



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Obere Brunnmatt"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG



Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

M. Ruggli / J. Vogel

Datei-Name

40140_Ber01_Begleitbericht_20151110_RREingabe.docx

Inhalt

1	Ausgangslage.....	1
2	Bebauungskonzept.....	1
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen.....	3
3.1	Zuständigkeit.....	3
3.2	Planungsablauf.....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	3
4.2	Kantonaler Richtplan.....	4
4.3	Zonenreglement Siedlung Liestal.....	4
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung.....	5
5.1	Bestandteile.....	5
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente.....	5
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	5
5.1.3	Orientierende Dokumente.....	5
5.2	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung.....	5
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	6
5.3.1	Bebauung.....	6
5.3.2	Nutzung der Bauten.....	7
5.3.3	Gestaltung der Bauten.....	7
5.3.4	Aussenraum.....	8
5.3.5	Erschliessung und Parkierung.....	9
5.3.6	Lärmschutz.....	10
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	12
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG).....	12
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG).....	13
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	13
6.4	Anforderungen an Quartierplanungen gemäss Zonenvorschriften Siedlung und Entwicklungsplan '95, Stadt Liestal.....	13
6.5	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).....	14
6.6	Verdichtungsstudie Baselland.....	14
6.7	Öffentlicher Verkehr.....	14
6.8	Radrouten.....	14
6.9	Anbindung an das Strassennetz.....	14
6.10	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	15
6.11	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
6.12	Naturgefahren.....	15
6.13	Lärmschutz.....	16
6.14	Grundwasserschutz / geologisches Gutachten.....	16
6.15	Genereller Entwässerungsplan.....	17
6.16	Störfallvorsorge.....	17
6.17	Altlasten.....	18
6.18	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	18

6.19	Grenzabstände.....	18
6.20	Etappierung.....	18
6.21	Energie/Ver- und Entsorgung	18
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	19
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	19
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	19
9.1	Grundsätzliches	19
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal	19
11	Kantonale Vorprüfung	20
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	28
13	Beschlussfassungsverfahren	28
14	Auflageverfahren	29
15	Genehmigungsantrag.....	29

Anhang

- Anhang 1: Strassenlärmrechnung
- Anhang 2: Auszug: Protokolle (2) der Stadtbaukommission vom 16.1.2013 und 11.11.2013
- Anhang 3: Auszug: Beschlussprotokolle (2) der kantonalen Arealbaukommission, vom 2.4. 2013 und 28.10.2013
- Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht, 16. Februar 2015
- Anhang 5: Vorprojekt, Situation (EG, 1.OG bis 3.OG), Otto+Partner AG, Liestal / Stand: 02.04.2014
- Anhang 6: Vorprojekt, Situation (UG), Otto+Partner AG, Liestal / Stand: 02.04.2014
- Anhang 7: Ausschnitt Konzept Umgebung, Westpol Landschaftsarchitektur Basel / Stand: 23.08.2013

1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal ist heute ein nicht überbautes Grundstück auf der Parzelle 1664. Teilweise wird das Gelände heute als Privatparkplatz genutzt. Das Areal wird nördlich von der höher gelegenen Arisdörferstrasse und südlich von der Heidenlochstrasse begrenzt. Die Erschliessung erfolgt über die verkehrsberuhigte Heidenlochstrasse im Süden. Die Parzelle Nr. 1664 umfasst eine Fläche von insgesamt 2'386 m². Die Lärmimmissionen, verursacht durch die Arisdörferstrasse, beeinflussen die Arealentwicklung nur gering.

Westlich der Quartierplanung befindet sich der Kinderspielplatz Brunnmatt mit einem öffentlich zugänglichen Grünraum. Östlich grenzt die ältere Überbauung Pfauenhof an das Gelände an.

Die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal legen für das Areal die Wohn- und Geschäftszone WG3, überlagert mit einer Quartierplanpflicht, fest.



Abb. 1: Lage des Quartierplanareals. Luftbild, Quelle: Google Maps

2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch Otto und Partner Planung, Architektur, Bauausführung AG entwickelt. Das Konzept wurde von der Stadtkommission Liestal als auch von der kantonalen Arealbaukommission gutgeheissen. Zur Lösungsfindung wurde die Parzelle des Kinderspielplatzes mit einbezogen. Es wurden verschiedene Bebauungskonzepte erarbeitet. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept kann später auf dem Areal des Kinderspielplatzes uneingeschränkt weiter gebaut werden und der innere Grünraum zieht von der Pfauenhofsiedlung durch die QP – Überbauung bis in den heutigen Spielplatz. Das Bebauungskonzept umfasst zwei Baukörper, die jeweils parallel entlang der Arisdörferstrasse bzw. der Heidenlochstrasse gesetzt werden. Die Fluchten der Strassenfassade der Pfauenhofsiedlung wer-

den übernommen. Somit werden über den Grünraum und die Fassadenfluchten Bezüge zur Pfauenhofsiedlung geschaffen. Dank der Einstellhallenzufahrt unmittelbar an der Heidenlochstrasse werden kurze Erschliessungswege erzeugt.

Mit der gewählten Massstäblichkeit und Anordnung der Bauten wird ein grosszügiger Innenhof geschaffen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit mindestens 18 Wohneinheiten weisen jeweils drei Vollgeschosse mit Wohnungen variabler Grundrisse zwischen 2½ und 4½ Zimmer auf. Dies bedingt ca. 24 Stampoarkplätze, welche hauptsächlich in der unterirdischen Einstellhalle bereitgestellt werden. Die Wohnungen können in Verbindung mit dem Alters- und Pflegeheim Brunnmatt auch als Alterswohnungen genutzt werden. Bei der Nutzung mit Alterswohnungen würde die Wohnungszahl eher angehoben werden. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Innerhalb der allgemeinen Grün- und Freifläche ist ein Platz zum Spielen und Verweilen vorgesehen der multifunktional genutzt werden kann. Die zwischen den Gebäuden geplante Grün- und Freifläche sowie die vorgesehene Baumbepflanzung schaffen einen geborgenen Wohnbereich mit einer hohen Aussenraumqualität.

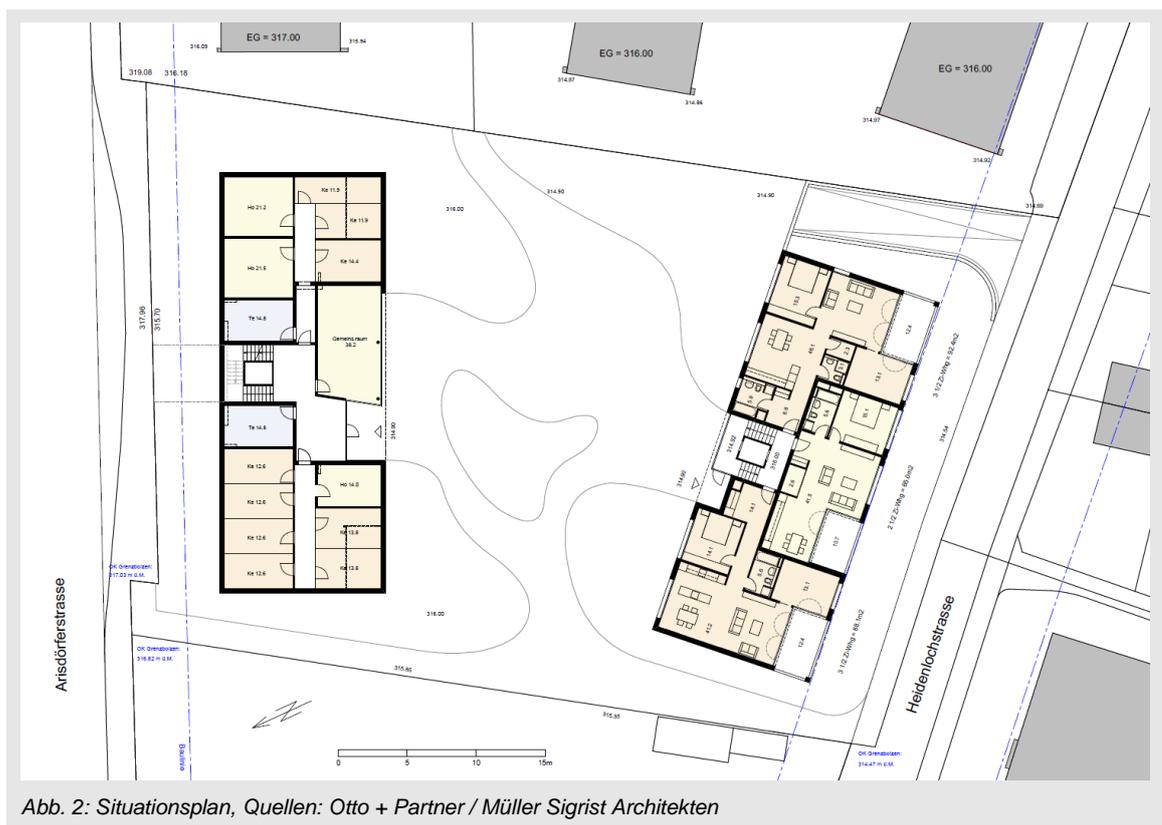


Abb. 2: Situationsplan, Quellen: Otto + Partner / Müller Sigrüst Architekten

3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

3.1 Zuständigkeit

Eigentümer	Bürgergemeinde Liestal als Baurechtegeber; Baurechtsvertrag mit Baurechtsnehmer Paul Schwob Stiftung Liestal
Projektentwicklung	Priora AG Entwicklung, Basel
Architektur	Otto und Partner Planung, Architektur, Bauausführung AG, Liestal; städtebauliche Begleitung: Müller Sigrist Architekten AG Zürich
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen, M. Ruggli
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt, Herr Heinz Plattner
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung
Fachkommission Kanton	Arealbaukommission

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidungstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	10.9.2012, 22.5.2013 11. 9. 2013
Besprechungen mit Arealbaukommission	März 2013 und 28.10.2013
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	Nov. / Dez. 2013
Kommunale Vorprüfung durch Stadtverwaltung	20 Juni 2014 – 12. Sept. 2014
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	25. November 2014
öffentliches Mitwirkungsverfahren	4. bis 19. Dezember 2014
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	16. Februar 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	März 2015
Beschlussfassung durch den Stadtrat	5. Mai 2015
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	26. August 2015
Referendumsfrist	27. August bis 25. September 2015
Auflageverfahren	1. Oktober bis 30. Oktober 2015
Eingabe ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren	Mitte November 2015

