
4.8 Uferschutz

Der Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal legt entlang der Ergolz eine Uferschutzzone fest, welche teilweise ins EBL-Areal reicht. Diese Zone wurde ungeachtet der Situation vor Ort und des heutigen Bachverlaufes mit konstanten Breiten von 8.00 m resp. 6.00 m definiert.

Auf dem Quartierplan-Areal wurde seitens des Kantons in Zusammenarbeit mit der EBL zum Zwecke des Hochwasserschutzes entlang der Ergolz eine Betonmauer erstellt. Auf dem EBL-Areal hinter

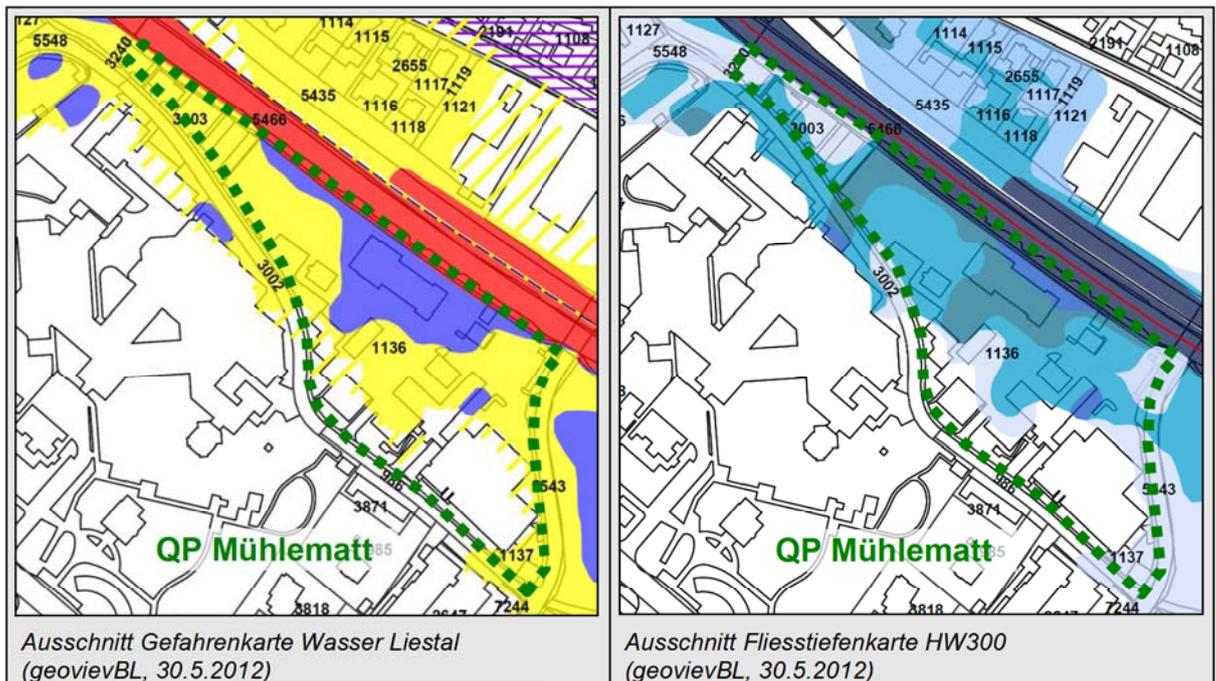
dieser Betonmauer wird das Gebiet von der EBL genutzt und ist mehrheitlich versiegelt. Diese Situation entspricht somit nicht den Anforderungen des Uferschutzes.

Die Bestimmungen zum Uferschutz werden innerhalb des Quartierperimeters in die Quartierplan-Vorschriften integriert und gleichzeitig den Verhältnissen vor Ort angepasst. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Nutzung des Areals wird südlich der Betonmauer kein Uferschutz festgelegt. Für den Bereich zwischen der Mauer und der Ergolz im westlichen QP-Areal wird der Bereich für Uferschutz mit entsprechenden Reglementsbestimmungen ausgeschieden. Im Sinne des Uferschutzes wird im westlichen Quartierplan-Areal der Bereich Erweiterung Gewässerraum ausgeschieden, welcher als durch das Gewässer beeinflusstes Gebiet mit ökologischer Vernetzungsfunktion ausgebildet wird (vgl. 4.3).



4.9 Naturgefahren

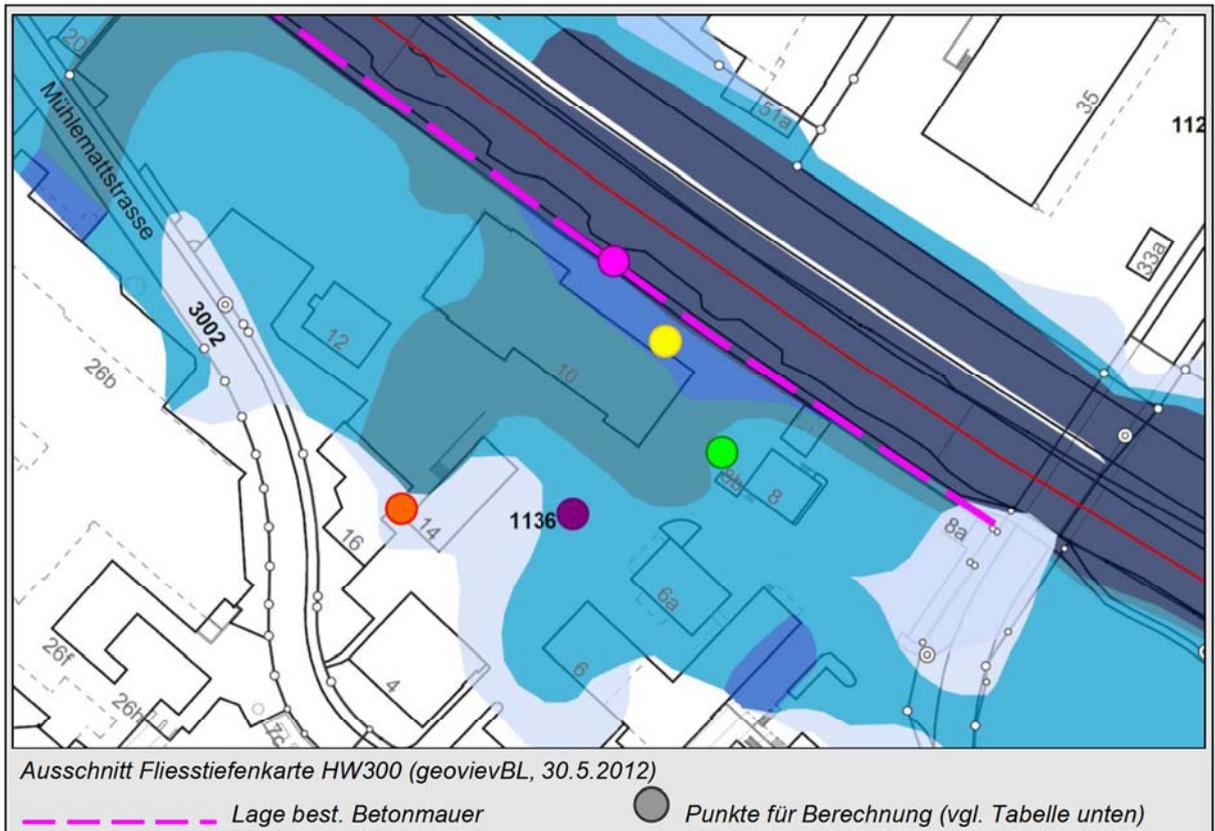
Die Gefahrenkarte Liestal weist im Quartierplan-Areal geringe (gelb) bis mittlere (blau) Gefährdungen durch Überschwemmungen aus:



In der Quartierplanung wird zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes festgelegt, dass der bestehende Hochwasserschutz in dem im Quartierplan gekennzeichneten Bereich erhalten werden muss. Im Bereich Erweiterung Gewässerraum sind im Rahmen der separaten Planung Hochwasserschutzmassnahmen zu beurteilen. Im Falle eines Abbruchs der bestehenden Hochwasserschutzmauer muss der Schutz bis zur gleichen Hochwasserkote gewährleistet werden. Denn die zurzeit bestehende Mauer stellt auch den Hochwasserschutz für Gebäudeteile des Kantonsspitals (Räumlichkeiten mit technischen Anlagen und Elektro-Infrastruktur) sicher.

Gemäss Auskunft des ARP / BGV wurde für die Modellierung der Gefahrenkarte die bestehende Betonmauer entlang der Ergolz bereits berücksichtigt. Entsprechend der Fliesstiefenkarte ist demzufolge auch mit bestehender Mauer bei einem 100-jährigen Hochwasser mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Fliesstiefenkarte des 300-jährigen Hochwassers zeigt zudem auf, dass auch vom Orisbach her Wasser ins EBL-Areal fliesst. Als Massnahmen zum Schutze vor Hochwasser besteht einerseits die Möglichkeit, das Einströmen von Wasser mit Massnahmen im Überschwemmungsbereich zu verhindern, andererseits bauliche Massnahmen an den betroffenen Gebäuden zu realisieren. Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes durch diese Massnahmen ist gemäss Quartierplan-Reglement im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen. Dabei ist ebenfalls zu beachten, dass das Wasser nicht im Areal aufgestaut wird und wie bis anhin abfliessen kann. Es darf auch keine erhöhte Gefährdung umliegender Gebiete resultieren. Hierfür ist die Hochwassersituation mit den aktuellen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe (neue Gebäude innerhalb und ausserhalb des Areals, allfällig zu realisierende Massnahmen im Überschwemmungsbereich) zu modellieren.

