



Quartierplanvorschriften Oristalstrasse

Kurzinformation

Auf dem heutigen Quartierplan-Areal „Knoll“ an der Oristalstrasse sollen mit neuen Quartierplanvorschriften die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen vollständig abgelöst werden. Das Hochhaus, die drei 6-stöckigen Gebäude sowie die beiden nördlich gelegenen Ergänzungsbauten sollen bestehen bleiben, können aber saniert, ergänzt oder auch ersetzt werden.

Entlang der Oristalstrasse sind vier neue Gebäudevolumen mit 29 zusätzlichen Wohnungen sowie einer darin integrierten Gewerbefläche für einen vergrösserten Verkaufsladen vorgesehen. Mit der Nutzungsverdichtung entlang der Strasse wird erreicht, dass der ökologisch wertvolle und bautechnisch schwierige Hang freigehalten werden kann.



Quartierplan Oristalstrasse

Der städtebauliche Entwurf wurde zweimal durch die Stadtbaukommission beurteilt. Anliegen und notwendige Änderungen wurden im vorliegenden Quartierplan aufgenommen.

Die auf dem städtebaulichen Entwurf basierenden Quartierplanvorschriften hat das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung geprüft. Zudem fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanunterlagen wurden anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, die öffentliche Planauflage und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Oristalstrasse, bestehend aus:

- QP Oristalstrasse, Quartierplanreglement vom 30.10.2015
- QP Oristalstrasse, Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 30.10.2015

Liestal, 24. November 2015

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

QP-Perimeter

- Das Quartierplan-Areal "Oristalstrasse" befindet sich im Oristal südlich des Stadt-zentrums von Liestal. Das Areal umfasst Teile der Parzelle Nr. 662, welche eine Fläche von 32'269 m² aufweist. Das Quartier wird durch den westlichen Hang und die im Osten liegende Strasse markant begrenzt.
- Die Parzelle liegt im heute bereits bestehenden Quartierplan Knoll Oristal, welcher 1997 vom Regierungsrat genehmigt wurde und die Gesamtüberbauung Oristal von 1965 abgelöst hat.

Ordentliches Quartierplanverfahren

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die Quartierplanvorschriften rechtskräftig.

Planungsteam

- Bebauungskonzept: Burckhardt+Partner AG, Basel
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
- Umgebungsplan: PG Landschaften GmbH, Sissach

Investor

- Helvetia Versicherungen, Immobilienbewirtschaftung, Basel
- Investitionsvolumen: nicht bekannt

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Allgemein

- Gebäudeerweiterungen bis max. 10% der bestehenden BGF möglich
- Neubaubereiche: 4 neue Baukörper anstelle von 3, Gesamtfläche 6000 m² BGF
- AZ über gesamte Parzelle entfällt, da diese sowohl grossen freizuhaltenden Hang wie auch Waldareal beinhaltet. Die Planer weisen folgende differenzierte AZ aus:
- AZ 72% (Parzellenfläche ohne Wald)
- AZ 98% (Parzellenfläche ohne Wald und ohne freizuhaltenden Hang)
- Bruttogeschossfläche (BGF) Neubauten: 6'000 m²
- 29 zusätzliche Wohnungen, in den Sockelgeschossen zonenkonforme wenig störende Geschäftsnutzungen (Büro, Atelier) möglich/vorgesehen.
- Vergleich mit Nutzung gemäss Zonenvorschriften (Regelbauweise) entfällt, da auf Parzelle seit 1997 rechtmässige Quartierplanung „Wohnsiedlung Knoll Oristal“

Neue Mehrfamilienhäuser (MFH)

- Anzahl zusätzliche Wohnungen: 29
- Maximale Anzahl Geschosse:
 - 1 Sockelgeschoss
 - 3 Vollgeschosse
 - 1 Attikageschoss

Demographische Entwicklung

Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- Anzahl zusätzliche Wohnungen	ca. 29
- Personen zusätzlich neu	ca. 72
- Kinder pro Wohnung	0.5 gemäss aktueller Schulraumplanung
- Total Kinder	14.5

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Die aktuelle Überbauung im Gebiet Oristal führt zu keinem Defizit an Kindergarten- und Schulräumen.
- Die Kapazitäten sind durch die bestehenden Infrastrukturen (Schulhaus Rotacker, Kindergarten Schweri und Oris) abgedeckt.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 72 zusätzlichen Personen: TCHF 173

Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Zubringer

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt direkt ab der Oristalstrasse in die unterirdischen Autoeinstellhallen sowie zu den oberirdischen Besucherparkplätzen.

Stammparkplätze werden unterirdisch in 3 Einstellhallen angeboten. Die Besucherparkplätze werden im Einfahrtsbereich der Oristalstrasse sowie beim Verkaufsladen angelegt. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den MIV und das gesamte Wohnumfeld ist weitgehend frei von Fahrzeugen.

Ausbau der Erschliessung

Ein Ausbau der Oristalstrasse ist nicht vorgesehen.

Hinweis

Es sind keine baulichen Auswirkungen auf die städtischen Werkleitungen (Kanal, Wasser) in der Oristalstrasse absehbar.

Parkplätze

Einstellhalle

Alle Stammparkplätze werden unterirdisch in drei Einstellhallen angeboten. Es stehen 182 unterirdische Parkplätze zur Verfügung

Oberirdische Parkplätze

Oberirdisch sind 87 Abstellplätze für Personenwagen vorgesehen (56 für Parkierung Wohnungen, 31 für Parkierung Laden / Dienstleistungen).

Öffentliche Parkplätze

Keine, es handelt sich um private Parkplätze oder Besucherparkplätze. Auch die Parkierung beim Verkaufsladen ist nur im Zusammenhang mit Ladennutzung vorgesehen.