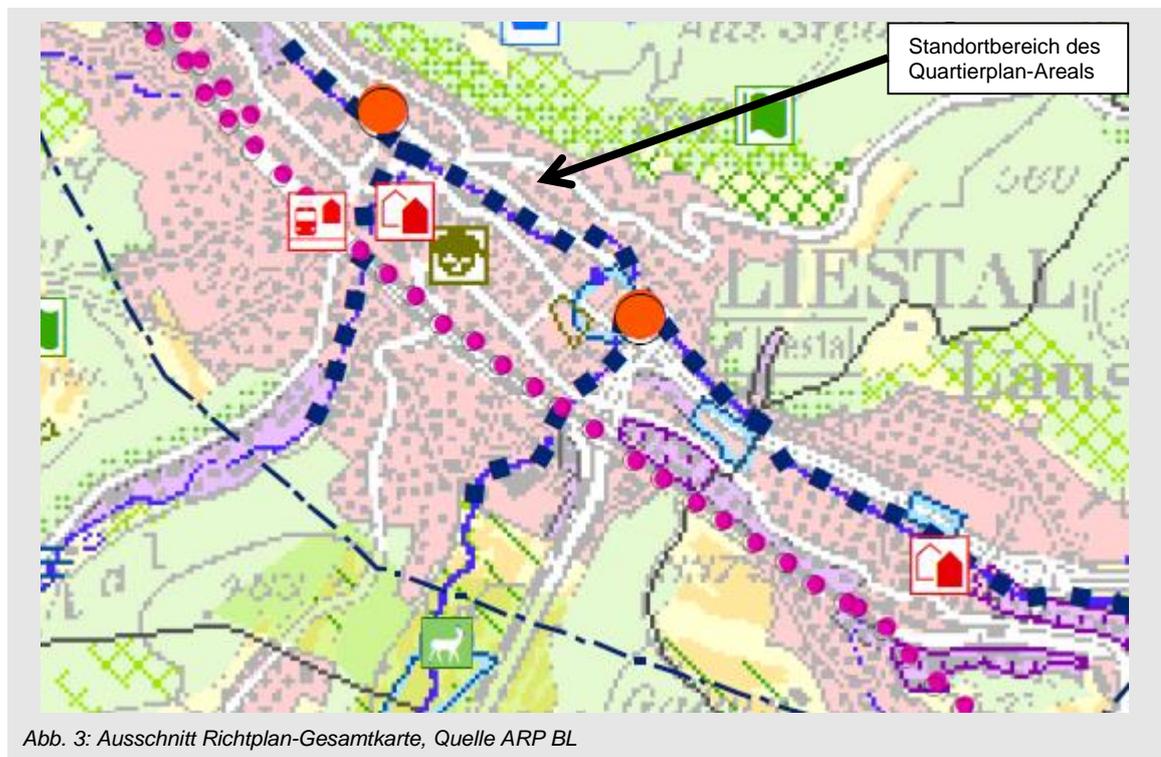
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonaues Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

4.2 Kantonaler Richtplan

Das Areal der Quartierplanung wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere Planungsfestlegungen sind im KRIP für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohn- Geschäftsnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.



4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal

Im Zonenreglement Siedlung, Abschnitt B (Zonen im Siedlungsgebiet) werden unter Art. 4 Vorschriften über die Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3 definiert. Das Quartierplanareal befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone WG3 mit wenig störenden Betrieben.

Abschnitt E (Quartierplanung) des Zonenreglements Siedlung, Liestal besagt unter Art. 38, dass auf bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gebaut werden darf.

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt.

¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag (Erstellung pendent)

Gemäss § 46 RBG² bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9.1 erläutert. Ein Quartierplanvertrag muss nur erstellt werden, wenn privatrechtliche Regelungen notwendig sind. Der Quartierplanvertrag ist momentan noch nicht erstellt.

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG³

5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasste Überbauung gewährleisten. Dies unter Beachtung der folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit vorwiegend Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- Sicherstellung einer naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs

Der Zweck und die Zielsetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.

² Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

³ Begleitbericht: Berichterstattung zum Inhalt und Verfahren der Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten:

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest.

Messweise der Gebäudehöhe:

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des fertigen Dachrandes für Flachdachbauten. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die Angabe der EG Kote im Schnitt hat nur orientierenden Zweck. Die Terraingestaltung und die Aussagen des geologischen Gutachtens führen dazu, dass bei beiden Gebäuden ein Sockelgeschoss in Erscheinung tritt. Im Reglement § 5 Abs. 6 werden die maximale Sockelgeschosshöhen definiert.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberfahren, Energieanlagen, Kaminanlagen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Solche Bauteile müssen sich gut ins Gesamtbild einpassen. Die Wahl der technischen Notwendigkeit als massgebende Grösse für die Überhöhung wurde bewusst vorgenommen um sinnvolle technische Einrichtungen nicht bereits im vornherein zu verunmöglichen.

Solaranlagen dürfen die Dächer der Hauptbauten ebenfalls überragen bzw. die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Auch hier wurde bewusst auf die Definition eines konkreten Masses verzichtet um eine sinnvolle Effizienz der Anlagen nicht bereits im Vorfeld auszuschliessen und um die Grundrisskonzeption insbesondere bzgl. der Anordnung von Liftanlagen und Treppenhäusern nicht zusätzlich einzuschränken.

Nebenbauten:

Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe u. dgl. Im Quartierplan sind keine konkreten Standorte für Nebenbauten definiert. Nebenbauten können innerhalb der Grün- und Freifläche erstellt werden.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart:

In Beachtung der geplanten Nutzung wurde die entsprechende Definition der Nutzungsart festgelegt. Zulässig ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben im Sinne von § 23 Abs. 3 RBG. Das Bebauungskonzept sieht Wohnbauten mit ca. 18 Wohneinheiten vor.

Nutzungsdefinition:

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Nutzungsmass:

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. die Parzelle Nr. 1664 eine Fläche von 2'386 m². Das Überbauungskonzept beinhaltet Gebäude mit einem Fussabdruck von gesamthaft ca. 720 m². Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche von gesamthaft 2'080 m² festgelegt.

Die Verteilung der BGF pro Baubereich auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereiche A + B	2'061 m²	2'080 m²

Die BGF der neuen Bauten wird nicht separat pro Baubereich ausgeschieden. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, Baulinien, Grenzabstände etc.

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{2'080 \text{ m}^2}{2'386 \text{ m}^2} = 0.87$$

Das Gesamterscheinungsbild im baulichen Volumen wird durch die Baubereiche in Länge, Breite und Höhe abschliessend definiert.

Es ist vorgesehen, dass die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1664 der Stadt Liestal für den Ausbau der Heidenlochstrasse einen Landstreifen von ca. 70 m² abtritt (Details können im QP-Vertrag geregelt werden). Für die Nutzungsberechnung darf die gesamte ursprüngliche Parzellenfläche von 2'386 m² herangezogen werden.

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Die Lage, Grösse und die Höhe der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche für mehrgeschossige Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und die Geschoszahl definiert.

Der Baubereich A wird entlang der Heidenlochstrasse durch die rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Der Baubereich für den Baukörper an der Arisdörferstrasse richtet sich nach der Gebäudeflucht des Nachbargebäudes (Überbauung Pfauenhof) auf den Parzellen Nrn. 1665 / 1666 aus. Um die Gebäudehöhe exakt begrenzen zu können, weisen die Baubereiche gegenüber dem Bebauungskonzept wenig Reserve auf. Für die maximale Gebäudehöhe (GH) sind die Koten im Quartierplan massgebend.

5.3.4 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Reglement wurde definiert, dass Gestaltung, Nutzung, Bepflanzung des Aussenraumes etc. in einem Nachweis zur Umgebungsgestaltung erbracht werden muss.

Grünflächen und Bepflanzung:

Die Grün- und Freiflächen sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen. Die im Reglement beschriebene Grünflächenziffer beschreibt den minimalen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. 14 % der Grundstücksfläche (334 m²) müssen ökologische Werte aufweisen. Den ökologischen Flächen werden angerechnet:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen, wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
- b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- d) Nisthilfen z. B. für Mauersegler zu 2 m² pro Nisthilfe

Für Bepflanzungen im Quartierplan-Areal sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Ruderalflächen sind mit einer lockeren Ausstattung mit Bäumen, Sträuchern, Steinen und Holz so zu gestalten, dass der Strukturreichtum für Pflanzen und Kleintiere einen hohen Standard erreicht. Sie sollen dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Mit diesen Massnahmen soll eine hohe Qualität des Aussenraumes der Siedlung sichergestellt werden. Das Bebauungskonzept zeigt im Hof einen Bereich für Spielen und Verweilen. Die Fläche ist im Quartierplan bezeichnet. Die Flächdächer der Hauptbauten sind zu begrünen.

Nachweis Grünflächenziffer:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Dachbegrünung Baubereich A und B	550 m ² (Anteil von 700 m ²)	50 %	275 m ²
Kronenbildende Bäume	4	10 m ² / Baum	40 m ²
Hecken, Blumenwiesen			40 m ²
Total			355 m²
Parzellenfläche			2'386 m²
resultierende Grünflächenziffer			<u>14 %</u>

Nachweis Umgebungsgestaltung:

Die Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung ist für die Stadt Liestal ein wichtiger Aspekt. Verschiedene Qualitätsmerkmale für eine attraktive Aussenraumgestaltung sind in den Quartierplan-Vorschriften enthalten. Damit die Aussenraumgestaltung beurteilt und die Umsetzung der Qualitätsmerkmale überprüft werden können, wurde im Reglement definiert, dass der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Nachweis verlangen kann. Dieser Nachweis definiert damit auf Projektstufe die Aussenraum-Festlegungen der Quartierplan-Vorschriften. Im Reglement ist zudem festgelegt, welche Inhalte der Aussenraumgestaltung nachzuweisen sind.

Dieser Nachweis ist wichtig, damit die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Stadt Liestal geprüft und durchgesetzt werden.

Nebenbauten:

Auf die Festlegung von Standorten für Nebenbauten im Quartierplan wurde bewusst verzichtet. Die Gesamtfläche für Nebenbauten wurde zudem im Quartierplan-Reglement auf 50 m² beschränkt. Diese Ziffer resultiert aus folgenden, möglichen Flächen für Nebenbauten:

- Gartenschöpfe Baubereich A und B: 2 x 12 m²
- Velounterstände: 25 m²

Die Überdachung der Einstellhallenrampe ist frei und muss nicht zu den Flächen der Nebenbauten gerechnet werden. Anlehnend an die Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung wird in den Quartierplanvorschriften die Erstellung von Nebenräumen von 7 m² pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben. Unterirdische Bauten sind gemäss übergeordnetem Recht grundsätzlich im gesamten Quartierplan-Areal möglich.

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung:

Entlang der westlichen Parzellengrenze wird von der Heidenlochstrasse zur Arisdörferstrasse ein öffentlicher, hindernisfreier Fussweg erstellt. Auch quer durch die Überbauung, soll als mittelfristige

Option, ein öffentlicher Fussweg möglich sein. Die Bushaltestelle Brunnmatt liegt an der Arisdörferstrasse unmittelbar bei der neuen Überbauung. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt ab der Heidenlochstrasse. Dies trifft auch zu für Ausnahmefahrten (z.B. Sanität, Feuerwehr, Umzüge). Die Stamm- sowie die Besucherparkplätze werden in der Einstellhalle angeboten. Entlang der Heidenlochstrasse können oberirdisch ca. drei Längsparkplätze für Besucher erstellt werden.