Die massgebende Hochwasserkote für Massnahmen am Gebäude gemäss § 9 Abs. 4 b. wurde aufgrund von Terrinaufnahmen (bestehendes Terrain und bestehende Betonmauer) vor Ort und der Fliesstiefenkarte eines 300-jährigen Hochwassers berechnet:



	Terrainhöhe [m ü. M.]	Höhe Beton- mauer [m ü. M.]	Fliesstiefe HW300 [m]	Max. HW-Kote [m ü. M.]
●	307.095	-	1.0 – 1.5	308.595
●	307.914	-	0 – 0.25	308.164
●	307.271	-	0.5 – 0.75	308.021
●	307.315	-	0.5 – 0.75	308.065
●	-	308.425	-	
Resultierende massgebende HW-Kote:				308.2

4.10 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 10 Abs. 3 QP-Reglement ist eine etappenweise Realisierung der Bebauung zugelassen. Dabei muss jedoch der Bedarf an notwendigen Anlagen – z.B. Parkplätze, Zufahrten, Zugänge etc. – für die jeweilige Etappe sichergestellt werden. Der Umgebungsplan muss für die durch das Bauvorhaben beeinflusste Umgebung erstellt werden. Zu beachten gilt ebenfalls, dass die maximal festgelegte Parkplatzzahl eingehalten wird.

4.11 Energie / Ver- und Entsorgung

Die beheizten Räume der neu zu realisierenden Gebäude werden im Minergie-Standard erstellt. Die Quartierplanvorschriften legen fest, dass für das gesamte Quartierplan-Areal in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal und dem Amt für Umweltschutz und Energie ein Energiekonzept erstellt werden muss. Das Ziel des Konzeptes ist eine hohe Energieeffizienz. In diesem Zusammenhang beabsich-

tigt die EBL, die neu zu erstellenden Gebäude an die Fernwärme anzuschliessen. Die Erzeugung des Wärmebedarfs für die Heizung mittels Fernwärme wird im Quartierplan-Reglement dementsprechend verbindlich festgelegt. Die bestehenden Bauten sind bereits an die Fernwärme angeschlossen. Mit bereits bestehenden Sonnenenergieanlagen setzt die EBL schon heute auf eine Energiegewinnung mit erneuerbaren Energiequellen.

4.12 Altlasten

Die Parzelle Nr. 1136 ist im Kataster der belasteten Standorte BL als "belastet mit Untersuchungsbedarf" eingetragen. Demzufolge muss gemäss Art. 7 der Altlastenverordnung eine Voruntersuchung durchgeführt werden – spätestens zum Zeitpunkt eines Bauvorhabens. Eine Baubewilligung kann nicht erteilt werden, wenn die Voruntersuchung nicht aufzeigt, ob der Standort sanierungsbedürftig ist oder eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben wesentlich erschwert wird.

5 AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Kommunale Planungsinstrumente

Die kommunalen Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt- z.B. durch die Festlegungen zum Uferschutz. Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Quartierplan-Areal wird aufgrund der in der Quartierplanung definierten Art der Nutzung auf ESIII festgelegt. Gemäss § 17 Teilzonenreglement Zentrum sind in der Zentrumszone ein angemessener Anteil an Wohnung vorgeschrieben. Aufgrund des gewerblich und teilweise durch Verkehr geprägten Umfeldes und somit fehlender Wohnqualität wird in der Quartierplanung Mühlematt auf die Festlegung eines Mindestmasses an Wohnnutzung verzichtet.

6 BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN

Entwicklungsplan '95 Stadt Liestal

Das östliche Quartierplan-Gebiet wird im kommunalen Entwicklungsplan als Entwicklungsgebiet definiert. In den Entwicklungsgebieten sind mittels Gesamtkonzepten (bei grösseren Bauvorhaben) dichte Arbeitsplatz- und Wohngebiete anzustreben.

Für das "Areal Elektra" wird im kommunalen Entwicklungsplan kein aktueller Konzeptbedarf ausgewiesen.

Durch die Erarbeitung der Quartierplanung wird das Areal im Zuge einer Gesamtkonzeption unter Beachtung grösserräumlicher Rahmenbedingungen und Auswirkungen weiterentwickelt.

Lärmschutzverordnung

Aufgrund der Lärmemissionen der H2 sind insbesondere für die lärmzugewandten, lärmempfindlichen Nutzungen die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass nur wenige Orte eine Immissionsgrenzwert-Überschreitung aufweisen. Aufgrund der geplanten Sanierung der H2, welche eine Reduktion der Lärmemissionen zu Folge haben wird, wird auf die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen im QP-Reglement verzichtet. Entsprechende Nachweise sind im Baugesuchverfahren zu erbringen.

Strassennetzplan / kantonaler Richtplan

Aufgrund der Teil-Nichtgenehmigung des revidierten Strassennetzplanes ist für Liestal bezüglich Festlegung der Fussgängerverbindungen und Wanderwege der kantonale Richtplan massgebend. Innerhalb des Quartierplan-Areals wird der Fussweg mit einer im Bereich Erweiterung Gewässerraum attraktiven, naturnahen Gestaltung mit dem fortführenden Wanderwegnetz entlang der Mühlemattstrasse verbunden.

Strassenbaulinien

Im Quartierplanareal sind entlang der Gasstrasse und der Mühlemattstrasse rechtskräftige Strassenbaulinien und entlang der Ergolz eine Gewässerbaulinie vorhanden. Sämtliche Baubereiche sind unter Berücksichtigung dieser Baulinien festgelegt worden.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht werden und Bedingungen für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden. Mit den Bestimmungen betreffend Grünraum, Bereich Erweiterung Gewässerraum, Art der Bepflanzungen, Dachbegrünung etc. werden Inhalte des LEK bereits in die Quartierplanvorschriften übernommen und verbindlich festgelegt. Im LEK sind weitere Massnahmen aufgeführt, deren Umsetzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens erfolgen:

- Fassadenbegrünung
- naturfreundliche Gärten und Freiräume
- Nisthilfen für Vögel und Wohnquartiere für Fledermäuse, auch bei Neubauten

7 FOLGEKOSTEN

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung Mühlematt gem. § 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL vom 08. Januar 1998 sind zum heutigen Stand der Planung keine bekannt.

Die Erweiterungsbauten für das Spital (Sanitätsstation, Parkhaus) sowie die mit dem Bau des Vollanschlusses Liestal und dem Ausbau der Gasstrasse allfällig notwendigen Anpassungen der QP-Arealerschliessung werden hier nicht als Folgekosten der Quartierplanung aufgefasst.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Nachdem die Planung am 6. Juli 2011 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 6. Oktober 2011 die Ergebnisse zusammengefasst. Im Folgenden wird dazu Stellung bezogen und erläutert, wie im Rahmen der Bereinigung der Planung darauf reagiert wurde.

1. Quartierplan

1.1 Wohnnutzung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Bei Realisierung von Wohnnutzungen sind andere Anforderungen zu erfüllen als bei der überwiegend gewerblichen Nutzung des Areals. Sollte Wohnnutzung ermöglicht werden, sind Anforderungen betreffend Aussenraumgestaltung, Durchgrünung und Langsamverkehr zu erfüllen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> In Absprache mit der Stadt Liestal wird aufgrund der gewerblich und teils durch Verkehr geprägten Umgebung auf die Festlegung der zwingenden Realisierung von Wohnraum verzichtet. Bestehende Wohnungen sind nach wie vor zonenkonform, da die Mischnutzung (Zentrumszone) als Art der Nutzung festgelegt wird. 	✓
1.2 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Zur Umsetzung der Naturgefahren in der QP Mühlematt wird auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" verwiesen. Die Gefahrengebiete der Naturgefahrenkarte sind in den Quartierplanvorschriften mit Gefahrenzonen festzulegen. Die bestehende Hochwasserschutzmauer im nordwestlichen Bereich soll bis zur Mühlemattstrasse verlängert werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Gemäss Auskunft des ARP und BGV ist die bestehende Mauer bei der Modellierung der Gefahrenkarten bereits berücksichtigt worden. Dementsprechend werden in den Quartierplanvorschriften nebst dem Erhalt der bestehenden Hochwasserschutzmauer auch Massnahmen im Ausbreitungsweg des Hochwassers resp. an den Gebäuden, welche sich in den Gefahrengebieten befinden, definiert. Eine Verlängerung der Hochwasserschutzmauer widerspricht der Forderung nach einem erweiterten Gewässerraum (vgl. 1.5). In Absprache mit dem ARP (Kreisplaner O. Stucki) wird daher ein Bereich Erweiterung Gewässerraum definiert, in dessen Realisierung der Hochwasserschutz einbezogen werden muss. 	✓ --
1.3 Schützenswerte Bauten / Gebäudeabbruch		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Für die im BIB bezeichneten Bauten soll eine Unterschutzstellung geprüft und entsprechende Bedingungen in die QP-Vorschriften aufgenommen werden. Der Verzicht auf eine Unterschutzstellung ist im Planungsbericht fachlich zu begründen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt Liestal hat die Unterschutzstellung der betreffenden Bauten überprüft. In Absprache mit der Grundeigentümerin (EBL) werden in der Quartierplanung Bestimmungen zum Erhalt der Gebäude festgelegt. 	✓
1.4 Erschliessung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschliessung des Baubereiches C sowie die Erschliessung im Nahbereich des Knotens Gasstrasse/Mühlemattstrasse sind von der Gasstrasse in die Mühlemattstrasse zu verlegen. Die Kosten für die Systemumkehr trägt der Träger der QP. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Die Haupterschliessung des EBL – Areals erfolgt heute ab der Gasstrasse. Die gesamte Anlieferung mit LW ist auf diese Zu- und Wegfahrt angewiesen. Diese Anordnung bildet das heute bewilligte Erschliessungssystem. Bei Änderungen an der Gasstrasse, welche das bestehende Erschliessungssystem einschränken, gilt das Verursacherprinzip. D.h. die Trägerschaft des Stras- 	✓