Langsamverkehr

Radrouten

Das Quartierplan-Areal liegt an einer regionalen Radwegroute und ist per Velo sehr gut erreichbar.

Fusswege

- Die Durchwegung des Areals ist konzeptionell festgelegt und in öffentliche und interne Fusswege gegliedert. Die öffentlichen Fusswege zeigen vernünftige Verbindungen und berücksichtigen die Anschlusspunkte sowie die Fusswegführung im Strassennetzplan der Stadt Liestal.
- In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich zwei kantonale Wanderwegrouten (Richtung Sichert und entlang des Orisbachs). Öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergarten) sind über bestehende Fusswege (Brigittenrainweg, Sonnenweg, Nuglarweg) in wenigen Minuten erreichbar.

Veloabstellplätze

- Abstellräume- und -plätze für Velos/Mofas werden wie bestehend in den jeweiligen Wohngebäuden gut erreichbar eingerichtet.
- Abstellplätze für Kinderwagen sind in den Wohneingangsbereichen vorgesehen.

Anbindung an den OeV

- Der Bahnhof Liestal liegt in ca. 300 m Entfernung und ist zu Fuss in 5 Minuten erreichbar. Zudem befindet sich beim Bereich der Hauptbaute D die Bushaltestelle „Oris“, welche durch die Buslinien Nr. 67 und 72 bedient wird.
- Das Quartierplan-Areal befindet sich grösstenteils in der öV-Gütekategorie B und ist somit durch öffentliche Verkehrsmittel als gut erschlossen zu bezeichnen.

Lärmbelastung

- Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.
- Aktuelle Lärmberechnungen durch das Amt für Raumplanung zeigen an der bestehenden Bebauung nahe der Oristalstrasse Grenzwertüberschreitungen nachts von maximal 3dB(A), welche mit Grundrissausrichtung, seitlichen Zimmerbelüftungen oder technischen Massnahmen reduziert werden können.

Freiräume / Ökologie / Naturerfahrungen

Freiräume

Das Quartierplanareal umfasst einen sehr hohen Anteil an Freiräumen, welche im Planbereich „Grün- und Freifläche Wohnumfeld“ vorwiegend den Bewohnern dient. Diese Bereiche sind insgesamt offen und gut zugänglich.

Ökologie

- Der Quartierplanperimeter beinhaltet neben Wald eine sehr grosse Fläche, welche Bestandteil des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal ist und ebenfalls im Reptilieninventar beider Basel enthalten ist. Die entsprechenden Flächen, welche fast die Hälfte des Planungssperimeters ausmachen, sind dauernd zu erhalten und bedürfen fachgerechter Pflege. Aufgrund dieser grossen dem Naturschutz zugewiesenen Fläche wurde auf die in Liestal übliche ökologische Grünflächenziffer verzichtet.

- Der ökologisch wertvolle Bereich ist im Sinn des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt resultiert. Der Bereich ist durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der Aussenflächen mit standortgerechten und einheimischen Arten
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Erschliessungsanlagen bzw. Wege und oberirdische Parkplätze sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten
- Die Pflege ist extensiv durchzuführen ohne Anwendung von chemischen Hilfsmitteln. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen und auf den Reptilienstandort Rücksicht zu nehmen.

Naturgefahren

Hochwasser

Für Bereiche des Quartierplanareals entlang der Oristalstrasse liegt eine geringe Gefährdung für Überschwemmung vor, im Bereich der Einstellhallenzufahrten eine erhebliche. Die Einstellhallen liegen tiefer als die Oristalstrasse und könnten überflutet werden. Im Baugesuchsverfahren sind entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen nachzuweisen.

Energie

Energiestandard

- Neubauten in den Baubereichen A – D sind im Minergie Standard (oder mindestens gleichwertig) zu erstellen. Es besteht keine Label-Pflicht.
- Für Um- und Erweiterungsbauten in den Baubereichen 1 – 6 gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Energieversorgung

Konzept

- Für die Baubereich A bis D ist ein Energiekonzept mit folgenden nicht kumulativ erforderlichen Zielen zu erarbeiten:
 - a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtungen)
 - b) Priorität für Energieversorgung:
 1. Einsatz erneuerbarer Energien
 2. Anschluss ans neu erstellte interne Blockheizkraftwerk
 3. Anschluss ans Fernwärmenetz
 4. Anschluss ans Gasnetz
 - c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt.

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Photovoltaik

- Einrichtungen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

Hindernisfreie Bauweise

- Die hindernisfreie Bauweise wird übergeordnet in § 108 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz geregelt.

3. Massnahmen / Termine

Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung

30. März 2015

Öffentliche Mitwirkung

4. – 19. Juni 2015

Kantonale Vorprüfung

14. August 2015

Stadtratsbeschluss

24. November 2015

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss

1. Quartal 2016

Planaufgabe- und Einspracheverfahren

2. Quartal 2016

Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Quartal 2016

Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung

ab 2019

Quartierplanverfahren

Vorprüfungen Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Die SBK hat sich an mehreren Sitzungen mit der Überbauung befasst. Die Punkte der SBK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

Stadtbauamt

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften vorgeprüft. Die wichtigsten Änderungen betreffen das Reglement mit der Präzisierung der Baubereiche, der Erhöhung der Bruttogeschossfläche im Sockelgeschoss zur optionalen Nutzung durch Büro- und Geschäftsnutzung sowie Fragen zur Parkierung und den Einstellhallenzufahrten. Die Ergebnisse sind im Planungs- und Begleitbericht zu entnehmen.

Vorprüfungen Kanton

Arealbaukommission (ABK)

Auf die Beurteilung der kantonalen Arealbaukommission wurde verzichtet, weil die SBK als kommunale Fachkommission den städtebaulichen Entwurf mehrmals geprüft hat.

Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

Da sich in unmittelbarer Nähe der Überbauung keine schützenswerten Gebäude befinden, entfällt die Beurteilung durch die kantonale DHK.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 14. August 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Details sind im Planungsbericht aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. bis 19. Juni 2015 statt.
- Es wurden 4 Stellungnahmen eingereicht. Die Stadt Liestal hat alle Eingaben geprüft und die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser wurde vom 1. bis 23. Oktober 2015 öffentlich aufgelegt und den Mitwirkenden zugestellt.

4. Finanzierung

Aufwendungen / Erträge

Strasseninfrastruktur

- Es entstehen der Stadt keine Kosten, da ein Ausbau der Oristalstrasse nicht vorgesehen ist.

Schulraum

- Der zusätzliche Bedarf an Schulraum aufgrund der demographischen Entwicklung ist durch die bestehenden Infrastrukturen im Schulkreis Rotacker in der Schulraump lanung berücksichtigt und abgedeckt.

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.--
- 6'000 m2 BGF à CHF 10.--, total CHF 60'000.--

Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Quartierplanverfahren durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Oristalstrasse – Quartierplanreglement vom 30.10.2015
- QP Oristalstrasse – Situationsplan/Schnittplan 1:500 vom 30.10.2015

nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Oristalstrasse – Begleitbericht vom 30.10.2015

Alle Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/Planauflagen



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Oristalstrasse"

Stand: 30. Oktober 2015, kommunale Beschlussfassung

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.**
- ***Kursiv dargestellter Text ist aus dem Zonenreglement Siedlung entnommen und wird für die Quartierplanung rechtsverbindlich***

Beispiel



Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Erlass

QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Oristalstrasse**, bestehend aus:
- Quartierplan Oristalstrasse (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
 - Quartierplan-Reglement

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Oristalstrasse.

Das Baukonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.

S+R/RU S:\Projekte\Liestal\40142_QP Oristal\02_Reglemente\40142_Reg01_20151030_Beschlussfassung.docx

Bearbeitung:



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

Helvetia Versicherungen
Ressort Immobilien Portfolio Management
St. Alban-Anlage 26
4002 Basel

Burckhardt + Partner AG
Architekten Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>Erlass</i>	1
§ 1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§ 2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	2
§ 3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	2
§ 4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§ 5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	4
§ 6 <i>Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</i>	6
§ 7 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	8
§ 8 <i>Ver- und Entsorgung</i>	9
§ 9 <i>Lärmschutz</i>	10
§ 10 <i>Naturgefahren</i>	10
§ 11 <i>Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag</i>	11
§ 12 <i>Abweichungen / Ausnahmen</i>	12
§ 13 <i>Schlussbestimmungen</i>	13
<i>Beschlüsse</i>	14

Erlass

QP-Vorschriften
QP-Bestandteile

¹ Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Oristalstrasse**, bestehend aus:

- Quartierplan Oristalstrasse (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Oristalstrasse.

Das Bauungskonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Oristalstrasse" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal.

Ziele

² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem ehemaligen Areal der Quartierplanung "Knoll Oristal" im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung der architektonische Gesamterscheinung (Alt- Neubauten)
- Attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung sowie des ökologischen Ausgleichs
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals Oristalstrasse, gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht.

- Zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fusswegnetz

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Baubereich für Hauptbauten 1-6

- ² Die Bauten in den Baubereichen 1 bis 6 können renoviert, saniert, erweitert oder neu gebaut werden. Die Umgebungsgestaltung hat sich an die Quartierplan-Vorschriften zu halten.

Orientierende Planinhalte beruhen auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

- ¹ In sämtlichen Baubereichen für Hauptbauten gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Im Baubereich für Hauptbaute D ist im Erdgeschoss auch Verkaufsnutzung bis zu einer Nettoladenfläche von max. 400 m² zulässig.

Gemäss Zonenplan Siedlung liegt das Gebiet für die Quartierplanung heute im Areal der rechtskräftigen Quartierplanung "Knoll Oristal" (RRB Nr. 643 vom 18.03.1997).

vgl. § 51 RBG

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. Die Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im Quartierplan dargestellt.

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung
Nutzungsmass
(Baubereich 1 bis 6)

¹ Das Mass der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand. Gebäudeerweiterungen sind bis max. 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Bestandes im Sinne von Renovations- und energetischen Erweiterungs- und Sanierungsmassnahmen sowie auch für Ersatzneubauten möglich. Unterirdisch bestehen keine Baubeschränkungen.

Definition der baulichen Nutzung
Nutzungsmass
(Baubereich A bis D)

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Baubereiche A bis D (Neubauten) beträgt maximal 6'400 m² BGF.

Definition Bruttogeschossfläche

³ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhallen.

nicht angerechnet werden ausserdem:

- a) Lichtschächte mit einer Breite von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fassadenabwicklung betragen
- b) die Sockelgeschosse, ausser Räume in den Sockelgeschossen welche zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden
- c) eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs.4;
- d) Überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen. Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen).

Als Gebäudebestand wird die heute vorhandene Aussenhülle (inkl. der bestehenden Aussenisolierung) zu Grunde gelegt.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten	¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
Baubereiche	² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude. Bei bestehenden Bauten (Baubereiche Nr. 1 bis 6) gilt höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen. Abweichungen von der bestehenden fertigen Höhe sind bis zu 1.0 m Höhe zugelassen.
Messweise der Gebäudehöhe (Baubereich A bis D)	³ Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante fertiger Dachrand gemessen.
Sockelgeschoss	⁴ Sockelgeschosse bilden die Eingangsgeschosse in den Baubereichen A bis C. Sockelgeschosse dürfen vollständig in Erscheinung treten. Nutzungen im Sockelgeschoss gemäss § 21 Abs. 2 RBG sind zulässig.
Attikageschoss	⁵ Attikageschosse dürfen dreiseitig auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden. Die Maximalfläche der Attikageschosse beträgt 85 % der projizierten Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Auf einer ganzen Fassadenseite müssen Attikageschosse um mindestens 3.0 m zurückspringen.
Nebenbauten	⁶ Art der Nebenbauten a) Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche (nur in den Bereichen Frei- und Grünfläche Wohnumfeld sowie multifunktionale Erschliessungsfläche) platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden. b) Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf eine Fläche von 750 m ² nicht überschreiten.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Wird eines der Gebäude der Baubereiche 1 bis 6 rückgebaut, ist vorgängig die bestehende Höhe vermessungstechnisch zu ermitteln.