Bei beiden Gebäuden liegen die Haupteingänge auf der Nordseite. Das Gebäude im Baubereich B erhält auf der Südseite einen ebenerdigen Nebeneingang.

Überdachte Veloabstellplätze werden im Eingangsbereich der Einstellhalle angeboten. Je nach Nutzung werden auch Veloabstellplätze bei den hofseitigen Hauseingängen erstellt.

Parkierung:

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Bebauungskonzept sind rund 18 Wohnungen vorgesehen.

Resultierender Bedarf an Parkplätzen:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP		
			S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– Wohneinheiten: 18 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	18	6	24

WE = Wohneinheiten gemäss Konzept

Im Quartierplanreglement wird die maximale Anzahl an Parkplätzen auf 60 Parkplätze festgelegt. Eventuell sollen auch Abstellplätze für die Nachbarschaft und das Alters- und Pflegeheim erstellt werden. Werden ausgewiesene Alterswohnungen erstellt kann gemäss QP Reglement § 7 Abs.4 für die Parkplatzberechnung nach Anhang 11/1 RBV ein Reduktionsfaktor von $R = 0.5$ angewendet werden.

5.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festzulegen.

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung (wenig störend) sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Berechnung und Beurteilung der Lärmbelastung

Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte im Baubereich B beim Tagwert an der lärmzugewandten Fassade leicht überschritten werden. Nachts werden die Grenzwerte eingehalten.

Zur Beurteilung der Aussenlärmbelastung wurde eine Modellrechnung mit dem Programm zur Berechnung Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) durchgeführt (Modellaufbau und detaillierte Ergebnisse vgl. Anhang 1). Die Berechnung des Emissionswertes der Arisdörferstrasse erfolgt mittels DTV von 3'200 Fz (gem. Emissionskataster 2010 BL/ARP) und einer Geschwindigkeit von 50 km/h, sowie einer Lärmemission tagsüber von 71.4 dB und nachts von 57.1 dB gemäss Anhang 3 LSV.

Die Resultate der Berechnung zeigen, dass die massgebenden Grenzwerte an der strassenzugewandten Fassade des Baubereiches B tagsüber um max. 1.8 dB überschritten werden. An den Seitenfassaden des Baubereiches B werden die Grenzwerte eingehalten.

Die Seitenfassade des Baubereiches B, sowie das an der Heidenlochstrasse liegende Gebäude weisen keine Überschreitungen auf. Die folgende Abbildung zeigt die IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht.



Massnahmen zum Lärmschutz

Der Lärmschutz kann entweder mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der Gebäudeseite zur Arisdörferstrasse oder mit Massnahmen am Gebäude (Lüftungsfenster an den Seitenfassaden oder Schiebfenster vor der eigentlichen Gebäudehülle) sichergestellt werden. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Mit der Anordnung des langen Baukörpers entlang der Lärmquelle wird sowohl der Schutz für sich selbst sowie für die dahinterliegenden Bauten und den dahinterliegenden Aussenraum sichergestellt.

Beurteilung Lärmemission Tiefgarage (Plangrundlage: Bebauungskonzept Otto und Partner AG)

Die Berechnung zeigt auf, dass die Lärmimmission an diesem Fenster im Bereich des Grenzwertes liegt. Die Lärmimmission kann mit einer Überdachung der Einstellhallenrampe massgebend verbessert werden.

6 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– <u>Grundsatz Siedlung a:</u> Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Das Planungsgebiet mit Wohnnutzung liegt in zentrumsnaher Lage nahe an übergeordneten Hauptverkehrsachsen und weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf (siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr in Kap. 6.7).
– <u>Grundsatz Siedlung b:</u> Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Die Überbauung liegt an einer gering belasteten Kantonsstrasse (Arisdörferstrasse DTV = 3'200 Fz). Das gewählte Überbauungskonzept schützt die Neubauten selber. Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.
– <u>Grundsatz Siedlung c:</u> Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Das Fusswegnetz wird beibehalten und sogar ergänzt. Radrouten sind auf der Heidenlochstrasse und der Arisdörferstrasse vorhanden.
– <u>Grundsatz Siedlung d:</u> Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die naheliegender Lage zum Zentrum Liestal bestens sichergestellt.
– <u>Grundsatz Siedlung e:</u> Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden Grünflächen-Bereiche und ökologische Ausgleichsflächen sichergestellt. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden.

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Mit der Quartierplanung wird keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen. Das Areal der Quartierplanung befindet sich in der Zone mit Quartierplanpflicht. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. das Quartierplanareal ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs (Siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr, Kap. 6.7). Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Liestal.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Gute Anbindung an Netz des öffentlichen Verkehrs vorhanden (Siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr, Kap. 6.7). Betreffend baulicher Verdichtung siehe Erläuterungen in Kap. 5.3.2
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist keiner besonderen Gefährdung durch Naturgefahren ausgesetzt (Erläuterungen zu Naturgefahren siehe Kap. 6.11).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Die Hauptbauten müssen bzgl. Gebäudeisulations- sowie Wärmedämmungswerten die gesetzlichen Anforderungen Kt. BL einhalten. Aufgrund der im Kanton BL vorhandenen gesetzlichen Grundlagen und Normen wird auf die konkrete Festlegung eines bestimmten Energielabels verzichtet.
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Nicht Gegenstand der Quartierplanung
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.

6.4 Anforderungen an Quartierplanungen gemäss Zonenvorschriften Siedlung und Entwicklungsplan '95, Stadt Liestal

Die bereits im Entwicklungsplan '95 definierten Zielsetzungen und Massnahmen für das Wohngebiet welche mit den Zonenvorschriften Siedlung konkretisiert wurden, werden in der Quartierplanung umgesetzt. Mit der Festsetzung der Nutzungsart und den entsprechenden Rahmenbedingungen (Aussenräume, Lärmschutz) entsteht ein Wohngebiet im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklungsabsichten der Stadt Liestal. Gemäss Entwicklungsplan '95 sowie Zonenvorschriften

gelegenen Einstellhalleneinfahrt erfolgt direkt an die Heidenlochstrasse. Damit ist eine kurze strassenverkehrsmässige Erschliessung bzw. Erreichbarkeit ab dem übergeordneten Verkehrsträger gewährleistet.

6.10 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der erforderliche Parkplatzbedarf verwendet. Je nach Nutzungsart (Wohnnutzung) bzw. Verwendungszweck (Stamm- oder Besucherplätze) wird aus dem Parkplatzbedarf ein entsprechendes Umschlags- bzw. Fahrtenpotential generiert.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)
			getrennt
Wohnnutzung	– 18 Stamm-PP	VA Stamm-PP: 18 PP x 2.5 Fahrten/PP	45 Fa
	– 6 Besucher-PP	VA Besucher-PP: 6 PP x 1.5 Fahrten/PP	9 Fa
Total			54 Fa

Die Überbauung erzeugt auf der Heidenlochstrasse maximal 54 Fahrten pro Werktag. Somit sind täglich mit rund 27 Zu- und 27 Wegfahrten durch die Quartierplan-Überbauung zu rechnen.

Auf der Arisdörferstrasse liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung bei rund 3'200 Fahrten (= DTV₂₀₁₀). Die durch die Planung zusätzlich generierten ca. 54 Fahrten führen zu einer geringen Zunahme der Verkehrsfrequenz auf der Arisdörferstrasse von rund 1.7 %. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass sich dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die wochentagspezifische Tagesbelastung mit den entsprechenden Spitzenstunden verteilt.

6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.12 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag.

Gemäss den Gefahrenkarten für die Stadt Liestal ist das Planungsgebiet an der nordöstlichen Parzellenecke des Quartierplan-Perimeters geringfügig von einem Gefahrengebiet "geringer Gefährdung" infolge permanenter Rutschungen tangiert. Die ausgeschiedenen Baubereiche für Hauptbauten sind somit nicht von Naturgefahren betroffen. Im Rahmen der Quartierplanung müssen keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sichergestellt werden.

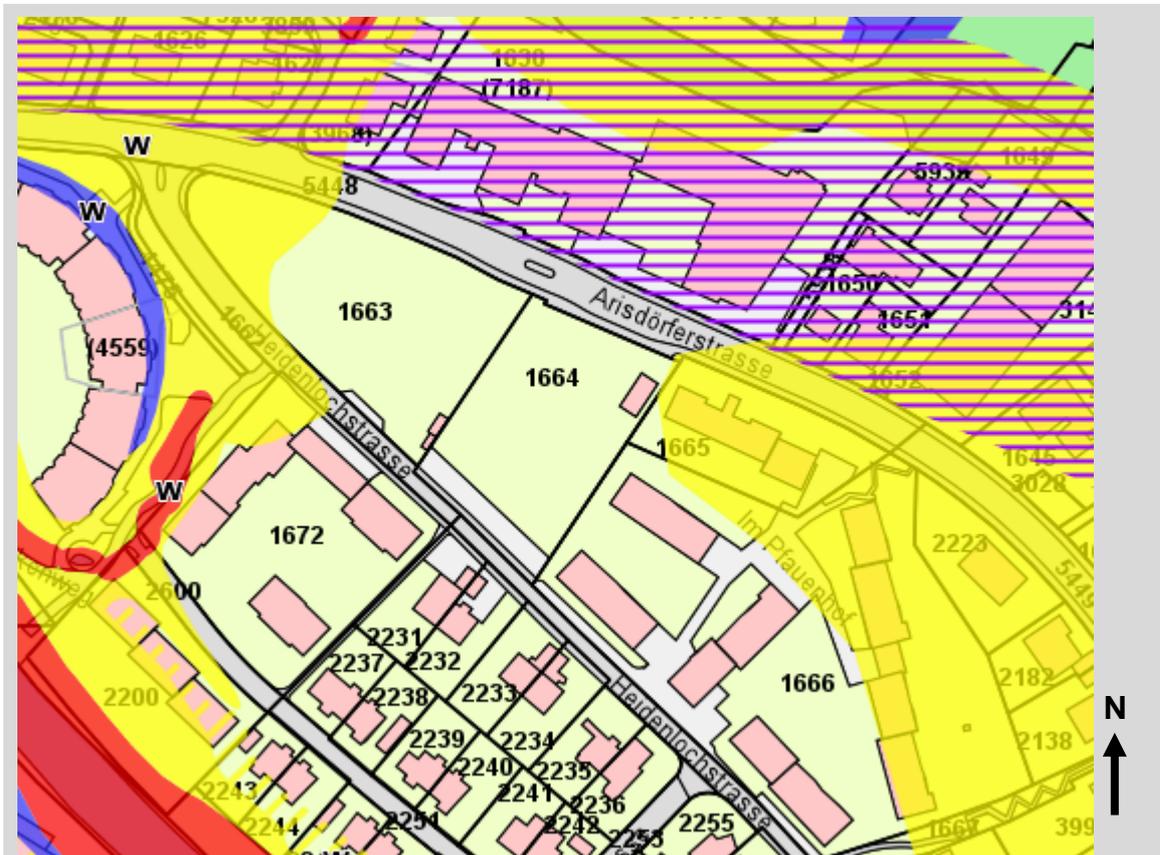


Abb.6: Auszug aus der Naturgefahrenkarte (synoptische Darstellung), Quelle: geoview.BL

6.13 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Das Quartierplanareal liegt heute in der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ESII). In der Quartierplanung wird weiterhin die ES II definiert.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.6.