	<p>senbaus hat für eine adäquate Erschliessung des EBL – Areal zu sorgen. Die Gesamterschliessung ab der Mühlemattstrasse kann durch die Mehrbelastung weitere Probleme verursachen. Die Grundeigentümer sind für sinnvolle Lösungen offen. Es ist jedoch mindestens die Zu- oder die Wegfahrt auf die neue Gasstrasse auch zukünftig sicher zu stellen. Ansonsten ist das EBL – Areal nicht mehr zonengerecht erschlossen. Im Verkehrsgutachten zur QP Mühlematt wird aufgezeigt, dass die Haupt-Erschliessung des Areals via Mühlemattstrasse technisch möglich sein kann. Die Festlegungen im Plan und Reglement werden entsprechend angepasst, so dass die Erschliessungsmöglichkeiten offen bleiben.</p>	
--	---	--

1.5 Gewässerraum		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Gemäss Schlüsselkurve des Bundes bzw. Gewässerschutzverordnung müsste ein deutlich breiterer Uferbereich ausgeschieden werden. Angesichts der Ausgangslage (bestehende Hochwasserschutzmauer, bestehende versiegelte Flächen) erscheint die Ausscheidung einer breiteren Uferschutzzone als nicht machbar. Der Richtplan BL weist die Ergolz in diesem Abschnitt als aufzuwertendes Fliessgewässer aus. Es ist fraglich, ob diesem Umstand genügend Rechnung getragen wurde. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Nach diversen Abklärungen mit dem ARP (Kreisplaner O. Stucki) betreffend Umgang mit Uferschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz und Fusswegverbindung werden die QP-Bestimmungen im nordwestlichen QP-Areal betreffend dieser Inhalte neu definiert. Es wird der Bereich Erweiterung Gewässerraum festgelegt, welcher als durch das Gewässer beeinflusstes Gebiet unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ausgebildet werden muss. Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GschV kann im heute bereits überbauten, durch die EBL genutzten Areal hinter der bestehenden, durch den Kanton Basel-Landschaft erstellten Betonmauer (Hochwasserschutz) keine Erweiterung des Gewässerbereiches stattfinden. 	✓

1.6 Legende		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Die Festlegung bestehender Bauten im verbindlichen Inhalt ist unklar. Die Gebäudezugänge sowie Zu- und Wegfahrten sollen im verbindlichen Planinhalt festgelegt werden. Soll dem Terrainverlauf richtungsweisender Charakter zukommen, ist dieser rechtsverbindlich festzulegen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Bauten werden im orientierenden Inhalt aufgeführt. Neu wird die Legende mit konzeptionellen Festlegungen ergänzt. Diese Inhalte sind verbindlich, beschreiben jedoch nicht die exakte Lage, Ausgestaltung etc., sondern deren konzeptionelle Funktionalität. Im Quartierplan wird der Verlauf des bestehenden Terrains aufgezeigt. Definitive Angaben zur Terraingestaltung erfolgen im Baugesuchsverfahren (Umgebungsplan). Die Begrifflichkeit und Legendeneinteilung wird belassen. 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>

2. Quartierplan-Reglement

2.1 Erlass		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> Der letzte Satz hat informativen Charakter und soll gestrichen werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Der Satz wird gestrichen. 	✓

2.2 § 1 Zweck und Ziele der Planung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es soll auf den Begriff "Richtplan 95" verzichtet und "Entwicklungsplan 95" verwendet werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Begrifflichkeit wird angepasst. 	✓

2.3 § 3 Art der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der angemessene Anteil Wohnnutzung ist auszuformulieren. ▪ Da die Zentrumszone mit der Quartierplanung aufgehoben wird, ist nicht auf diese zu verweisen, sondern auf die Art der Nutzung einer Zentrumszone gemäss RBG. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Liestal verzichtet auf die Festlegung von einem minimalen Anteil Wohnnutzung im QP-Areal (vgl. 1.1). ▪ Die Zentrumszone gem. Zonenvorschriften bleibt zwar nach wie vor bestehen, es wird jedoch auf die Zentrumszone gemäss RBG verwiesen werden. 	✓

2.4 § 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die anrechenbare BGF ist auch für Wohnnutzung anzurechnen. ▪ Es muss festgelegt werden, dass die Parkplätze der Sanitätsfahrzeuge auch zur BGF zählen. ▪ Für bestehende Bauten kann eine zusätzliche BGF von 1000 m² realisiert werden. Da hierfür keine Baubereiche oder Höhenmasse festgelegt wird, besteht ein gewisser Ermessensspielraum. Absatz 3 sowie der Quartierplan sind anzupassen und in § 5 Absatz 8 ist die Dachform festzulegen. ▪ Die zulässigen BGF sollen nicht als Richtmass ausgewiesen werden, da Abweichungen/Verschiebungen zulässig sind. ▪ Fluchtkorridore, Fluchtwege und Fluchttreppen sollen nur von der BGF ausgenommen werden, wenn sie nicht der Allgemeinerschliessung dienen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die BGF ist für Wohnnutzungen auch anzurechnen, § 4 Absatz 1 QPR wird entsprechend angepasst. ▪ Im QP-Reglement wurde festgelegt, dass PW-Parkplätze nicht an die BGF angerechnet werden, im Kommentar wurde der Ausschluss der Sanitätsfahrzeuge beschrieben. Um die Festlegung zu präzisieren wird ergänzt, dass dies die Sanitätsfahrzeuge nicht miteinschliesst. ▪ Die zusätzliche BGF für bestehende Bauten wird ausgewiesen, damit diese Gebäude zukünftig erweitert werden können. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um Gewerbebauten der EBL. Eine gewisse Flexibilität für Nutzungserweiterungen ist daher notwendig. Für allfällige Erweiterungen oder Anbauten wird ein grosszügiger Baubereich festgelegt. Die Bestimmung wird in § 5 Abs. 4 in der Form angepasst, dass diese zusätzlichen 1'000m² BGF als <u>An- und Erweiterungsbauten</u> möglich sind (nicht als zusätzliche Baute). Die Dachform und die Höhenmasse werden jedoch nicht festgelegt, sondern sind im Rahmen eines Baugesuches zu definieren und architektonisch zu begründen. ▪ Die "Richtmasse" werden gestrichen. ▪ Die Anrechnung der Fluchtkorridore, Fluchtwege und Fluchttreppen wird angepasst. 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.5 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absatz 4 (best. Bauten) ist im Sinne obigen Stellungnahmen zu überarbeiten. ▪ Das Gebäudeprofil wird mit den Baubereichen festgelegt. Für das im Quar- 	

	<p>tierplan nicht bezeichnete Parkhaus kann deshalb nicht die Oberkante des 6. Geschosses als Gebäudehöhe gelesen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Da sich die Bestimmung "Die nicht begehbaren Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen" auf Hauptbauten bezieht soll dieser Satz vor die Bestimmung der Dachform für Nebenbauten gelegt werden. ▪ Absatz 11 kann so verstanden werden, dass die Erstellung von Wohnungen fakultativ ist. Was eine angemessene Anzahl bedeutet, ist zu wenig konkret festgelegt. ▪ Die Bestandesgarantie regelt bereits die Festlegungen in Absatz 12, insbesondere zu Abbruch und Neubau. Der Absatz ist zu streichen. ▪ Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sind im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, nicht nur abzuklären. ▪ Es soll geprüft werden, wie die 400 m² für Nebenbauten unter den Grundeigentümern aufgeteilt werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu bestehenden Bauten vgl. obige Reaktion. ▪ Für das Parkhaus wird der Baubereich A mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Der angesprochene Absatz resp. die Formulierung "gelesen" bezieht sich auf die Gestaltung und Erscheinung der Baute. Diese Festlegung wurde aufgrund der Stellungnahme der ABK ins QP-Reglement aufgenommen. Für ein besseres Verständnis wird die Formulierung angepasst. ▪ Die Satzreihenfolge bei den Dachbegrünungen wird angepasst. ▪ Es wird auf die Festlegung eines Minimalmasses an Wohnnutzung verzichtet. Demnach wird die Bestimmung zu hindernisfreien Wohnungen gestrichen. ▪ Der Absatz zu vorbestandene Bauten und Anlagen wird gestrichen ▪ Die Bestimmung zum Grundwasserschutz im Baubewilligungsverfahren wird angepasst. ▪ Die Klärung der Aufteilung der Nebenbautenfläche ist nicht Inhalt eines öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumentes. Bei Bedarf werden privatrechtliche Regelungen im QP-Vertrag getroffen. 	<p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>