Nebenräume Baubereich A bis D	⁷ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) in einer minimalen Grösse von 7 m ² pro Wohneinheit zu erstellen.
Abstellräume Baubereich A bis D	⁸ In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen in angemessener Grösse zu erstellen.
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁹ Der Überbauung dienende unterirdischen Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im Quartierplan eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten.
Gebäudezugänge	¹⁰ Gebäudehauptzugänge sind auf den Bereich für Quartierplätze zu orientieren.
Gebäudeprofil für Nebenbauten	¹¹ An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschreiten.
Dachform, Dachbegrünung Baubereich A bis D	¹² Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die Dächer der Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen. Sie sind mit einheimischen Saatgut extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei.
Glasflächen	¹³ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁴ Technisch bedingte Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Energieanlagen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe und die Baubereiche gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen, auch wenn der Baubereich dadurch überschritten wird. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Städtebauliche Einpassung	¹⁵ Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bauliche Nutzungen sind z.B.: Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Renovationen /
Ergänzungen an Bauten

¹⁶ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

² Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige nötige Stützmauern
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge
- c) Art und Standort von Bepflanzungen
- d) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und allfälliger Parkieranlagen.
- e) Spielplätze und Begegnungsorte
- f) allfällige Nebenbauten
- g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
- h) Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

	<ul style="list-style-type: none"> i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen im Zusammenhang mit der Glatthaferwiese j) Dachgestaltung und –begrünung
Terrainhöhen	³ Für die Terrainhöhen ist zur Orientierung der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan dargestellt. Abweichungen sind im Rahmen der ganzheitlichen Geländemodellierung, im Sinne einer optimalen Anpassung, zulässig.
Grün- und Freifläche (Wohnumfeld)	⁴ Dieser Bereich dient primär den Bewohnern und beinhaltet die Anlagen von Spielflächen, Sitz- und Spielplätzen, quartierinternen Erschliessungsanlagen sowie die Zufahrt für Ausnahmefahrten, Gebäudezugänge, An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 3. Der Bereich ist offen zu gestalten. Einzäunungen sind nur bei einem nachgewiesenen Gesamtinteresse (z.B. Kinderspielplatz) möglich. Allfällige bauliche Massnahmen die dem Hochwasserschutz dienen sind gestattet.
Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)	⁵ Dieser Bereich ist im Sinne des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt und gute ökologische Vernetzung resultiert. Der Bereich ist durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Pflege ist extensiv durchzuführen ohne Anwendung von chemischen Hilfsmitteln. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine zurückhaltende Beweidung ist möglich. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen und hat auf den Reptilienstandort Rücksicht zu nehmen.
Grün- und Freifläche (Funktion Trennung)	⁶ Dieser Bereich dient der Trennung zwischen der Überbauung und der Oristalstrasse und der Errichtung von allfälligen Lärmschutzmassnahmen.
Bereich für Quartierplätze	⁷ Diese Bereiche dienen als Verweil-, Begegnungs- und Spielflächen für die Bewohnerschaft. Zulässig sind Nebenbauten und entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräten und dergleichen. Die Bereiche sind entsprechend auszugestalten.
Multifunktionale Erschliessungsfläche	⁸ Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient primär der Erschliessung sowie der Parkierung. Es sind Solitäräume gestalterisch zu integrieren.

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet.

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet.

Prägende Geländekante gem. Art. 18 ZVS Liestal

- | | |
|-----------------------------|---|
| Schutz und Pflegemassnahmen | ⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. |
| Beläge | ¹⁰ Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege und oberirdische Parkplätze sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. |

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Erschliessung des Quartierplan-Areal | ¹ Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt direkt ab der Oristalstrasse (Kantonsstrasse) in die unterirdischen Autoeinstellhallen sowie zu den oberirdische Besucherparkplätzen. Für Zu- / Wegfahrten zu den Einstellhallen sind im Plan drei Bereiche (Rampen) markiert. Die genaue Lage dieser Rampen ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. |
| quartierinterne Erschliessung | ² Im Quartierplan wird die ungefähre Lage für die interne Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, für den Langsamverkehr sowie für die oberirdische Parkierung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. |
| Ausnahmefahrten | ³ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. |
| öffentliche Fusswegverbindung | ⁴ Die öffentliche Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten. |
| Ermittlung Abstellplätze | ⁵ Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen.
Bezüglich Abstellplätze muss ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten erstellt werden. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Festlegung der Anzahl Parkplätze im Baubewilligungsverfahren. |

Im Baugesuchsverfahren ist ein Feuerwehr-Einsatzplan zu erstellen.

*Das vorliegende Verkehrsgutachten (Gruner AG, 27.10.2014) weist eine Bandbreite von 260 – 309 Abstellplätze aus.
Verkehrs- und Mobilitätsgutachten gemäss Anhang 11/1 RBV (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie öffentlicher Hand realisierte Wohnungsbau fallweise*

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- ¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept

- ² Für die Baubereich A bis D ist ein Energiekonzept mit folgenden nicht kumulativ erforderlichen Zielen zu erarbeiten:
- a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtungen)
 - b) Priorität für Energieversorgung:
 - 1. Einsatz erneuerbaren Energien
 - 2. Anschluss ans neu erstellte interne Blockheizkraftwerk
 - 3. Anschluss ans Fernwärmenetz
 - 4. Anschluss ans Gasnetz
 - c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Sonnenenergie

- ³ Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

Energiestandard

- ⁴ Neubauten sind im Minergie Standard (oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard) zu erstellen. Es besteht keine Label - Pflicht. Für Um- und Erweiterungsbauten in den Baubereichen 1 bis 6 gelten die gesetzlichen Vorschriften.