6.14 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

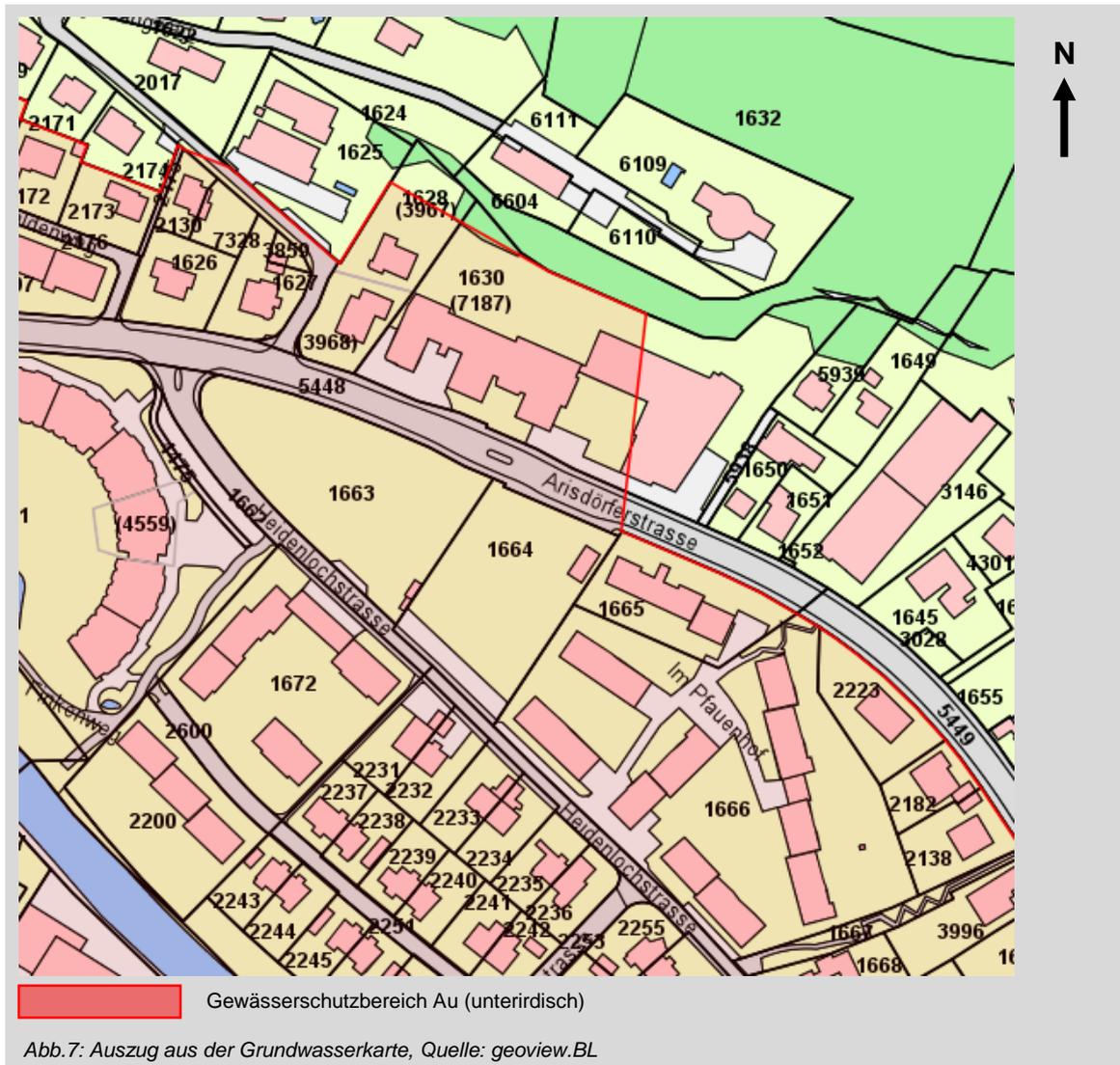
Das Planungsgebiet befindet sich im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au, nicht in einer Grundwasserschutzzone und es liegt auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks.

Als Grundlage für das Bauprojekt liess die Bauherrschaft ein geologisches Gutachten erstellen. Aufgrund der geologischen Vorkommnisse (Grundwasser, schlechter Baugrund) wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Geologie abgestimmt.

Zitat aus geologischem Gutachten "Baugrunduntersuchung vom 12.02.2014)

Geotechnisches Institut AG, Basel

Hangseitig wurde Wasser bei ca. 311.9 bis 312.4 m ü. M. festgestellt, talseits bei ca. 310.2 m ü. M. Aufgrund der grossen Spiegeldifferenz gehen wir zurzeit davon aus, dass es nicht um ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen handelt, sondern um Hangwasser auf der Oberfläche des Opalinustons, evtl. Wasser aus dem Opalinuston selber bzw. um Schicht- bzw. Stauwasser in den weniger bis nicht durchlässigen Bereichen der verlehnten Ergolzschutter bzw. Hangschutts.



6.15 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal.

6.16 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von

Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Störfallbetriebe.

6.17 Altlasten

Für die Parzelle Nr. 1664 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

6.18 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Die rechtskräftigen Strassenbaulinien entlang der Arisdörferstrasse und der Heidenlochstrasse werden durch die Quartierplanfestlegungen berücksichtigt. Diese Baulinien sind im Quartierplan eingetragen und tangieren die Quartierplanung nicht. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

6.19 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden. Gegenüber der angrenzenden Parzellen 1663, 1665, 1666 wird ein minimaler Abstand von 3.00 m definiert, was dem minimalen Grenzabstand dieser 3-geschossigen Bauten entspricht.

6.20 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.

6.21 Energie/Ver- und Entsorgung

Für die Quartierplan-Bebauung ist ein Energiekonzept mit den Zielen erarbeitet worden:

- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
- rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren für PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik.

- Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz

Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen. Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energie-standard zu erstellen. Eine Zertifizierung nach Minergie wird nicht verlangt.

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Kommunale Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt.

8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als vollständig erschlossen. Mit der Sammelstrasse Heidenlochstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessungen des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" gem. § 39 RBG keine Kostenfolgen zu Lasten der Stadt Liestal.

9 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2). Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (ZGB Art. 731) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Die Beurkundung hat vor der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erfolgen.

10 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

Die kommunale Vorprüfung der Quartierplanvorschriften wurde vom 20. Juni – 12. September 2014 von der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei wurden folgende wesentlichen Änderungen gewünscht:

- Es soll neben der öffentlichen Fussgängerverbindung von der Arisdörferstrasse zur Heidenlochstrasse eine zusätzliche interne Fussgängerverbindung zwischen den Parzellen Nr. 1663 und 1665/1666 geben.
- Die Heidenlochstrasse entspricht noch nicht dem Standard einer Sammelstrasse. Für eine etwaige Verbreiterung der Strasse ist eine abzutretende Landfläche verbindlich in den Quartierplan einzutragen.
- Die oberirdischen Parkplätze an der Heidenlochstrasse sind verbindlich in den Plan einzutragen.
- Räume im Sockelgeschoss, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen sind grundsätzlich an die Nutzung anzurechnen. Davon ausgenommen sind Räume bis maximal 40 m².
- Die Sockelgeschosshöhe muss auch bergseits definiert werden: Das Sockelgeschoss darf bergseits maximal 1.50 m in Erscheinung treten.
- Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.
- Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
- Wenn eine Parzelle zu mehr als 60% der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen (Inhalt aus dem Zonenreglement Siedlung).
- Die im Quartierplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist dem Langsamverkehr vorbehalten und entsprechend ihrer Funktion hindernisfrei zu gestalten.
- Im § 8 Ver- und Entsorgung ist die Standardformulierung der Stadt Liestal zu verwenden.
- Die wesentlichen Quartierplanvertragsinhalte sind im Reglement verbindlich festzulegen.

11 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" wurde mit Schreiben vom 27. November 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 16. Februar 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 3. März 2015 mit Vertretern der Stadt Liestal, dem Amt für Raumplanung, dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen und entsprechend festgelegt.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons in die Quartierplan-Instrumente und Bericht eingearbeitet wurden.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
 -- Forderung wird nicht berücksichtigt
 K Kenntnisnahme

1 Quartierplan

1.1 Grundwasser		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Gemäss der eidg. Grundwasserschutzverordnung sind Bauten im Gewässerschutzbereich Au unter dem mittleren Grundwasserspiegel nicht zulässig. Im Projektgebiet ist der Grundwasserspiegel bereits zwischen einem und drei Metern unter der Terrainoberfläche zu erwarten. Überprüfung des Projektes sowie Erläuterungen im Planungsbericht.	
Reaktion	Nach Betrachtung der Grundwasserisohypsen (Mittelwassersituation) zeigt sich, dass im oberen Bereich des Quartierplan-Areals das Grundwasser auf ca. 312 m ü. M. zu erwarten ist. Sollte ein zweites Untergeschoss realisiert werden, sind detaillierte Abklärungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens notwendig (Bohrung auf Areal, Durchlassverhinderung, etc.) Das Ergebnis des geologischen Gutachtens zeigt, dass die Erstellung eines zweiten Untergeschosses enorm aufwändig ist und hohe Kosten verursacht. Die Architekten schliessen einen Bau des 2. UG beim momentanen Projektstand aus.	✓
1.2 verbindlicher Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<ul style="list-style-type: none"> a. Festlegung von Grünelemente (gem. QPR § 6 Abs. 5) b. Baumstandort verbindlich festlegen (Begriff "möglich" streichen). Der Kanton empfiehlt zudem mehrere Standorte im Plan zu bezeichnen. c. Überprüfung Darstellung "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" (ein Bereich wird durch eine überlagernde Schraffur definiert) d. Gebäudezugänge sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen. 	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> a. Der Situationsplan wird mit weiteren Grünelementen ergänzt. Grundlage dient dabei der Umgebungsplan der Firma Westpol. Weitere Bestimmungen werden textlich im Reglement festgehalten. b. Begrifflichkeit NEU: "Standortbereich für Bäume / Baumgruppen" c. Die ESH-Rampe wird schraffiert, als Grundnutzung wird die "Grün- und Freifläche" definiert d. Legendenpunkt wird in den verbindlichen Planinhalt verschoben. Begrifflichkeit NEU: "Gebäudezugangsseite" 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓

1.3 Situationsplan		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Für den Anschluss der öffentlichen Fusswegverbindungen fehlt die Grundlage im kommunalen Strassennetzplan.	
Reaktion	Die Symbolik für "öffentliche hindernisfreie Fusswegverbindung" auf der Parzelle Nr. 1666 wird gestrichen.	✓
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen den vorgesehenen Abtretungsstreifen nicht in den QP-Perimeter miteinzubeziehen. Im BSP "Heidenloch- und Amselstrasse" ist der Ausbau der Heidenlochstrasse definiert.	
Reaktion	Legendenpunkt "Abzutretende Parzellenfläche für Ausbau Heidenlochstrasse" wird in den orientierenden Planinhalt verschoben. Zudem ist diese nicht mehr Bestandteil des QP-Perimeters. Im Planungsbericht wird erläutert, dass für die Berechnung der AZ die gesamte Parzellenfläche miteinbezogen werden kann.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Bereich "Parkplätze oberirdisch" weist eine Tiefe von 2.5 m auf. Aufgrund der kantonalen Radroute wären im vorliegenden Fall Rückwärtsausfahrten senkrecht zur Strasse aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligungsfähig.	
Reaktion	Begrifflichkeit NEU: "Längsparkierung oberirdisch (Besucher)". Somit wird gewährleistet, dass ein rückwertiges Ausfahren auf die Heidenlochstrasse ausgeschlossen ist. An der Tiefe von 2.5 m festgehalten (angenehmes Parkieren mit grösseren PW's z.B. Transport für gehbehinderte Personen mit Rollstuhl).	✓

1.4 Schnittplan		
Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur / Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> a. Signatur Rampe ESH fehlt in der Legende. Signatur ragt über QP-Perimeter hinaus. b. Terrainsprung von ca. 2.0 m im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze. c. Punktierter dunkelgrüne Linie in der Legende festhalten. Allenfalls benötigt es eine Erläuterung im Planungs- und Begleitbericht 	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> a. Beschriftung wird im Schnittplan ergänzt. Kein zusätzlicher Eintrag in der Legende notwendig. b. Der Schnitt A-A wird entsprechend angepasst. c. Beschriftung wird im Schnittplan ergänzt. Kein zusätzlicher Eintrag in der Legende notwendig. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓

2 Quartierplan-Reglement

2.1 Erlass		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird auf weitere Grundrisspläne und Schnitte verwiesen. Abschliessende Aufführung aller weiteren Pläne um Unklarheiten im weiteren Verfahren zu vermeiden.	
Reaktion	Die Empfehlung des Kantons wurde zur Kenntnis genommen. Die weiteren Projektpläne bzgl. des Bebauungskonzeptes werden im Anhang des Planungs- und Begleitberichtes integriert. Zusätzlich wird im Reglement in der Kommentarspalte einen entsprechenden Verweis eingefügt.	✓

2.2 § 1 Zweck und Ziele der Planung		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Quartierpläne umfassen nicht nur eine "anspruchsvolle" sondern auch eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung.	
Reaktion	Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis / redaktionelle Korrektur)	<p>a. "Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise" und "Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs" (Abs. 2): Bestimmungen und Festlegungen bzw. Ziele der Planung schärfen.</p> <p>b. Anpass in Abs. 2: Sicherstellung einer attraktiven naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs. .</p>	
Reaktion	<p>a. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Liestal hält an der Bestimmung fest.</p> <p>b. Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.</p>	<p>--</p> <p>✓</p>
2.3 § 4 Mass der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Januar 2015 die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im RBG sowie in der RBV in Kraft getreten sind. Es wird empfohlen die Bestimmungen entsprechend anzupassen.	
Reaktion	Der Hinweis wurde von der Stadt Liestal zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Planungsstandes hält die Stadt an den bisher entwickelten Vorschriften fest.	--
2.4 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	<p>Abs. 6: "Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenen Terrain, ..."</p> <p>Abs. 7: Eine Reduktion der Abstellräume bei der Erstellung von Alterswohnungen wird als nicht durchsetzbar erachtet. Nach Ansicht des Kantons ist es nicht ausgeschlossen, dass Alterswohnung zukünftig ausschliesslich von älteren Menschen bewohnt wird. Der letzte Satz "Bei der Erstellung von Alterswohngen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnung reduziert werden" ist zu streichen.</p>	
Reaktion	<p>Abs. 6: Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.</p> <p>Abs. 7: Die "Paul Schwob Stiftung" definiert ihre Ziele in der Förderung des Wohnens im Alter, prioritär in den Bezirken Liestal, Waldenburg und Sissach. Zudem sind bereits sämtliche Wohnungen der Überbauung vermietet. Auch aufgrund der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten, dass die Wohnungen nicht durch ältere Menschen bewohnt werden. Zudem ist eine enge Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Altersheim "Brunnmatt" organisiert.</p> <p>Nach internen Abklärungen beim Kanton wird die Streichung des Satzes: "Bei der Erstellung von Alterswohnungen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnungen reduziert werden." als Empfehlung definieren. Die Stadt hält an der Formulierung fest.</p>	<p>✓</p> <p>--</p>

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 10: In § 87 RBV wird abschliessend geregelt, welche Unterlagen für die Baueingabe notwendig sind. Hinweis in der Kommentarspalte "Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte einzureichen" ist zu streichen.	
Reaktion	Der Text in der Kommentarspalte wird entsprechend angepasst.	✓

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die Einstellhallenrampe erst hinter der Baulinie überdacht werden kann.	
Reaktion	Hinweis des ARP wird zur Kenntnis genommen.	K

2.5 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Überprüfung Quartierplanvorschriften (Aufzählung in Abs. 2) lit. b (hinsichtlich der Bepflanzung), lit. d (bzgl. der Nebenbauten) sowie lit. e (bzgl. Ver- und Entsorgungsanlagen resp. Notfallzufahrten". Die Quartierplanvorschriften müssen zu diesen Punkten näher ausgeführt werden. Der Kanton weist darauf hin, dass mit einem Umgebungsplan nichts festgelegt werden kann. Es kann nur nachgewiesen werden, was in den QP-Vorschriften definiert wurde.	
Reaktion	Die Aufzählung wird folgendermassen angepasst: lit. d: Lage, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten lit. e: Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge	✓

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>Abs. 3: Kommentar zu Abs. 3 in verbindlichen Reglementstext überführen.</p> <p>Abs. 4: Wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf an Erholungs- und Ruheflächen besteht können solche Anlagen erstellt werden. "Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig".</p> <p>Abs. 7: Eine Grünflächenziffer von 10 % ist zu gering. Grünflächenziffer soll erhöht werden. Vorschlag zusätzliche Bestimmung "Mindestens 50 % des Pflichtanteils der Grünflächenziffer sind auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen".</p> <p>Abs. 7 lit. a: ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...</p> <p>Abs. 7 lit. b: extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung" zu 50 %, Begrünung von vertikalen Bauteilen (...); und befahrbare Grünflächen (...) zu 50% 20 %</p> <p>Abs. 7 lit. d: Nisthilfen ... zu 5 m² 2 m² pro Nisthilfe</p>	
-----------------------------------	---	--

Reaktion	Abs. 3: Formulierung im Kommentar wird ohne Klammerbegriff in den verbindlichen Reglementsteil verschoben.	✓
	Abs. 4: Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
	Abs. 7: Der Wert der Grünflächenziffer kann erhöht werden. Der Wert wird von 10% auf 14% angehoben.	✓
	Abs. 7 lit. a: Formulierung wird im QP-Reglement übernommen.	✓
	Abs. 7 lit. b: Auf die Empfehlung des Kantons kann nicht eingegangen werden, da diese Formulierung vom Einwohnerrat Liestal vorgegeben wird.	--
	Abs. 7 lit. d: Wert wird von 5 m ² auf 2 m ² reduziert.	✓

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 6: Im Quartierplan (Situation und Schnitt) sind keine befahrbaren Erschliessungswege festgelegt, daher kann dieser Aufzählungspunkt gestrichen werden.	
---------------------------------------	---	--

Reaktion	Die Formulierung "die befahrbaren Erschliessungswege" wird weggelassen.	✓
----------	---	---

2.6 § 7 Erschliessung und Parkierung

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe)	Abs. 2 lit. c: Ein Anhalten von Fahrzeugen für Umzüge bzw. Gebäudeunterhalt auf der Arisdörferstrasse kann nicht zugelassen werden. Buchstabe c muss differenziert werden. Zusätzlich sind im Quartierplan Zufahrten festzulegen.	
---------------------------------------	---	--

Reaktion	Die Formulierung wird wie folgt angepasst: c) Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erreichen die Hauptbauten über die Heidenlochstrasse. und die Arisdörferstrasse	✓
----------	---	---

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Wird eine Reduktion der Abstellplätze für Alterswohnungen im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen ist die Reduktion fix vorgegeben und kann nicht auf Stufe Baubewilligung geregelt werden. Es wird empfohlen Abs. 4 wie folgt anzupassen: Es werden sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen erstellt zulässig. Gemäss Anhang 11/1 RBV kann bei nachgewiesenen Alterswohnungen ein Reduktionsfaktor R1 x R2 = 0.5 im Baugesuchverfahren geprüft werden.	
--------------------------------	--	--

Reaktion	Der Reduktionsfaktor wird im Reglement verankert. Das Reglement wird teilweise angepasst.	✓
----------	---	---

Stellungnahme ARP (Hinweis / redaktionelle Korrektur)	Abs. 1: Legendeneintrag "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" überprüfen. Darstellung als vollflächige Fläche wird nicht als Bereich wahrgenommen. Allenfalls überlagernde Schraffur definieren oder Bestimmung im Reglement anpassen. Abs. 2 lit. b: Sofern Besucher-PP in der Einstellhalle angeordnet werden, müssen diese jederzeit für Besucher zugänglich sein. Abs. 3: "Räumlichkeiten für Velos werden in der Einstellhalle und überdachte Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge angeboten." hat nur orientierenden Charakter.	
---	--	--

Reaktion	Abs. 1: Entsprechende Anpassung im Quartierplan wird vorgenommen.	✓
	Abs. 2 lit. b: Die Zugänglichkeit soll reglementarisch festgehalten werden. Dazu wird der Abs. 2 mit einer entsprechenden Formulierung ergänzt.	✓
	Abs. 3: Der letzte Satz wird gestrichen.	✓

2.7 § 8 Ver- und Entsorgung

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen auf folgende Bestimmung in Absatz 2 zu verzichten: Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt. Inhalt ...	
Reaktion	Bei dieser Bestimmung handelt sich um die Standardformulierung der Stadt Liestal (Vorgabe durch Einwohnerrat). Aus diesem Grunde wird lediglich das Wort "festgelegt" durch "umgesetzt" ersetzt.	--

2.8 § 9 Lärmschutz

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 2 ist zu streichen	
Reaktion	Das Reglement wird entsprechend angepasst.	✓