2.6 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan konzeptionell bestimmt. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. ▪ Durch die Bestimmung, dass der Umgebungsplan für die Umgebung der jeweiligen Etappe eingereicht werden muss, darf nicht dazu führen, dass die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung nur in Teilen umgesetzt wird. ▪ Massnahmen des LEK können nicht auf Stufe Baugesuch als verbindlich erklärt werden. Massnahmen des LEK sind in die Quartierplanvorschriften zu integrieren. Der letzte Satz in Absatz 2 ist zu streichen. ▪ Da der Grünraum im Quartierplan verbindlich festgelegt wird, kann im Reglement kein Minimalmass desselben festgelegt werden. ▪ Da die Festlegung der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle im Quartierplan verbindlich ist, kann die genaue Lage nicht im Umgebungsplan nochmals festgelegt werden. ▪ Im Quartierplan-Reglement wird von einer Einstellhalle und von einem Parkhaus gesprochen. Dies ist zu Vereinheitlichen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Parkhaus im Quartierplan nicht explizit ausgewiesen wird. ▪ Die Abkürzung ev. wird für evangelisch verwendet. ▪ Die Absätze 4 und 5 sind umzuformulieren, damit den Bestimmungen kein informativer Charakter zukommt. 	
--------------------	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Absatz 7 soll auf den Verweis auf die Teilzonenvorschriften Zentrum verzichtet werden und die Bestimmungen in das QP-Reglement integriert werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Absatz 1 und 6 wird das "wo nötig konzeptionell bestimmt" durch "konzeptionell bestimmt", "standortheimisch" durch "standortgerecht und einheitlich" ersetzt. ▪ Die Festlegung wurde so gewählt aufgrund des grossräumigen Areals, der Trennung der Aussenraumbereiche (EBL Ost / West) sowie der Realisierung der Bebauung in Etappen. Des Weiteren sei auf § 10 Abs. 3 verwiesen, wonach bei einer Etappierung die gesamthafte Funktionalität und Bedarf sicherzustellen sind. ▪ Die Quartierplanvorschriften beinhalten bereits ein Grossteil von Massnahmen des LEK (z.B. Grünraum, Bereich Erweiterung Gewässerraum, Dachbegrünung, Uferbereich). Doch gewisse Massnahmen (z.B. Nisthilfen) können erst im Rahmen einer Detailprojektierung im Baugesuch festgelegt werden. ▪ Der Grünraum wird als konzeptionelle Festlegung im Quartierplan geführt. ▪ Unabhängig von der Einstufung der Verbindlichkeit in einem Quartierplan muss die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle Bestandteil des Umgebungsplanes sein. ▪ Der Begriff der Einstellhalle wird verwendet, wenn es sich um die bestehende, unterirdische Einstellhalle handelt. Der Begriff des Parkhauses gilt für das Parkhaus im Baubereich A. Plan und § 4 werden ergänzt. ▪ Ev. wird durch evtl. ersetzt. Es wird hier jedoch ausdrücklich festgehalten, dass diese Art Stellungnahmen in keiner Weise einer Rechtmässigkeitsprüfung durch das ARP entspricht. ▪ Die Absätze 4 und 5 werden umformuliert. ▪ Die Bestimmungen zum Uferschutz werden ins QP-Reglement integriert. 	<p>✓</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.7 § 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäss Stellungnahme 1.4 ist die Abstimmung auf den Vollanschluss als übergeordnete kantonale Planung sicherzustellen und daher Absatz 2 zu streichen. ▪ In Quartierplanvorschriften können keine Richtlinien privater Vereinigungen als rechtsverbindlich erklärt werden. Absatz 4 ist zu streichen. ▪ Die Fusswegverbindungen stellen eine grundeigentumsverbindliche Festlegung dar. Es wird empfohlen, eine Konkretisierung in Form einer Flächen-signatur zu wählen. Eine unentgeltliche Eintragung im Grundbuch kann nicht gefordert werden, Absatz 5 ist zu streichen. ▪ In Abs. 3 ist die Klammerbemerkung "(inkl. Parkplätze für Sanitätsfahrzeuge) zu ergänzen. Die Ermittlung der Parkplätze im Hinblick auf das vorgesehene Parkhaus ist unklar. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basierend auf die Inhalte des Verkehrsgutachtens werden die Bestimmungen betreffend der Areal-Erschliessung überarbeitet. Diese kann via Mühlemattstrasse erfolgen, sollte dies über die Gasstrasse nicht mehr möglich sein. Absatz 2 wird gestrichen. ▪ Der Absatz 4 wird gestrichen ▪ Die Fusswegverbindung stellt ein konzeptioneller Inhalt dar, da dessen definitive Anlage erst in der weiteren Planung erfolgen kann. Daher wird keine Flächensignatur verwendet. Eine Eintragung im Grundbuch ist zwingend. ▪ Der Parkplatzbedarf wird gemäss Anhang 11 RBV für Angestellte (inkl. Betriebsfahrzeuge) und Besucher der EBL und des Kantonsspitals sowie Patienten des Kantonsspitals errechnet (vgl. auch Verkehrsgutachten). 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>

2.8 § 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit den Bestimmungen im QPR können Durchleitungsrechte nicht gewährt werden. Die Formulierung ist zu präzisieren mit ..."zu gewähren". ▪ Abs. 4 soll umformuliert werden "Beheizte Räume...sind im Minergie-Standard zu erstellen. ▪ Die Formulierung "übrige Bereiche" in Abs. 4 lässt auf weitere Baubereiche schliessen. Die Bestimmung soll überprüft werden. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird gemäss Vorschlag präzisiert. ▪ Abs. 4 wird gemäss Vorschlag umformuliert. ▪ Die Baubereiche sind abschliessend festgelegt. Die Bestimmung betr. Energie-Standard gem. gesetzlichen Vorschriften gilt nicht explizit für einen bestimmten Baubereich, der Begriff übrige Bereiche wurde deshalb absichtlich so gewählt. Für eine eindeutige Bestimmung wird der Absatz jedoch angepasst. 	 ✓ ✓ ✓

2.9 § 9 Lärmschutz/Hochwasserschutz		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Baubereich A ist teilweise mit Überschreitungen der IGW zu rechnen. Dies ist in der Projektausarbeitung zu berücksichtigen. 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diese IGW-Überschreitungen werden im Planungsbericht detailliert beschrieben. Im QP-Reglement ist ein entsprechender Verweis darauf enthalten. 	

2.10 § 10 Realisierung/Etappierung/QP-Vertrag		
Stellungnahme ARP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es liegt nicht im Ermessen des Stadtrates, einen Eintrag im Grundbuch anzuordnen. Die Bestimmung in Abs. 4 ist entsprechend zu überarbeiten. ▪ Abs. 2 enthält eine doppelte Bestimmung zu den Dienstbarkeiten. Der letzte Satz kann gekürzt werden. ▪ Im Quartierplan-Vertrag soll vorgesehen werden: "Sämtliche baurechtlichen Dienstbarkeiten innerhalb des QP-Perimeters gelten als erteilt". 	
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung wird aus dem Reglement gestrichen. ▪ Der letzte Satz wird entsprechend gekürzt. ▪ Notwendige Dienstbarkeiten werden in der Ausarbeitung des QP-Vertrages berücksichtigt. 	 ✓ ✓

2.11 § 11 Abweichungen/Ausnahmen		
Stellungnahme ARP:	Um Verwechslungen mit dem Umgebungsplan zu vermeiden soll statt "Umgebungsgestaltung" der Begriff "Aussenraumgestaltung" verwendet werden.	
Reaktion:	Die Formulierung wird angepasst.	✓

3. Planungs- und Begleitbericht

3.1 4.5 Verkehrskapazitäten, Erschliessung		
Stellungnahme ARP:	<p>Die Knoten Rheinstrasse/Mühlemattstrasse, Mühlemattstrasse/Gasstrasse, Gasstrasse/Weierweg sowie die LSA Rheinstrasse/Bahnhofstrasse/Gasstrasse sind hinsichtlich ihrer Verkehrsqualitätsstufe zu überprüfen.</p> <p>In Liestal fehlt ein Anschlusskonzept in Bezug auf grössere Parkieranlagen, aus welchem die Lage der geplanten Parkieranlage abgeleitet werden könnte. Die Haupterschliessung des Parkhauses im Baubereich A könnte</p>	

	neu über die Gasstrasse/Mühlemattstrasse erfolgen.	
Reaktion:	<p>Im Verkehrsgutachten werden die Qualitätsstufen überprüft. Die Resultate werden im Planungsbericht integriert.</p> <p>Das neue Parkhaus dient der EBL und dem Kantonsspital, um deren Parkierungskonzept umzusetzen. Die Erschliessung sowie der Nachweis des Parkplatzbedarfes werden mit der Quartierplanung und insbesondere dem Verkehrsgutachten geregelt und nachgewiesen. Ein übergeordnetes Anschlusskonzept ist nicht Bestandteil der Quartierplanung.</p>	<p>✓</p> <p>--</p>

3.2 4.8 Naturgefahren

Stellungnahme ARP:	Der seit April 2011 vorliegende Entwurf der Naturgefahrenkarte werden im QP-Areal geringe bis mittlere Gefährdungen durch Überschwemmungen ausgewiesen. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Mauer ist mit Überschwemmungen bei einem 100-jährigen Hochwasser zu rechnen.	
Reaktion:	Die Beurteilung der Gefährdung durch Hochwasser wurde zum Zeitpunkt des Entwurfs der QP-Vorschriften auf Grundlage der Gefahrenhinweiskarte sowie der Auskunft des Tiefbauamtes BL, Geschäftsbereich Wasserbau vorgenommen. Die inzwischen ausgearbeitete Gefahrenkarte zeigt, dass die bestehende Betonmauer einem 100-jährigen Hochwasser nicht Rechnung trägt. Dementsprechend wird das QP-Reglement mit Bestimmungen zum Hochwasserschutz ergänzt.	✓

3.3 Allgemeiner Hinweis

Stellungnahme ARP:	Hinweis betreffend formeller Anforderungen des Planungsberichtes.	
Reaktion:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

4. Altlasten Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Die Hinweise zum Umgang mit den Altlasten im Baubewilligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Betreffend Quartierplanung ist die Thematik bereits im Planungs- und Begleitbericht behandelt.