- | | |
|---------------------|--|
| Abfallbeseitigung | ⁵ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Bau-
bewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung in einem Situationsplan aufzu-
zeigen. |
| Durchleitungsrechte | ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Ka-
bel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb
des Quartierplan-Perimeters zu gewähren. |

§ 9 Lärmschutz

- | | |
|------------------------------|---|
| Belastungsgrenzwert
ES II | ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. |
| Lärmbelastungsnach-
weis | ² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind
im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. |

§ 10 Naturgefahren

- | | |
|---|---|
| Gefahrenzone
Überschwemmung,
(geringe Gefährdung) | ¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in der
Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung) an den betroffenen
Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von
Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwas-
serhöhe gilt das gewachsene Terrain + 25 cm (ESH-Zufahrt 56a: 332.30 + 0.25
= 333.55 / ESH-Zufahrt 46a: 330.65 + 0.25 = 330.90 / ESH-Zufahrt 24d: 329.60
+ 0.25 = 329.85). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind
zu berücksichtigen. In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung
ist der Schutz von Ein- / Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der
Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanente
Schutzmassnahmen zu gewährleisten. |
|---|---|

*Auf der Oristalstrasse liegt eine geringe Gefährdung für Über-
schwemmung vor (+25cm). Die Einstellhallen liegen tiefer als die
Oristalstrasse und könnten demnach überflutet werden, deshalb
liegt eine erhebliche Gefährdung vor. Mit einfachen Mitteln kann
verhindert werden, dass Wasser von der Oristalstrasse in die
Tiefgaragen fliesst. Somit können die Überschwemmungsgefahr-
en beseitigt werden.*

Gefahrenzone Rutschung, (geringe Gefährdung)	² Innerhalb dieser Gefahrenzone liegen keine Baubereiche für Hochbauten. Die Massnahmenbeschreibung erübrigt sich aus diesem Grunde. An- und Nebengebäude sind ausserhalb dieses Gefahrenbereiches anzuordnen.
Nachweis	³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.
Realisierungszeitpunkt	⁴ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.
Gebäudeteile unterhalb der Hochwasserkote	⁵ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

§ 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs.
Quartierplan Vertrag	² Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.
Etappierung	³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege

Details können im Baugesuchverfahren geregelt werden.

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.

usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Parzellierung

- ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Bebauungskonzept

- ⁵ Das Überbauungskonzept ist in das Bauprojekt zu überführen.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

- ² Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 13 Schlussbestimmungen

Überwachung des
Vollzugs

¹ Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften und Quartierplanungen gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Dies betrifft die Zonenvorschriften Siedlung sowie der Quartierplanung "Wohnsiedlung Knoll", RRB Nr. 643 vom 18.03.1997 der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Oristalstrasse"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Stand: 30. Oktober 2015, kommunale Beschlussfassung



Impressum



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

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

Bearbeitung

Markus Ruggli / Isabella Vögtli

Datei-Name

40142_Ber02_Begleitbericht_20151030_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Organisation, Ablauf und Grundlagen	2
2.1	Zuständigkeit	2
2.2	Planungsablauf	2
3	Bebauungskonzept	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	4
4.2	Kantonaler Richtplan	4
4.3	Zonenvorschriften Stadt Liestal	5
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	5
5.1	Bestandteile	5
5.2	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung	6
5.3	Bestehende Bauten, Energiestandard	6
5.4	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	6
5.4.1	Bebauung	6
5.4.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	8
5.4.3	Gestaltung der Bauten	9
5.4.4	Aussenraum	10
5.4.5	Erschliessung und Parkierung	11
5.4.6	Ver- und Entsorgung	16
5.4.7	Lärmschutz	16
6	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	16
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)	16
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)	17
6.3	Arealbaukommission	17
6.4	Landschaftsentwicklungskonzept	17
6.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
6.6	Naturgefahren	18
6.7	Grundwasserschutz	20
6.8	Genereller Entwässerungsplan	20
6.9	Altlastenkataster	20
6.10	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern	20
6.11	Grenzabstände	20
6.12	Etappierung	21
6.13	Störfallvorsorge	21
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	21
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	21
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	21
9.1	Grundsätzliches	21
9.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Oristalstrasse"	22
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal	22

11	Kantonale Vorprüfung	23
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	33
13	Beschlussfassungsverfahren	33
14	Auflageverfahren	33
15	Behandlung der Einsprachen	33
16	Genehmigungsantrag	33

Anhang

Anhang 1:	Protokollauszug Stadtbaukommission vom 5. Februar 2014	I
Anhang 2:	Protokollauszug Stadtbaukommission vom 9. April 2014	II
Anhang 3:	Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015	III

Beilagen

Beilage 1:	Verkehrsgutachten: "Anzahl Pkw-Stellplätze und Verkehrserzeugung" Gruner AG, 27.10.2014
Beilage 2:	Sanierungs- und Optimierungsbedarf Bestandesliegenschaften Oristalstrasse 58 / 56 / 52 / 46, Burckhardt + Partner AG, 4.12.2014
Beilage 3:	Definition Bebauungskonzept, Burckhardt + Partner AG, 26.5.2014

1 Einleitung

Das Quartierplan-Areal "Oristalstrasse" befindet sich im Oristal südlich des Stadtzentrums von Liestal. Das Areal umfasst Teile der Parzelle Nr. 662, welche eine Fläche von 32'269 m² aufweist. Das Quartier wird durch den westlichen Hang und die im Osten liegende Strasse markant begrenzt.