2.9 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 2: Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Quartierplanung muss feststehen, ob ein QP-Vertrag benötigt wird oder nicht. Der letzte Satz "Dazu haben sie und die Stadt Liestal – sofern notwendig – einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen." muss allenfalls angepasst werden. Abs. 3: Eine Bestimmung, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb QP-Areal als erteilt gelten ist nicht zulässig. Es kann lediglich festgelegt werden, dass die jeweiligen Grundeigentümer sich diese zu gewähren haben.	
Reaktion	Abs. 2: Der entsprechende Absatz wird aus dem Reglement gestrichen. Abs. 3: Der entsprechende Absatz wird aus dem Reglement gestrichen. In diesem Zusammenhang wird auch der Absatz 1 in § 12 "Schlussbestimmungen" gestrichen.	✓ ✓
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Im Reglement soll auf die Auflistung der möglichen Quartierplanvertragsinhalten im verbindlichen Reglementsteil verzichtet werden. Es wird empfohlen, sofern ein QP-Vertrag notwendig ist, diesen vor der Beschlussfassung im Einwohnerrat auszuarbeiten.	
Reaktion	Da der komplette Absatz 2 gestrichen wird, entfällt automatisch auch die erwähnte Aufzählung. In diesem Zusammenhang wird auch der letzte Satz in § 8 Abs. 1 gestrichen.	✓

2.10 § 12 Schlussbestimmungen		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 1: Sofern der Quartierplan-Vertrag Bestandteile enthält, die einer öffentlichen Beurkundung bedürfen, dann ist diese Beurkundung vor der Genehmigung durch den Regierungsrat vorzunehmen. Ein solcher QP-Vertrag erlangt erst mit der Beurkundung seine Gültigkeit. Die Kommentarspalte ist entsprechend zu streichen.	
Reaktion	Absatz 1 wird inkl. der Kommentarspalte wird gestrichen.	✓

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das Quartierplan-Areal liegt in einem "Gebiet mit ökologischen Werten" (überlagernde Schutzzone). Auf die Vorgabe, eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung, ist in der Quartierplanung sowie im Planungs- und Begleitbericht einzugehen.	
Reaktion	Die Forderung des Kantons wird zur Kenntnis genommen und in Reglement und Plan angepasst (z.B. Erhöhung der Grünflächenziffer).	✓

3.2 Kapitel 6.12 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Überarbeitung des Kapitels Naturgefahren, da in der nordöstlichen Parzellenecke geringfügig von einem Gefahrengebiet tangiert wird.	
Reaktion	Die Forderung des Kantons wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Überarbeitung wird vorgenommen.	✓

3.3 Allgemeine Anforderungen		
Stellungnahme ARP	Der Planungsbericht ist nicht Teil der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat. Ergänzungen zu allen Änderungen von Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätliche Genehmigung, Deklaration der Änderungen. Der Planungsbericht ist als Bericht des Stadtrates an die Genehmigungsbehörde einzureichen. Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

4 Bestätigung der digitalen Daten

Stellungnahme ARP	Bei der Einreichung zur Genehmigung muss die DVS der Stadt Liestal bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

5 Vorprüfungsvorbehalt

Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

12 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Stadt Liestal für die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Stadt Liestal – Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 790)	Dezember 2014 4. Dezember 2014
Mitwirkungs- frist:	vom 4. bis 19. Dezember 2014	
Mitwirkungseingaben:	Keine Eingaben	

Eine Prüfung und Berichterstattung durch den Stadtrat zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV (BL), musste nicht vorgenommen werden, da innert der gewährten Frist keine Eingaben beim Stadtrat Liestal eingereicht wurden.

13 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" am 5. Mai 2015 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat am 26. August 2015 die Quartierplanung "Oberer Brunnmatt" mit einer Anpassung von § 5 Abs. 6 im Quartierplan-Reglement gutgeheissen und beschlossen. Die Referendumsfrist dauerte bis am 25. September 2015 und ist unbenutzt verstrichen.

14 Auflageverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wurde vom 1. Oktober bis 30. Oktober 2015 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 40 vom 1. Oktober 2015 sowie im Liestal aktuell Nr. 798 vom 1. Oktober 2015 publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Stadtrat eingegangen. Somit waren auch keine Verständigungsgespräche erforderlich.

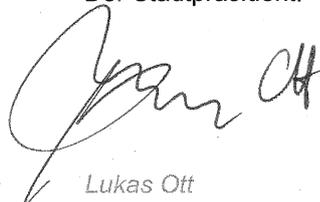
15 Genehmigungsantrag

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" vorbehaltlos zu genehmigen.

Liestal, 8. Dezember 2015

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



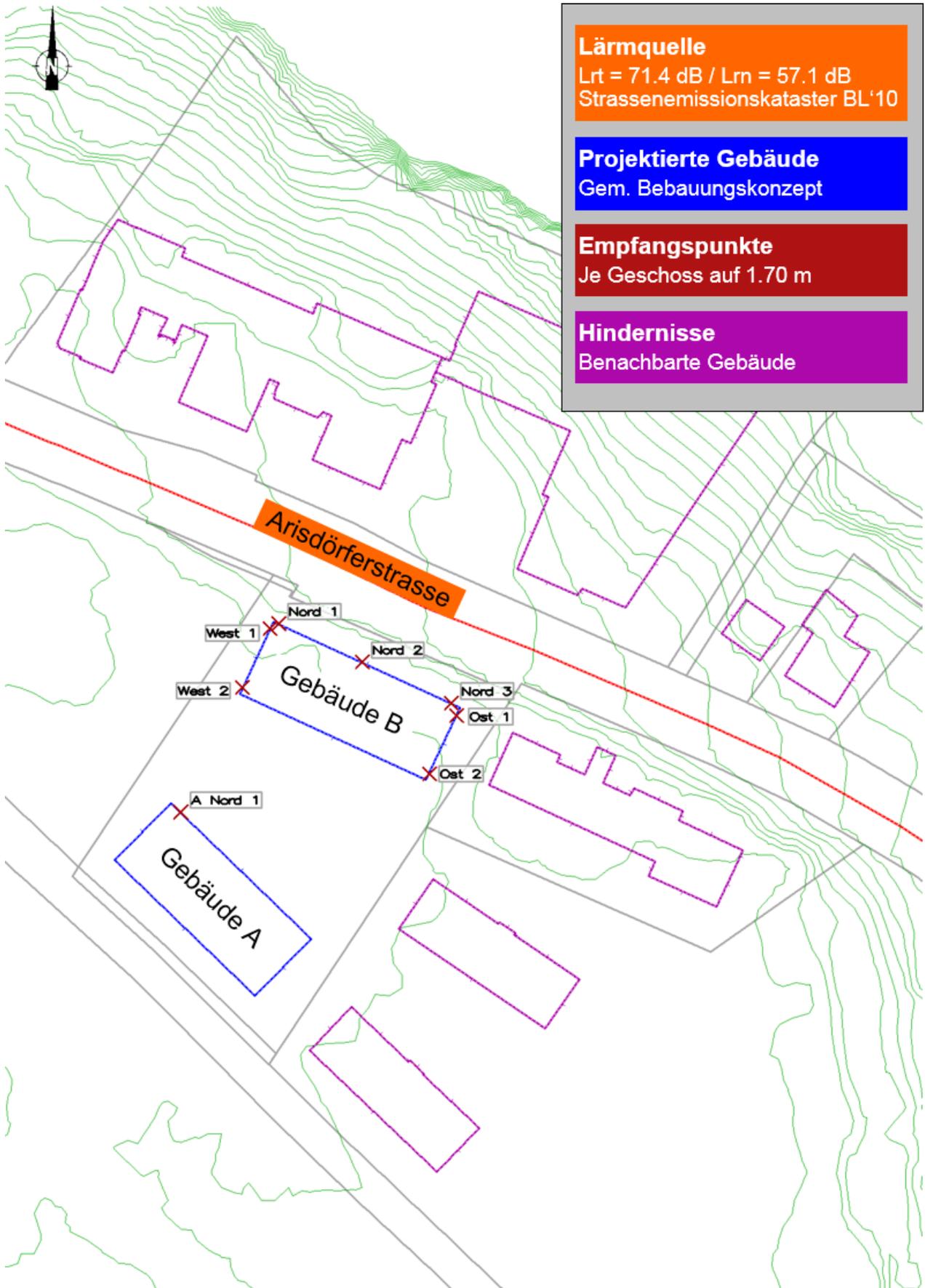
Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang1: Modellaufbau SLIP



Anhang 1: Ergebnisse Lärmberechnung

Strassenlärm

Standardreflexion

	Immissionsgrenzwert (IGW) ES II überschritten
	Überschreitung IGW bis 1 dB
	Überschreitung IGW 1 bis 3 dB
	Überschreitung IGW über 3 dB

Die Bezeichnungen der Empfangspunkte sind in der Abbildung der Situation des Modells eingetragen (siehe Anhang 3).

Empfangspunkt	Geschoss	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
Nord_1	2.OG	61.2	1.2	46.9	-3.1
Nord_1	1.OG	61.2	1.2	46.9	-3.1
Nord_1	EG	60.6	0.6	46.3	-3.7
Nord_2	2.OG	61.4	1.4	47.1	-2.9
Nord_2	1.OG	61.3	1.3	47.0	-3.0
Nord_2	EG	60.0	0.0	45.7	-4.3
Nord_3	2.OG	61.8	1.8	47.5	-2.5
Nord_3	1.OG	61.4	1.4	47.1	-2.9
Nord_3	EG	57.3	-2.7	43.0	-7.0
Ost_1	2.OG	59.0	-1.0	44.7	-5.3
Ost_1	1.OG	58.5	-1.5	44.2	-5.8
Ost_1	EG	54.9	-5.1	40.6	-9.4
Ost_2	2.OG	55.1	-4.9	40.8	-9.2
Ost_2	1.OG	54.5	-5.5	40.2	-9.8
Ost_2	EG	53.7	-6.3	39.4	-10.6
West_1	2.OG	57.9	-2.1	43.6	-6.4
West_1	1.OG	57.9	-2.1	43.6	-6.4
West_1	EG	57.3	-2.7	43.0	-7.0
West_2	2.OG	55.2	-4.8	40.9	-9.1
West_2	1.OG	54.9	-5.1	40.6	-9.4
West_2	EG	54.2	-5.8	39.9	-10.1
A_Nord_1	2.OG	52.3	-7.7	38.0	-12.0
A_Nord_1	1.OG	51.6	-8.4	37.3	-12.7
A_Nord_1	EG	50.8	-9.2	36.5	-13.5

Anhang 2: Auszug: Protokolle (2) der Stadtbaukommission vom 16.1.2013 und 11.11.2013

40.140

**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Bausekretariat
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
doris.thommen@liestal.bl.ch**STADTBAUKOMMISSION****Auszug Protokoll der Sitzung vom 16. Januar 2013**

Gesuchsteller/in: Paul Schwob Stiftung, z.H. Hr. E. Brunner, Hr. G. Läubli
Kasernenstr. 25, 4410 Liestal

Projektverfasser/in: Otto + Partner AG
Kasernenstr. 22, 4410 Liestal

Projekt: QP Obere Brunnmatt, städtebauliches Konzept
Arisdörferstr. / Heidenlochstr., Parz. 1664

1. Ausgangslage

Die geplanten Gebäude stehen in der Zone WG3 mit Quartierplanpflicht.

2. Baubeschrieb

A. Seipel erläutert der Kommission die Entstehung der städtebaulichen Varianten, welche der Kommission vorgestellt werden, anhand verschiedener Modellteile. Es sollen rund 18 altersgerechte Wohnungen entstehen (Zielpublikum 60+).