9 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	kantonales Amtsblatt Nr. 31 vom 4. August 2011 und Nr. 33 vom 18. August 2011
Mitwirkungsfrist:	vom 04. August bis 26. August 2011
Information der Anwohner:	07. September 2011
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungsbeiträge bis am:	26. August 2011 (schriftlich)
Mitwirkungsbeiträge:	7 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht
Beschluss Stadtrat	Der Stadtrat hat den Mitwirkungsbericht am 16.10.2012 beschlossen

Im Mitwirkungsbericht werden die Entscheide des Stadtrates festgehalten und erläutert. Der Bericht wurde vom 8. – 23.11.2012 öffentlich aufgelegt sowie den Mitwirkenden zugestellt. Details können aus dem Bericht entnommen werden.

Für Anstösser des QP-Areals fand am 7. September 2011 eine Informationsveranstaltung statt. Dabei wurde die Quartierplanung durch Vertreter der EBL, des Kantonsspitals, durch den Architekten und den Raumplaner erläutert sowie auf Fragen und Anregungen eingegangen.

10 BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN

Beschlussfassung

Der Stadtrat hat die Planung an seiner Sitzung vom 16. Oktober 2012 beschlossen und an den Einwohnerrat überwiesen. Der Einwohnerrat hat die Planung an der Sitzung vom 31.10.2012 an seine Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen. Die BPK hat die Planung an zwei Sitzungen (19.11.12 und 3.12.12) beraten und am 7.1.2013 ohne Änderungen beschlossen.

Der Einwohnerrat hat auf Antrag der BPK die Planung am 20.3.2013 einstimmig beschlossen.

Referendumsfrist

Die Referendumsfrist dauerte bis 22. April 2013 und verstrich ungenutzt.

Auflageverfahren

Das Auflageverfahren wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 11.4.2013 publiziert. Die Planaufgabe dauerte vom 4.4. – 3.5.2013. Die Planaufgabe wurde auch im "Liestal aktuell" (Publikationsorgan der Stadt Liestal) vom 4. April 2013 publiziert. Ebenso wurden die Beschlussakten auf der Homepage der Stadt Liestal aufgeschaltet. Während der Planaufgabe gingen zwei Einsprachen ein.

11 EINSPRACHEBEHANDLUNG

Vertreten durch Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden.

Der Einsprecher hat an der Verständigungsverhandlung signalisiert, dass unter Bedingungen die Einsprache zurückgezogen werden kann. In Übereinkunft zwischen der Stadt, den Grundeigentümern und dem Einsprecher haben die Verhandlungen zu einer Reglementsanpassung geführt. Der Stadtrat erachtet die Reglementsanpassung als geringfügige Änderung.

Geringfügige Änderung

Die Einsprecher verlangen, dass im Reglement verankert wird, dass das Parkhaus nicht öffentlich genutzt werden kann. Um dies zu erreichen wird in §7 Abs.3 folgender Satz angefügt: **"Die Abstellplätze dürfen nur von Dauermietern genutzt werden"**.

Begründung der geringfügigen Änderung:

Die Änderung kann als geringfügig gewertet werden, da materiell keine Änderung (z.B. Änderung Anzahl Abstellplätze) vorliegt. Die Anpassung hat einschränkende Wirkung auf die Parkplatzbewirtschaftung und verhindert jeglichen Suchverkehr. Als Benutzer des Parkhauses waren immer die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EBL und des Spitals vorgesehen. Dies wurde auch in diesem Bericht (4.5 Parkierung, Seite 8) ausführlich beschrieben. Langfristig betrachtet wollten sich die Parkhausbetreiber möglichst nicht einschränken lassen.

Die Einsprache von _____ und _____ Miteinsprechern ist fristgerecht am 7.5.2013 bei der Stadt Liestal eingegangen.

Die Verständigungsverhandlung hat am 20.6.2013 stattgefunden. Teilgenommen haben:

Forderungen 1 – 6 gemäss Seite 13 der Einsprache:

1. Reduktion der Anzahl Geschosse und zusätzliche unterirdische Geschosse beim Parkhaus sowie beim Sanitätsgebäude.
2. Verschiebung des Parkhauses an einen anderen Standort.
3. Maximal vier Geschosse des Parkhauses auch am verschoben Ort.
4. Mit den neuen Gebäuden entsteht eine Übernutzung der Parzellen.
5. Schaffung einer grösseren Ausgleichsfläche als Ersatz für die am rechten Ergolzufer durch die H2 verloren gegangene Uferzone.
6. _____ Lärmbelastung bei Tag und Nacht überschritten.

Ausführungen der Stadt Liestal

Gemäss den Zonenvorschriften der Stadt Liestal befindet sich das Areal in der Zentrumszone. Auf dem Areal liegt der Hauptsitzung der EBL mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Büros, einigen wenigen Wohnungen und vielen ebenerdigen Parkplätzen. Das Flächenpotential des Areal soll besser genutzt werden indem die Parkplätze vom Kantonsspital Baselland und der EBL in einem Parkhaus konzentriert werden und die frei werdenden Flächen hochwertigeren Nutzungen zugeführt werden können.

Zu den Forderungen 1 – 4:

Das städtebauliche Konzept wurde von ausgewiesenen Architekten entworfen und von verschiedenen Kommissionen (kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, kantonale Arealbaukommission, kommunale Stadtbaukommission) begleitet. Dabei liessen sich die Fachleute nicht von Nutzungsdichten leiten sondern die Wirkung des städtebaulichen Konzeptes für diesen Ort bildete den Beurteilungsspielraum.

Zur Forderung 5:

Auf dem Quartierplanareal, welche gemäss rechtsgültigem Teilzonenplan Zentrum in der Zentrumszone (Bauzone) liegt, werden in der Quartierplanung folgende Ausgleichsflächen ausgeschieden:

- a) "Grünraum" mit standortgerechter und einheimischer Bepflanzung;
- b) "Bereich Erweiterung Gewässerraum", welcher dem Hochwasserschutz und der ökologischen Vernetzung dient;
- c) Die Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

Zur Forderung 6:

Im Auftrag der EBL hat die Firma Ehram & Partner einen Lärmschutznachweis datiert vom 4.10.2013 (siehe Beilage) erstellt. Dieser Lärmschutznachweis wurde mit einem überarbeiteten Dokument vom 21.5.2014 (siehe Beilage) noch insoweit richtig gestellt, dass beim Parkhaus nicht

von einer geschlossenen Hülle ausgegangen wird, sondern dass eine offene Fassade mit Brüstungen zugrunde gelegt wird.

Ergebnisse: Durch die neue Lärmschutzwand entlang der H2 werden die Immissionspegel der Häuser deutlich verringert (nicht projektrelevant). Der Neubau des Parkhauses auf dem EBL-Areal erhöht diesen neuen Pegel durch Reflexionen bei einigen Gebäuden um 1 dB(A) (projektrelevant). Aufgrund der Parkierungsvorgänge durch die neuen Aussenplätze und das Parkhaus ergeben sich bei den Gebäuden Beurteilungspegel von tags maximal 30 dB(A) und nachts maximal 34 dB(A). Störungen aufgrund der Parkierungsvorgänge sind damit nicht zu erwarten (projektrelevant).

Die Stadt hat dem Einsprecher die Erläuterungen im Protokoll zum Verständigungsgespräch überreicht. Der Einsprecher hält an seiner Einsprache fest.

Der Stadtrat beantragt dem Regierungsrat die Einsprache von _____ und Miteinsprechern als unbegründet abzuweisen.

12 GENEHMIGUNGSANTRAG

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung mit der geringfügigen Änderung zu §7 Abs.3 zu genehmigen und die Einsprache von _____ und Miteinsprechern als unbegründet abzuweisen.