Abb. 1: Luftbild, Quelle: Bing Maps, 21.11.2014

Für die ursprüngliche Bebauung gelten der Vertragsplan "Wohnsiedlung Oristal" sowie die dazugehörige öffentliche Urkunde vom 23. Februar 1965. Mit Ausnahme von zwei Gebäuden wurden die ursprünglichen Festlegungen vom Vertragsplan realisiert. Durch die nicht realisierten Gebäude weist das Areal hinsichtlich der baulichen Nutzung noch Reserven auf. Im Jahre 1995 wurde eine Anpassung bzw. eine Erweiterung in Form der Quartierplanung "Wohnsiedlung Knoll Liestal" vorgenommen. Ziel war eine Erweiterung der Siedlung im Norden sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der noch vorhandenen Nutzungsreserven. Die Studie von Burckhardt + Partner AG 2011 hat gezeigt, dass die vorhandenen Nutzungsreserven nicht vernünftig realisiert werden können.

Mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften "Oristalstrasse" werden die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen vollständig abgelöst. Die bestehenden Hochhäuser (Nr. 1 – 4) sowie die beiden Ergänzungsbauten (Nr. 5 + 6) sollen bestehen bleiben, können aber saniert, ergänzt oder auch ersetzt werden. Entlang der Oristalstrasse können vier neue Gebäudevolumen erstellt werden. Mit der Nutzungsverdichtung entlang der Oristalstrasse wird erreicht, dass der ökologisch wertvolle und bautechnisch schwierige Hang freigehalten werden kann.

2 Organisation, Ablauf und Grundlagen

2.1 Zuständigkeit

Eigentümerinnen	Helvetia Versicherungen, Immobilienbewirtschaftung Herren Marcus Buess / Rolf Schaufert / Till Lokai Engelgasse 11, 4002 Basel
Architektur	Burckhardt+Partner AG Herr Andreas Schröder / Frau Katharina Wanke Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Landschaftsarchitektur	PG Landschaften GmbH Herr Pascal Gysin Gerbergässli 1 4450 Sissach
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Herr Markus Ruggli / Frau Isabella Vögtli Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt Herr Heinz Plattner Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung

2.2 Planungsablauf

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt:

Ausarbeitung Machbarkeitsstudie Burckhardt+Partner AG	15. November 2011
Beurteilen Ausgangslage / Handlungsmöglichkeiten, Stierli + Ruggli, AG	1. Juli 2013
Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	5. Februar 2014 / 9. April 2014
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	bis Oktober 2014
Entwurf Quartierplanvorschriften	Oktober – Dezember 2014
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	23. Dezember 2014
Besprechung der kommunalen Prüfung mit dem Stadtbauamt	30. März 2015
Freigabe Quartierplanung durch Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung und öffentliche Mitwirkungsverfahren	5. Mai 2015
öffentliches Mitwirkungsverfahren	1. bis 19. Juni 2015
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	14. August 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	bis Ende Oktober 2015
Veröffentlichung Mitwirkungsbericht	1. bis 23. Oktober 2015
Beschlussfassung durch Stadtrat	... noch ausstehend
Beschlussfassung durch Einwohnerrat	... noch ausstehend
Referendumsfrist	... noch ausstehend
Auflageverfahren	... noch ausstehend
Einsprachebehandlungen	... noch ausstehend
Regierungsrätliche Genehmigung	... noch ausstehend

3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten und den Raumplanern entwickelt. Wesentliche Ziele sind - unter Beachtung einer massvollen Siedlungsverdichtung - die bestehenden Bestandesbauten mit den Neubauten baulich und funktional zu einer Einheit zu vereinen und damit das Freispielen des grossen Hangbereiches zu ermöglichen. Das Bebauungskonzept ergänzt somit den heutigen Bestand um drei neue Baukörper entlang der Oristalstrasse. Drei kleinere Gebäudevolumen werden rückgebaut.



Abb. 2: Visualisierung Bebauungskonzept, 26. Mai 2014

Umsetzung des Bebauungskonzeptes:

Das Bebauungskonzept wurde aufgrund von architektonischen und städtebaulichen Studien und an mehreren Besprechungen in Zusammenarbeit mit der Stadtbaukommission entwickelt. Der Stadt Liestal ist es deshalb ein grosses Anliegen, dass das der Quartierplanung zu Grunde liegende Überbauungskonzept auch ins Bauprojekt überführt wird. Abweichungen sind nur möglich, sofern das städtebauliche Gefüge und die Gesamtkonzeption nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der 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 Quartierplan-Areal wird gemäss kantonalem Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