3. Stadtbaukommission

://: Die Kommission hat nach längerer Diskussion folgendes beschlossen:

Die Kommission begrüsst die Entstehung von altersgerechten Wohnungen an dieser Lage und die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sehr, hat aber zum Projekt noch folgende Bemerkungen:

1. Überbauungskonzept: Die Kommission befürwortet die Variante, bei der die beiden Gebäude entlang der Arisdörfer- und Heidenlochstrasse liegen in Fortsetzung des Konzepts der Gebäude des Pfauenhofs (Var. 4b). Jedoch sollen die Gebäude an der durch die Strassen verursachten engsten Stelle nicht noch zusätzlich verengt werden. Gemäss der Einstufung im Zonenplan könnte der heutige Spielplatz auf der Nebenparzelle in Zukunft überbaut werden. Die Durchlässigkeit des gesamten Gebiets ist deshalb zu gewährleisten. Der Bezug zu der bestehenden bebauten Areal des Pfauenhofs ist für die Kommission wichtig. In der Quartierplanung sind die Baufelder so zu definieren dass kleinere Versätze (analog Pfauenhof) möglich sind.
2. Erschliessung: Die Kommission begrüsst die geplante Erschliessung der Autoeinstellhalle mit dem Vorhaben, für die bestehenden Gebäude des Pfauenhofs zusätzliche Parkplätze anzubieten. Die Durchlässigkeit darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
3. Lärm: Die Beeinträchtigung des Gebäudes entlang der Arisdörferstrasse durch den Verkehrslärm ist zu beachten und bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen (Lärmschutzmassnahmen einplanen).
4. Hinweise:
 - a. Grundrissgestaltung: bei altersgerechten Wohnungen ist zu beachten, dass die Sanitärräume die Bestimmungen für behindertengerechtes Bauen einhalten.
 - b. Die Fussgängererschliessung ins Gebäude an der Arisdörferstrasse soll altersgerecht und möglichst direkt ins Gebäude erfolgen (Überprüfen ob Rampe notwendig, anderweitige Verbindungen).

Stadt Liestal

www.liestal.ch

Seite 2/2

Liestal, den 24. Januar 2013

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarin

Doris Thommen

Mitteilung an:

- Bauherrschaft
- Architekturbüro
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: hpl, dth,

Schalteröffnungszeiten: siehe www.liestal.ch
Vereinbaren Sie einen Termin telefonisch

SBK 130116 Paul Schwob Stiftung, QP Ob. Brunnmatt, städtebauliches Konzept, 1664



**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
doris.thommen@liestal.bl.ch**STADTBAUKOMMISSION****Protokollauszug vom 11. September 2013**

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

QP Obere Brunnmatt, Vorstellung der Änderungen nach Sitzung mit Arealbaukommission, Parz. 1664

Vorstellung durch A. Seipel

Die Kommission kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Bei den Fassaden zum öffentlichen Spielplatz hin ist eine klarere Haltung im Sinne eines Abschlusses anzustreben (seitliche Auskragungen der Fassaden überdenken).

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarin

Doris Thommen

Kopie an:

- Bauinspektorat
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: hpl, dth

www.liestal.ch

K:\Parzellen\1000\1600\1664\SBK 130911 PA Paul Schwob Stiftung - QP Obere Brunnmatt.docx



Anhang 3: Auszug: Beschlussprotokolle (2) der kantonalen Arealbaukommission, vom 2.4. 2013 und 28.10.2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 02
raumplanung@bl.ch



40.140

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

Aktuarlat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

Reg.Nr.
GfK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 2. April 2013

Quartierplanung "Brunnmatt 1", 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 21. März 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Projekt wurde zu früh eingereicht für eine abschliessende Beurteilung.
- Geländeschnitte sind essentiell um dieses Projekt beurteilen zu können.
- Städtebaulich gilt es auch eine zukünftige Überbauung des Spielplatzes in betracht zu ziehen.
- Die beiden Gebäude haben unterschiedliche Voraussetzungen und müssen daher auch verschieden behandelt werden (Höhe, Tiefe, Stellung der Körper, Geländeverlauf, Erschliessung, Lärmbelastung).
- Die gewünschte Gliederung kann auch anders als mit architektonischen Mitteln erreicht werden.
- Eine behindertengerechte Erschliessung ist zu garantieren. Es wird empfohlen die Rampe zur Arisdörferstrasse zu überdenken.
- Dem Aussenraum muss insbesondere bei Alterswohnungen besondere Beachtung geschenkt werden.

Beschluss

://: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen

Martin Classen

Kopie: - Otto + Partner AG, Liestal
- ARP/Stu
- ABK-Akten

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

Rhainstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 662 69 33
Telefax 061 662 69 82
raumplanung@bl.ch



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

Aktuarlat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

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

Liestal, 28. Oktober 2013

**Quartierplanung "Brunnmatt", 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 17. Oktober 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

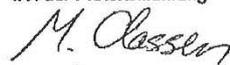
Erwägungen

- Das Projekt hat sich wesentlich verbessert, insbesondere bezüglich Geländemodellierung, Hofgestaltung, Orientierung der Gebäude, Gebäudeeingänge, Fassaden und Einbindung in die bestehende Siedlung.
- Die Fassaden zum Spielplatz sind über die gesamte Gebäudehöhe in einer Flucht zu erstellen (keine eingezogene Fassade im Erdgeschoss). Ob die Fassaden im rechten Winkel zum Baukörper oder parallel zum Weg gerichtet sind, ist dabei nebensächlich.
- Es ist darauf zu achten, dass der Hof in der Gestaltung nicht überladen wird.

Beschluss

:/: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung



Martin Classen

Kopie:

- Otto + Partner AG, Waldenweg 15, 4310 Rheinfelden
- Müller Sigrüst Architekten AG, Hildastrasse 14a, 8004 Zürich
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
- ABK-Akten

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

Anhang 4: kantonaler Vorprüfungsbericht, 16. Februar 2015

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Dr. Oliver Stucki
oliver.stucki@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Eingang S+R

18. Feb. 2015

KOPIE

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 40235/e
Seiten 1 / 7

Liestal, 16. Februar 2015

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Obere Brunnmatt“
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. November 2014 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Quartierplan

1.1 Grundwasser

Hinweis:

Der Grundwasserspiegel ist im Projektgebiet bereits zwischen einem und drei Metern unter der Terrainoberfläche zu erwarten. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (Anhang 4, Ziff. 211, Abs. 2) sind Bauten im Gewässerschutzbereich Au unter dem mittleren Grundwasserspiegel nicht zulässig. Dies muss im Planungsbericht thematisiert und im "Schnittplan" überprüft werden. Die abgebildeten zwei Untergeschosse weisen eine Geschosstiefe von 6 Metern aus, was aus o.g. Grund nicht bewilligungsfähig wäre. Wir bitten Sie, diese Überprüfung frühzeitig vorzunehmen und im Quartierplan resp. Planungsbericht zu berücksichtigen.

1.2 Verbindlicher Planinhalt

Zwingende Vorgabe:

- Im Quartierplan sind gemäss § 6 Absatz 5 Quartierplan-Reglement (QR) Grün-Elemente festzulegen.
- Im Plan wurde nur ein "möglicher" Baumstandort bezeichnet. Es widerspricht dem Sinn von verbindlichen Festlegungen, diesen als optional zu bezeichnen. Die Festlegung ist zu überdenken. Wir empfehlen, auch im Hinblick auf den in § 6 Absatz 2 QR geforderten Nachweis zur Umgebungsgestaltung, weitere Standorte zu bezeichnen und den Begriff "möglich" zu streichen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

- Beim "Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" handelt es sich um eine abgrenzbare Fläche ohne sichtbare "Grundnutzung" (z.B. Grün- und Freifläche). Demgemäss kann es sich hierbei nicht um einen Bereich handeln. Die Symbolik ist zu überprüfen (siehe auch unsere Anmerkung zu § 7 QR später im Bericht folgend).
- Gebäudezugänge sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen.

1.3 Situationsplan

Redaktionelle Korrektur:

Für den Anschluss der öffentlichen Fusswegverbindung an die Nachbarparzellen Nrn. 1665 bzw. 1666 fehlt ein entsprechender Eintrag im Strassennetzplan der Stadt Liestal. Wir bitten Sie, die Signatur an der Perimetergrenze enden zu lassen oder den Strassennetzplan anzupassen. Die östlich gelegene Parzelle Nr. 1663 befindet sich dagegen im Eigentum der Einwohnergemeinde Liestal. Als Planungsträgerin kann die Stadt einen öffentlichen Fussweg auf Ihrer Parzelle u.E. ohne Eintrag im Strassennetzplan dulden.

Empfehlung:

Wir empfehlen, den im Quartierplan vorgesehenen Abtretungsstreifen nicht in den Quartierplan-Perimeter einzubeziehen. Massgebend ist der Bau- und Strassenlinienplan "Heidenloch- und Amselstrasse" (Inv. 40/gBS/10). Würde der Quartierplan-Perimeter über die Strassenlinie hinaus festgelegt, würde damit auch der Bau- und Strassenlinienplan mutiert. Dies gilt es zu vermeiden, zumal ein Ausbau der Heidenlochstrasse gemäss Bau- und Strassenlinienplan offensichtlich gewünscht ist.

Hinweis:

Der vorliegend festgelegte Bereich für Parkplätze weist eine Tiefe von 2.5 m auf, was maximal für eine Längsparkierung ausreicht. Wir gehen davon aus, dass dies so beabsichtigt ist, da Rückwärtsausfahrten aus Parkplätzen senkrecht zur Strasse aufgrund der kantonalen Radroute aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligungsfähig wären.

1.4 Schnittplan

Redaktionelle Korrektur / Hinweis:

- Die Signatur "Rampe ESH" fehlt in der Legende und ist im Schnittplan über den Quartierplan-Perimeter hinaus eingetragen. Wir bitten Sie um eine Anpassung.
- Der Schnittplan legt im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze einen Terrainsprung von rund einem Meter gegenüber der Strasse fest. Ist dies so beabsichtigt?
- Zwischen der Arisdörferstrasse und dem ersten Vollgeschoss ist eine punktierte dunkelgrüne Signatur festgelegt, die in der Legende nicht bezeichnet ist. Wir gehen davon aus, dass damit ein hindernis- bzw. barrierefreier Zugang ermöglicht werden soll und bitten Sie, die Legende zu ergänzen und im Planungsbericht eine kurze Erläuterung aufzunehmen.

2 Quartierplan-Reglement

2.1 Erlass

Empfehlung:

Im Erlass wird Bezug auf weitere Grundrisspläne und Schnitte genommen, die im Reglement jedoch nicht benannt werden. Um Unklarheiten in späteren Verfahren zu vermeiden, empfehlen wir, die besagten Pläne und Schnitte abschliessend im Reglement aufzuführen.