20. JUNI 2014

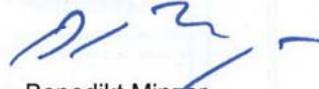
Stadt Liestal,

Namens des Stadtrates

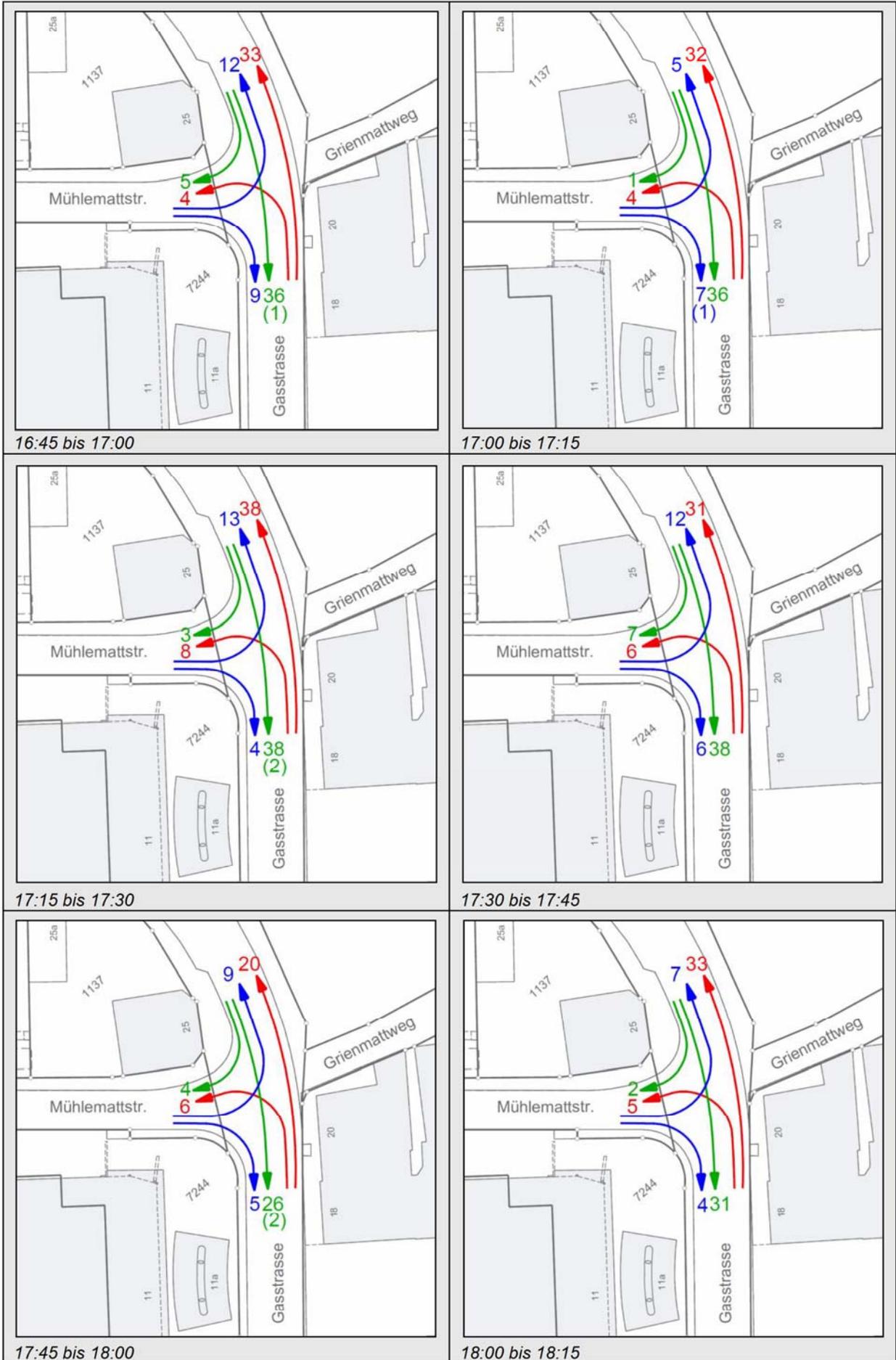
Der Stadtpräsident:


Lukas Ott

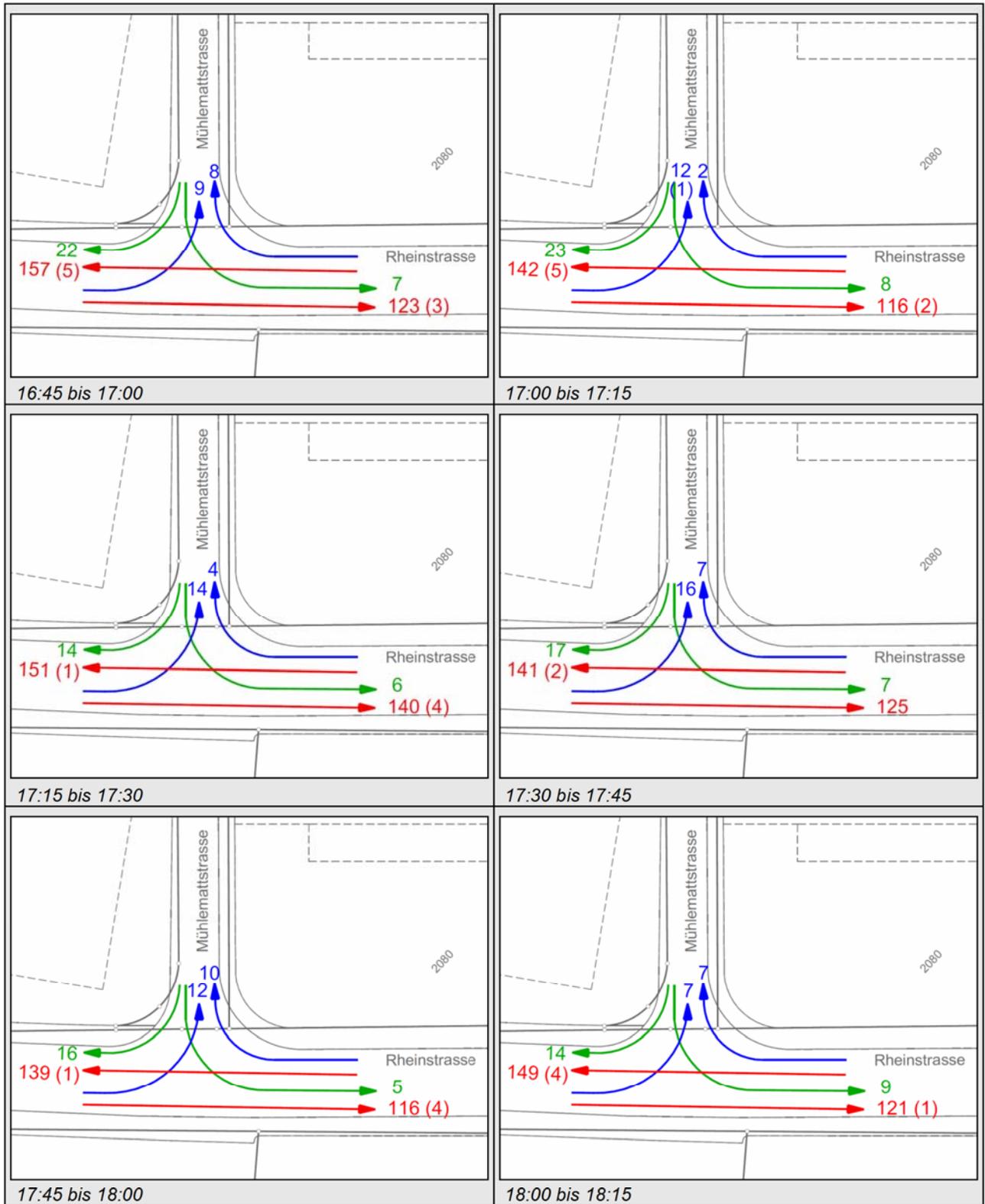
Der Stadtverwalter:


Benedikt Minzer

Anhang 1.1: Ergebnisse der Verkehrszählung Mühlemattstrasse – Gasstrasse (22.2.2011/S+R)