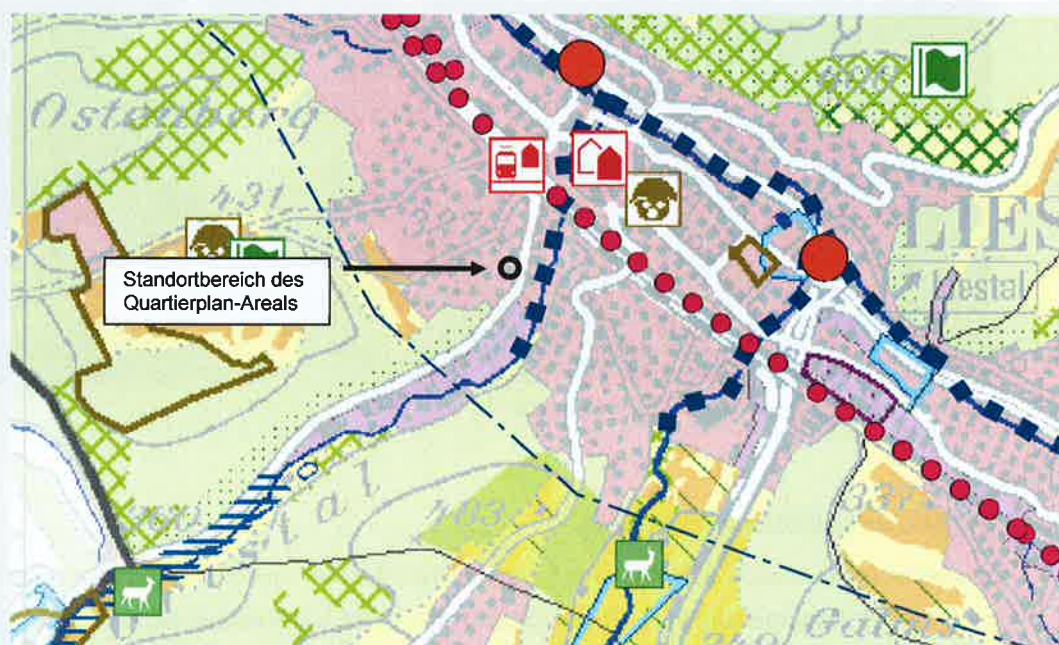


Abb. 3: Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte, Quelle ARP BL

¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

4.3 Zonenvorschriften Stadt Liestal

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal der rechtskräftigen Quartierplanung "QP 7, Knoll Oristal" zugewiesen. Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt und löst die Quartierplanung "Knoll" ab.



Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Stadt Liestal / Quelle GIS Stadt Liestal, 21. November 2014

5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan, 1:500)

Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag² gemäss § 46 RBG *... Erstellung noch ausstehend*

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9 des vorliegenden Berichtes erläutert. Ein Quartierplan-Vertrag muss nur erstellt werden, wenn privat-rechtliche Regelungen notwendig sind.

Orientierende Dokumente

- Vorliegender Begleitbericht³ gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

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

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

5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich, landschaftsarchitektonisch sowie erschliessungstechnisch gute und in die Umgebung eingepasste Überbauung gewährleisten.

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem Areal der Quartierplanung "Knoll Oristal" im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung.
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes.
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn- und Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung der architektonische Gesamterscheinung (Alt- Neubauten).
- Attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fusswegnetz.

Der Zweck und die Zielsetzung 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.

5.3 Bestehende Bauten, Energiestandard

Das Quartierplanareal umfasst sowohl Bereiche für Neubauten als auch bestehende Baukörper. Die Quartierplanvorschriften gelten grundsätzlich für das gesamte Areal. Bestehende Bauten dürfen renoviert, saniert, erweitert und ersetzt werden. Im Rahmen von Umbauten und Sanierungsmassnahmen müssen bezüglich Energie die gesetzlichen Anforderungen erreicht werden. Für Neubauten gilt der Minergie Standard oder ein ähnlicher Standard.

5.4 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.4.1 Bebauung

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Flachdächer von neuen Hauptbauten sind zu begrünen. Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oblichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks,

Energieanlagen, etc.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Solche Bauteile müssen sich gut ins Gesamtbild einpassen.

Baubereich für Hauptbauten (A bis D)

Bei den Baubereichen für Hauptbauten (A bis D) handelt es sich um die Neubebauung des Quartierplan-Areals. Sie legen die Ausdehnung, die Lage, die Höhe sowie die Geschossigkeit der Bebauung fest. Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

Baubereich für Hauptbauten (1 bis 6)

Die bestehende Bebauung des Areals spiegelt sich in den Baubereichen (1 bis 6) wieder. Sie legen die Lage und die mögliche Ausdehnung fest. Die Baubereiche sind relativ grosszügig dargestellt. Die Studie "Sanierungs- und Optimierungsbedarf Bestandesliegenschaften Oristalstrasse 58/56/52/46", Burckhardt und Partner, Dezember 2014, zeigt mögliche Revitalisierungsmassnahmen auf. Dabei sollen die Altwohnungen möglichst einen Standard von heute üblichen Wohnungsgrundrissen erreichen. Dazu sind Erweiterungen in den Grundrissen und in den Aussenräumen (Balkone) notwendig. Die Planung lässt auch Ersatzneubauten zu. Für allfällige Ersatzneubauten soll eine Flexibilität in der Situierung möglich sein da Ersatzneubauten komplett anderen Gebäudeorganisation und Gebäudestrukturierung erhalten werden. Für diese allfälligen Ersatzneubauten soll in den Baubereichen ein Spielraum vorhanden sein. Leitblanken werden über die mögliche Nutzungsdefinition (BGF) definiert.

Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie z.B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) u. dgl. Sie richten sich nach den Quartierbedürfnissen. Im Quartierplan sind keine konkreten Standorte für Nebenbauten definiert. Nebenbauten können im gesamten Aussenraum, mit Ausnahme der Grün- und Freifläche "ökologisch wertvoll" (Hang), platziert oder an die Hauptbauten angebaut werden. Die Nebenbauten werden im ganzen Quartierplanareal mit einer gesamten Grundfläche von maximal 750 m² beschränkt.

Nebenräume / Abstellräume

In den Baubereichen A – D (Neubauten) sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) in einer minimalen Grösse von 7 m² pro Wohneinheit zu erstellen. In der Nähe der Hauseingänge sind auch genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen, etc. zu erstellen. Die Grösse wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. In den Baubereichen 1 – 6 gilt diese Regelung nur für Ersatzneubauten.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen in den Baubereichen A – D erfolgt über die festgelegte maximale Geschossigkeit und mittels Höhenkoten (Meter über Meer) in den Schnitten.