2.2 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Redaktionelle Korrektur:

Der Zweck von Quartierplanungen ist in § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) umschrieben. Demnach bezwecken Quartierpläne nicht nur eine "anspruchsvolle" Überbauung sondern eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung. Wir bitten Sie, § 1 Absatz 1 QR anzupassen.

Hinweis, redaktionelle Korrektur:

Mit den vorliegenden Bestimmungen des Quartierplan-Reglements kann eine energieeffiziente Bauweise und eine attraktive Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs (§ 1 Absatz 2 QR) nur bedingt erreicht werden. Wir bitten Sie, die Bestimmungen und Festlegungen bzw. die Ziele der Planung zu schärfen. Die attraktive Aussenraumgestaltung ist zudem durch eine naturnahe zu ersetzen (vgl. Abschnitt 3.1 dieses Berichts).

2.3 § 4 Mass der baulichen Nutzung

Hinweis:

Am 1. Januar 2015 sind die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im RBG und der dazugehörigen Verordnung (RBV) in Kraft getreten. Wir können für bereits laufende Planungen mit altrechtlichen Festlegungen eine Genehmigung in Aussicht stellen, empfehlen jedoch, diese den überarbeiteten Bestimmungen anzupassen. Eine spätere Überarbeitung sehen wir mit höheren Kosten und Aufwendungen verbunden.

2.4 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 7: Eine (flächenmässig unbestimmte) Reduktion der Abstellräume bei der Erstellung von Alterswohnungen erachten wir vorliegend als nicht umsetzbar. Wohl kann ein reduziertes Bedürfnis an Abstellflächen für Fahrräder/Kinderwagen u.dgl. bei Alterswohnungen denkbar erscheinen. Auf lange Sicht ist jedoch nicht sichergestellt, dass Alterswohnungen auch nur von älteren Menschen bewohnt werden bzw. nicht auch jüngere Familien mit einem gesteigerten Flächenbedarf einziehen werden. Der letzte Satz ist zu streichen.

Absatz 6: Wir bitten Sie um folgende Korrektur: "Die Sockelgeschosshöhe, gemessen ab dem ursprünglich gewachsenen Terrain, ..." Baurechtlich massgebend ist das ursprünglich gewachsene Terrain.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 10: Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBV abschliessend festgelegt. Verbindliche Farb- und Materialkonzepte – wie in der Kommentarspalte aufgeführt – zählen nicht dazu. Der entsprechende Hinweis ist zu streichen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass die Einstellhallenrampe erst hinter der Baulinie überdacht werden kann.

2.5 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Wir bitten Sie, die Buchstaben b) hinsichtlich der Bepflanzung, d) bezüglich der Nebenbauten und e) im Hinblick auf die Ver- und Entsorgungsanlagen resp. Notfallzufahrten zu überprüfen. Die Quartierplanvorschriften bedingen in diesem Zusammenhang entsprechende bzw. weitergehende Festlegungen. Sofern keine Festlegungen in der Quartierplanung erfolgen, kann auch deren Nachweis im Baugesuchsverfahren nicht gefordert werden.

Empfehlung:

Absatz 3: Die in der Kommentar / Hinweisspalte aufgeführten Erläuterung zu gestalteten Grünflächen dient der rechtssicheren Prüfung der Grün- und Freiflächen und soll direkt im Reglement verbindlich festgelegt werden.

Absatz 4, zweiter Satz: Wir empfehlen, die Bestimmung neu zu formulieren und können Ihnen Folgendes vorschlagen: "Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig."

Absatz 7: Eine Grünflächenziffer von 10% erachten wir als sehr gering, zumal diverse Erleichterungen angerechnet werden können. Alleine mit der Begrünung der vorgesehenen Dachflächen kann die Grünflächenziffer mehr als erreicht werden (ca. 275 m² anrechenbare Dachflächen zu 239 m² minimaler Grünfläche gemäss Planungsbericht). Deren ökologischer Nutzen wird durch diese de facto monofunktionalen Ausgleichsflächen beträchtlich geschmälert. Deshalb soll ein Teil der Pflichtflächen auch auf unversiegelten Böden realisiert werden. Wir bitten Sie, die Grünflächenziffer zu erhöhen (siehe auch Abschnitt 3.1 dieses Berichts) und schlagen eine zusätzliche Bestimmung vor: "Mindestens 50% des Pflichtanteils [der Grünflächenziffer] sind auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen."

Zu den einzelnen Buchstaben bitten wir Sie um folgende Anpassungen:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...
- b) extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung" zu 50%, Begrünung von vertikalen Bauteilen ... und befahrbare Grünflächen ... zu 20%.
- d) Nisthilfen ... zu 2 m² pro Nisthilfe.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 6: Im Quartierplan sind z.Zt. keine befahrbaren Erschliessungswege festgelegt, weshalb dieser Punkt zu streichen ist.

2.6 § 7 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2 lit. c): Eine Notzufahrt für Feuerwehr und Sanität kann für den nördlichen Baubereich allenfalls über die Arisdörferstrasse erfolgen. Für Umzüge, Gebäudeunterhalt etc. müssen wir ein Anhalten von Fahrzeugen auf der Arisdörferstrasse jedoch ausschliessen. Wir bitten Sie, Buchstabe c) zu differenzieren bzw. entsprechende Zufahrten im Quartierplan festzulegen.

Empfehlung:

Absatz 4: Reduktionsfaktoren können bei Wohnbauten keine geltend gemacht werden. Anhang 11/1 RBV lässt jedoch ein fallweises Festlegen des Grundbedarfs bei Alterswohnungen und Quartierplanungen zu. Wird diese Festlegung (Vorwegnahme von § 70 Abs. 2 RBV) im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen, dann ist die Zahl der Parkplätze bzw. die Reduktion fix vorgegeben, so dass auf Stufe Baubewilligung keine Möglichkeit mehr besteht, eine weitere Re-

duktion geltend zu machen. Wir empfehlen deshalb, den letzten Satz zu streichen. Für den zweitletzten Satz empfehlen wir folgende Formulierung: "Es sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen zulässig."

Hinweis / redaktionelle Korrektur:

Absatz 1: Die "Zufahrt für unterirdische Auto-Einstellhalle" wird im Quartierplan als Fläche (und nicht als Bereich) festgelegt. Damit ist deren Lage abschliessend bestimmt. Wir bitten Sie, die Darstellung im Quartierplan zu überprüfen oder die Bestimmung anzupassen.

Absatz 2 lit. b): Besucher-Parkplätze, welche in der Einstellhalle angeordnet werden, müssen jederzeit für Besucher zugänglich sein. Der verbindliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Absatz 3: Die Formulierung, wonach Räumlichkeiten für Velos in der Einstellhalle und überdachte Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge angeboten werden, kann nur informativen Charakter haben. Massgebend ist in diesem Fall § 5 Absatz 7 QR.

2.7 § 8 Ver- und Entsorgung

Empfehlung:

Gemäss Absatz 2 werden die Massnahmen zur Energieversorgung "auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit *festgelegt*". Welche Wirkung soll dieser Bestimmung zukommen und wer soll diese Massnahmen festlegen? Unseres Erachtens kann damit eine unzulässige Kompetenzverschiebung stipuliert werden. Quartierplanvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung (und damit auch Ansprüche an die Energieversorgung) grundsätzlich abschliessend. Wir empfehlen, auf die betroffene Bestimmung zu verzichten. Im selben Abschnitt ist anschliessend bestimmt, dass die Inhalte und der Umfang des Energiekonzeptes mit Ihnen und dem Amt für Umweltschutz und Energie abzusprechen sind. Dabei kann u.E. das gewünschte Anliegen eingebracht werden.

2.8 § 9 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2 ist aus dem Reglement zu streichen, da die Vollzugspraxis nicht durch das Quartierplan-Reglement festgelegt werden kann.

2.9 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Bei der Beschlussfassung des Quartierplans muss feststehen, ob ein Quartierplan-Vertrag notwendig ist oder nicht. Absatz 2 ist entsprechend vor der Beschlussfassung anzupassen.

Absatz 3: Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (Artikel 731 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Im Quartierplan-Reglement kann deshalb nicht vorgesehen werden, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten (innerhalb des Quartierplan-Areals) als erteilt gelten. Allenfalls kann vorgesehen werden, dass sich die Grundeigentümer diese zu gewähren haben. Eine weitergehende resp. abweichende Regelung müssen wir ausschliessen.

Empfehlung:

Um Diskrepanzen zwischen den im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegten Inhalten und den effektiven Inhalten des Quartierplan-Vertrages zu vermeiden, sollte im Reglement

grundsätzlich auf eine detaillierte Auflistung der im Vertrag zu regelnden Inhalte verzichtet werden (betrifft bspw. auch § 8 Abs. 1 QR), d.h. das Quartierplan-Reglement sollte sich überhaupt nicht zu den privatrechtlichen Vertragsinhalten äussern.

Es wird ohnehin empfohlen, den Quartierplan-Vertrag frühzeitig, möglichst vor der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, auszuarbeiten.

2.10 § 12 Schlussbestimmungen

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Falls der Quartierplan-Vertrag Bestandteile enthält, die einer öffentlichen Beurkundung bedürfen (z.B. die Begründung von Dienstbarkeiten), dann ist diese Beurkundung vor der Genehmigung durch den Regierungsrat vorzunehmen, da ein solcher Quartierplan-Vertrag erst mit der Beurkundung seine Gültigkeit erlangt. (Eine nachträgliche Beurkundung, wie im Kommentar erwähnt, müssten wir in einem solchen Fall ablehnen.)

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 4.3 Zonenreglement Siedlung Liestal

Zwingende Vorgabe:

Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung liegt die Quartierplanung in einem "Gebiet mit ökologischen Werten" (überlagernde Schutzzone). Artikel 20 des Zonenreglements Siedlung verlangt eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung. Auf diese Vorgabe ist in der Quartierplanung einzugehen und es ist im Planungsbericht aufzuzeigen, wie diese Vorgabe umgesetzt wird. Eine Grünflächenziffer von mindestens 20% erscheint in diesem Zusammenhang als angebracht.

3.2 Kapitel 6.12 Naturgefahren

Redaktionelle Korrektur:

Im Kapitel "Naturgefahren" wird festgehalten, dass das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen sei. Diese Aussage ist nicht ganz korrekt. In der nordöstlichen Parzellenecke wird der Quartierplanperimeter geringfügig von einem Gefahrengebiet geringer („gelb“) Gefährdung infolge permanenter Rutschungen schwacher Intensität tangiert. Korrekt ist, dass für die unterschiedlichen Baubereiche keine Naturgefahren ausgewiesen werden. Kapitels 6.12 des Planungsberichts ist entsprechend anzupassen.

3.3 Allgemeine Anforderungen

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,

3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
 - Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

4 Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

5 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie 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.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Oliver Stucki

(1. OG)



(2. OG)



(3. OG)



Anhang 6: Vorprojekt , Situation (UG), Otto+Partner AG / Stand: 02.04.2014



Anhang 7: Ausschnitt Konzept Umgebung, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
Stand: 23.08.2013