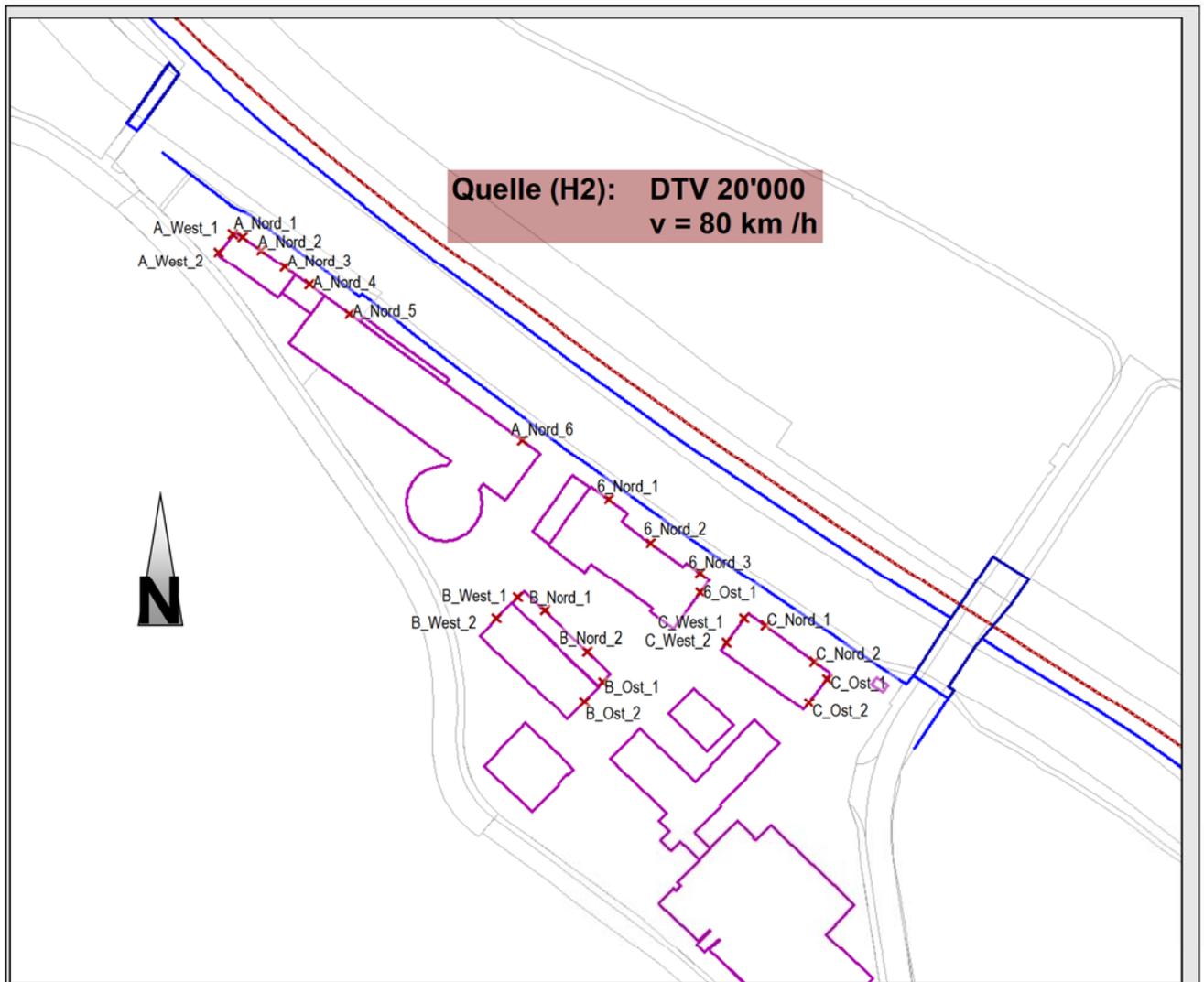
Anhang 1.2: Ergebnisse der Verkehrszählung Mühlemattstrasse – Rheinstrasse (22.2.2011/S+R)



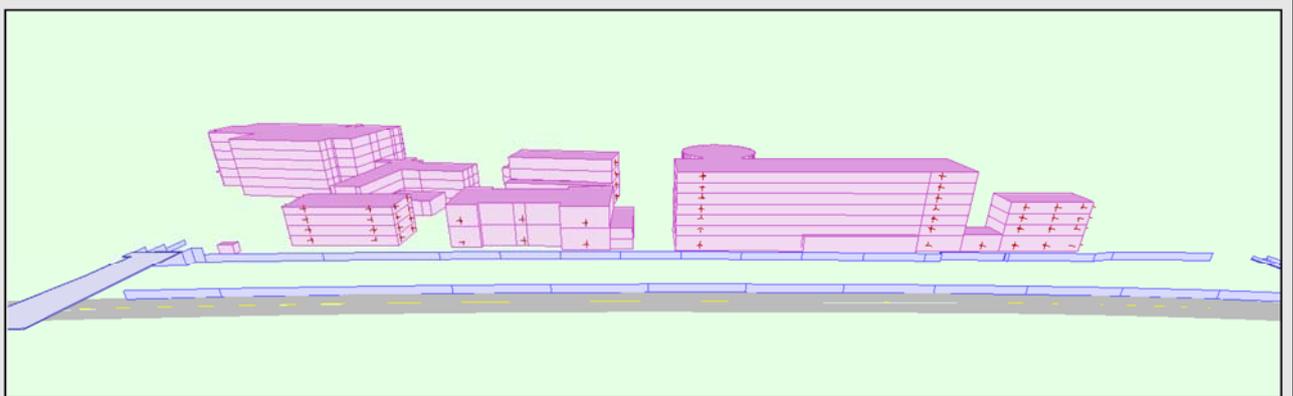
Zahlenwerte: Anzahl PW

Werte in Klammern: Anzahl LKW (zusätzlich zu PW)

Anhang 2: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Modellaufbau



3D-Modellansicht

ERGEBNISSE AUSSENLÄRMBELASTUNG STRASSENVERKEHR

Ist-Zustand, Emission: DTV 20'000, v = 80



IGW ES III überschritten

lärmunempfindliche Nutzung, Büronutzung o.Ä.

Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
6_Nord_1	1. OG	63.1	-6.9	53.8	-1.2
6_Nord_1	EG	57.7	-12.3	48.4	-6.6
6_Nord_2	1. OG	62.2	-7.8	52.9	-2.1
6_Nord_2	EG	56.9	-13.1	47.6	-7.4
6_Nord_3	1. OG	62.7	-7.3	53.4	-1.6
6_Nord_3	EG	57.5	-12.5	48.2	-6.8
6_Ost_1	1. OG	58.8	-11.2	49.5	-5.5
6_Ost_1	EG	54.6	-15.4	45.3	-9.7
A_Nord_1	3. OG	66.9	1.9	57.6	2.6
A_Nord_1	2. OG	63.0	-2.0	53.7	-1.3
A_Nord_1	1. OG	61.0	-4.0	51.7	-3.3
A_Nord_1	EG	55.6	-9.4	46.3	-8.7
A_Nord_2	3. OG	67.0	2.0	57.7	2.7
A_Nord_2	2. OG	63.1	-1.9	53.8	-1.2
A_Nord_2	1. OG	61.1	-3.9	51.8	-3.2
A_Nord_2	EG	55.7	-9.3	46.4	-8.6
A_Nord_3	3. OG	67.0	2.0	57.7	2.7
A_Nord_3	2. OG	63.2	-1.8	53.9	-1.1
A_Nord_3	1. OG	61.3	-3.7	52.0	-3.0
A_Nord_3	EG	55.8	-9.2	46.5	-8.5
A_Nord_4	EG	55.9	-9.1	46.6	-8.4
A_Nord_5	6. OG	66.8	-3.2	57.5	2.5
A_Nord_5	5. OG	67.0	-3.0	57.7	2.7
A_Nord_5	4. OG	67.1	-2.9	57.8	2.8
A_Nord_5	3. OG	67.2	-2.8	57.9	2.9
A_Nord_5	2. OG	63.3	-6.7	54.0	-1.0
A_Nord_5	1. OG	61.6	-8.4	52.3	-2.7
A_Nord_5	EG	55.4	-14.6	46.1	-8.9
A_Nord_6	6. OG	66.9	-3.1	57.6	2.6
A_Nord_6	5. OG	67.1	-2.9	57.8	2.8
A_Nord_6	4. OG	67.2	-2.8	57.9	2.9
A_Nord_6	3. OG	67.3	-2.7	58.0	3.0
A_Nord_6	2. OG	63.6	-6.4	54.3	-0.7
A_Nord_6	1. OG	62.0	-8.0	52.7	-2.3
A_Nord_6	EG	56.4	-13.6	47.1	-7.9
A_West_1	3. OG	63.7	-1.3	54.4	-0.6
A_West_1	2. OG	59.9	-5.1	50.6	-4.4
A_West_1	1. OG	57.7	-7.3	48.4	-6.6
A_West_1	EG	52.6	-12.4	43.3	-11.7
A_West_2	3. OG	60.1	-4.9	50.8	-4.2
A_West_2	2. OG	57.7	-7.3	48.4	-6.6
A_West_2	1. OG	55.4	-9.6	46.1	-8.9
A_West_2	EG	51.1	-13.9	41.8	-13.2
B_Nord_1	1. OG	41.9	-23.1	32.6	-22.4
B_Nord_1	EG	41.1	-23.9	31.8	-23.2
B_Nord_2	1. OG	42.1	-22.9	32.8	-22.2
B_Nord_2	EG	41.3	-23.7	32.0	-23.0
B_Ost_1	1. OG	46.1	-18.9	36.8	-18.2
B_Ost_1	EG	43.5	-21.5	34.2	-20.8
B_Ost_2	3. OG	50.4	-14.6	41.1	-13.9
B_Ost_2	2. OG	49.4	-15.6	40.1	-14.9
B_Ost_2	1. OG	45.8	-19.2	36.5	-18.5
B_Ost_2	EG	42.9	-22.1	33.6	-21.4
B_West_1	1. OG	43.7	-21.3	34.4	-20.6
B_West_1	EG	42.2	-22.8	32.9	-22.1
B_West_2	3. OG	47.9	-17.1	38.6	-16.4
B_West_2	2. OG	45.5	-19.5	36.2	-18.8
B_West_2	1. OG	43.7	-21.3	34.4	-20.6
B_West_2	EG	42.5	-22.5	33.2	-21.8

C_Nord_1	3. OG	63.8	-1.2	54.5	-0.5
C_Nord_1	2. OG	62.4	-2.6	53.1	-1.9
C_Nord_1	1. OG	60.7	-4.3	51.4	-3.6
C_Nord_1	EG	57.5	-7.5	48.2	-6.8
C_Nord_2	3. OG	63.7	-1.3	54.4	-0.6
C_Nord_2	2. OG	62.6	-2.4	53.3	-1.7
C_Nord_2	1. OG	61.2	-3.8	51.9	-3.1
C_Nord_2	EG	57.7	-7.3	48.4	-6.6
C_Ost_1	3. OG	60.9	-4.1	51.6	-3.4
C_Ost_1	2. OG	60.3	-4.7	51.0	-4.0
C_Ost_1	1. OG	59.8	-5.2	50.5	-4.5
C_Ost_1	EG	55.3	-9.7	46.0	-9.0
C_Ost_2	3. OG	59.8	-5.2	50.5	-4.5
C_Ost_2	2. OG	59.1	-5.9	49.8	-5.2
C_Ost_2	1. OG	58.2	-6.8	48.9	-6.1
C_Ost_2	EG	53.5	-11.5	44.2	-10.8
C_West_1	3. OG	59.9	-5.1	50.6	-4.4
C_West_1	2. OG	58.3	-6.7	49.0	-6.0
C_West_1	1. OG	55.4	-9.6	46.1	-8.9
C_West_1	EG	53.2	-11.8	43.9	-11.1
C_West_2	3. OG	56.2	-8.8	46.9	-8.1
C_West_2	2. OG	53.9	-11.1	44.6	-10.4
C_West_2	1. OG	51.7	-13.3	42.4	-12.6
C_West_2	EG	49.9	-15.1	40.6	-14.4



Stadt Liestal

Stadtbauamt

Bausekretariat
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
doris.thommen@liestal.bl.ch

STADTBAUKOMMISSION

Protokoll vom 18. August 2010

Zeit: 17.00 bis 21.00 Uhr

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

Anwesend sind:	Ruedi Riesen Heinz Plattner Rita Contini Werner Hartmann Jürg Meder Max Veith Doris Thommen	Präsident Vizepräsident Aktuarin
Entschuldigt:	Markus Ruggli	

Traktandum 6:

QP Mülimatt (EBL)

Mühlemattstrasse, Parz. 1136

1. Ausgangslage

Die Stadtbaukommission hat an den Sitzungen vom 17. Februar, 28. April sowie am 16. Juni 2010 das Projekt bereits beurteilt.

2. Baubeschrieb

Das Projekt ist nach dem Protokoll vom 16. Juni 2010 überarbeitet worden und von Herr Seipel vorgestellt worden: u.A. ist das Betriebsgebäude G schräg gestellt worden, die Nutzung kann aber betriebsbedingt nicht in die Untergeschosse verlegt werden. Das Gebäude E ist gekürzt worden und weniger hoch. Die Verbreiterung im ersten Parkgeschoss ist bedingt durch die Grösse der Notfall-Fahrzeuge.

3. Stadtbaukommission

://: Die Kommission hat folgendes beschlossen:

- Das Projekt kann weiterverfolgt werden. Es ist wesentlich verbessert worden.

Anhang 4: Protokoll der Arealbaukommission vom 2. September 2010

06/09/2010 08:34 +41-8369889

OTTO + PARTNER RHFLD

S. 01/01

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 081 925 59 33
Telefax 081 925 59 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtverwaltung Liestal
4410 Liestal

Fax S. Bianchi
A. Seipel

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1/1

Liestal, 2. September 2010

Quartierplanung "Mülimatt", Liestal Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 19. August 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

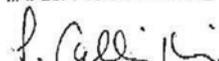
Erwägungen

- Form und Lage des Parkhauses (Gebäude K und J) wird befürwortet. Im Modell weiss das Parkhaus in Höhe und Abstand zum Gebäude H zu überzeugen.
- Das Betriebsgebäude (Gebäude G) ist in seiner Lage schlüssig (Abstände zu den beiden älteren Gebäuden). Es soll in der Architektur als Betriebsgebäude daher kommen (Industriearchitektur).
- Da sich das Umfeld mit Infrastrukturbauten stark verändern wird, ist der Baubereich (Gebäude E) dermassen zu regeln, dass einerseits möglichst viel Flexibilität vorhanden ist und andererseits die städtebauliche Qualität sichergestellt wird. Steht die Nutzung fest und die Ausführung bevor, soll die Stadtbaukommission Liestal zur Qualitätssicherung einbezogen werden.
- Das Modell ist von guter Qualität.

Beschluss

:// Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Das Projekt ist auch noch der Denkmal- und Heimatschutzkommission vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung


Francesca Callipari

Kopie: - Otto + Partner AG
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspielfeld“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Postadresse: Rheinstr. 26 - Postfach
Lokalitär: Rheinstrasse 24
CH - 4410 Liestal

Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 23
Telefax 061 552 59 24
denkmalpflege@bl.ch
www.bl.ch/denkmalpflege

Kanton Basel-Landschaft

**Kantonale Denkmal- und
Heimatschutzkommission**

Aktuarat
Dr. Walter Niederberger
walter.niederberger@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 58 10

Eingegangen / rso
04. Okt. 2010
weiter an: _____

Seiten 1 / 2

Liestal, 1. Oktober 2010 WN/db

Protokollauszug
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 23. September 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. Liestal, QP Mühlematt, Otto & Partner

Gemäss § 14 Abs. 1 lit. d des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes begutachtet die Denkmal- und Heimatschutzkommission Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Mit dem Verhältnis des grossen Volumens des achtgeschossigen Parkhauses im Bezug zum Flussraum und zu den benachbarten, gemäss Bauinventar BIB kommunal zu schützenden Gebäuden Kantonsspital, Mühlemattstrasse 4 und 10 sind diese Voraussetzungen gegeben.

Das Parkhaus präsentiert sich als streng geometrischer Kubus mit angefügtem, rundem Rampenturm. Aufgrund der Grösse der Rettungsfahrzeuge wird das EG zur Ergänzung mit einer „Schublade“ erweitert. Für die Fassadengestaltung sind Bänder bestehend aus den Geschossplatten und den Brüstungen, die sich mit Öffnungen abwechseln, geplant. Ein Erschliessungskonzept für die Fussgänger ist nicht erkennbar.

Der dem geplanten Parkhaus direkt gegenüber liegende Operationstrakt des Kantonsspital wird in Phasen in ähnlicher Geschossigkeit wie die vorhandene ersetzt und nach Westen erweitert.

Die Kantonale Denkmalpflege erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 76 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

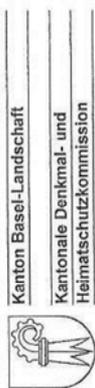
:/: - Das Parkhaus reagiert mit seiner Höhe unverhältnismässig auf die vorhandene Situation. Es ist mindestens zwei Geschosse zu hoch. Den Hauptakzent des Komplexes Kantonsspital, zu dem auch das Parkhaus zu rechnen ist, sollte ausschliesslich das Bettenhochhaus bilden.

- Die Gestaltung des Parkhauses ist zu überprüfen.

- Wünschenswert wäre ein Erschliessungskonzept für die Fussgänger.

Mit freundlichen Grüssen
KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION
Der Aktuar
W. Niederberger
Walter Niederberger

Kopie: Herr Fabrizi (ABK), Herr Sök (KSL)



Postadresse: Rheinstr. 26 - Postfach
Lokalität: Rheinstrasse 24
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 24
denkmalpflege@bl.ch
www.bl.ch/denkmalpflege

Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission

Stadt Liestal
Bauverwaltung
Rathausstrasse 36
4410 Liestal

KOPIE

23. Nov. 2010

Mit freundlichen Grüessen
KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION
Der Aktuar
W. Niederberger
Walter Niederberger

Kopie: - A. Seipel, Otto & Partner AG, Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
- Peter Schafroth, ebl, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal

Seiten 1 / 2
Liestal, 23. November 2010/WN/ib

Protokollauszug
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 18.11.2010

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. Liestal_QP Mühlematt, Otto & Partner

Vgl. Protokoll der Sitzung vom 23. September 2010. Gemäss § 14 Abs. 1 lit. d des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes begutachtet die Denkmal- und Heimatschutzkommission Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Mit dem Verhältnis des grossen Volumens des achtgeschossigen Parkhauses im Bezug zum Flussraum und zu den benachbarten, gemäss Bauinventar BIB kommunal zu schützenden Gebäuden Kantonsspital, Mühlemattstrasse 4 und 10 sind diese Voraussetzungen gegeben.

Das Parkhaus ist um zwei Geschosse reduziert worden. Dafür erhält es ein überdecktes Parking auf dem Dach als Attika in Anlehnung an die benachbarten Spitalbauten. Die Spindel ist mit einer transparenten Verkleidung und nach oben offen geplant.

Ein Untergeschoss zum Parkieren könnte wegen ev. nötig werdenden Umliegungen von Leitungen aufwendig zu realisieren sein, wobei unklar bleibt, wie gross der zusätzliche Aufwand gegenüber der grundsätzlich notwendigen Fundierung wäre.

- //: - Die Kommission kann einem leichten, feinen, schwebenden Dach, das an der Fassade keine Stützen aufweist und über die gesamte Fläche des Dachparkings reicht, zustimmen.
- Als Gebäudehöhe soll die Oberkante der Decke über dem 6. Geschoss gelten werden.

Die Kantonale Denkmalpflege erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 75 befindet sich direkt vor dem Haus.