In den Baubereichen 1 – 6 richten sich die Höhen sowie die Dachformen der Bauten nach dem heutigen Bestand. Die bestehenden Bauten sind in den Schnitten nicht oder nicht exakt erfasst. Bei bestehenden Bauten gilt höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen. Bei Sanierungen und Ersatzneubauten sind höhenmässig Abweichungen vom bestehenden Mass bis zu 1.00 m zugelassen. Wird eines der Gebäude rückgebaut, ist vorgängig die bestehende Höhe vermessungstechnisch bestimmen zu lassen. Technisch bedingte Bauteile können die Gebäudehöhe überschreiten.

5.4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart

Die gesamte Quartierplanung ist einer Wohn- und Geschäftszone im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG zugeordnet. Eine Verkaufsnutzung für Waren für den täglichen Bedarf kann nur im Baubereich D erstellt werden. Heute besteht ein gut funktionierender Laden für den täglichen Bedarf (Volg). Es ist allgemein ein grosses Anliegen, dass dieser Quartierladen bestehen bleiben kann oder im Neubaubereich D ein neuer, grösserer Standort realisiert werden kann.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung für die Baubereiche A bis D wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet und ausgewiesen. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Für die bestehende Bebauung (Baubereich für Hauptbauten 1 bis 6) richtet sich das Mass der baulichen Nutzung nach dem heutigen Bestand. Für Gebäudeerweiterungen im Sinne von Renovations- und energetischen Erweiterungs- und Sanierungsmassnahmen sowie für Ersatzneubauten kann der heute jeweilig bestehende Bestand um maximal 10% der heutigen Bruttogeschossfläche erweitert werden. Als Gebäudebestand wird die heute vorhandene Aussenhülle (inkl. der bereits bestehenden Aussenisolierung) zu Grunde gelegt. Da der Sanierungsumfang der einzelnen Gebäude heute noch nicht bekannt ist, macht es keinen Sinn die bestehende BGF heute schon festzulegen. Das Nutzungsmass ist über den Bestand genügend definiert. Bei einer Baugesuchungseingabe ist die bestehende BGF nachvollziehbar darzulegen.

Nutzungsmass Baubereiche A bis D

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. das Areal der Quartierplanung eine Fläche von 32'269 m². Für die Neubaubereiche (A – D) ist gemäss Überbauungskonzept eine Gesamtfläche von maximal 6'400 m² BGF ausgewiesen. Eine Aufteilung der Bruttogeschossfläche in die einzelnen Baubereiche wird nicht vorgenommen. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, etc.

Die Angabe einer Ausnützungsziffer über die ganze Parzelle sagt wenig aus, da die Parzelle neben dem freigespielten Hang auch noch Waldareal beinhaltet. In der Bebauungsstudie (Bebauungskonzept Burckhardt + Partner, 26.5.2014) weisen die Planer die Ausnutzungen differenziert aus. Nimmt man als Bemessungsgrundlage die Parzellenfläche ohne Wald (ca. 8'300 m²) ergibt sich eine AZ von ca. 0.77. Wird der Hang auch noch weggelassen, und als Bemessungsgrundlage wird nur das Wohnumfeld berücksichtigt (ca. 6'100 m²), ergibt sich eine AZ von ca. 1.05.

5.4.3 Gestaltung der Bauten

Die Lage und Grösse der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche für Hauptbauten A bis D sowie 1 bis 6, die Angabe der Geschossigkeit sowie bei den Baubereichen A bis D mit der Angabe der maximalen Gebäudehöhe definiert. Östlich, entlang der Oristalstrasse, wird die Bebauung durch eine rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Die städtebauliche Anordnung wurde zudem zweimal in der Stadtbaukommission Liestal vorgestellt und weiter entwickelt.

Städtebauliche Einpassung

Die bestehende Siedlung weist gute architektonisch und städtebaulich Qualitäten auf. Der Aussenraum ist grosszügig und es werden heute bereits schöne Räume gebildet. Der Aussenraum kommt heute aber etwas eintönig daher. Man wohnt gerne in der Siedlung. Ein Leerwohnungsbestand ist praktisch nicht vorhanden. Von den Planern wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft und die Ergebnisse mit den Auftraggebern und der Stadtbaukommission Liestal besprochen. Das Freispiel des Hanges war für die Planer ein Hauptkriterium. Dies führt auch dazu, die Neubauvolumen in den Rhythmus der bestehenden Bausubstanz aufzunehmen. Die Landschaftsarchitekten konnten geschickt die positiven Aspekte aufnehmen und mit einer ansprechenden Durchwegung und unterschiedlichen Aufenthaltsorten einen spannenden Aussenraum entwickeln. Entlang der Oristalstrasse werden die heute bestehenden kleineren Gebäudevolumen rückgebaut und durch grössere, optimal gesetzte Neubauten ersetzt.

Glasflächen

Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen. Gefährlich sind für Vögel vor allem Glasflächen mit Durchsicht (freistehende Glaswände, Überdeckungsverglasung, etc.) sowie Glasflächen, welche Spiegelungen verursachen. Näheres dazu ist auf der Homepage der Schweizerischen Vogelwarte zu erfahren (vgl. Schmid H. u.A.: Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht, <http://www.vogelwarte.ch/publikationen.html?pubId=686> (2012)).

Renovationen und Ergänzungen

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z.B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

5.4.4 Aussenraum

Die Umgebung bzw. die Aussenraumgestaltung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird zusammen mit der Erschliessung sowie der Parkierung durch den Quartierplan festgelegt. Die Grün- und Freiflächen sind insgesamt in vier unterschiedlich nutz- und gestaltbare Bereiche eingeteilt. Die Schwerpunkte der Aussenraumgestaltung und -nutzung in den einzelnen Bereichen werden nachfolgend beschrieben.

Grundsatz und Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden und einzubringen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, so dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. In der Regel wird dafür ein Umgebungsplan erstellt. Ein konzeptioneller Entwurf des Umgebungsplanes wurde von den Landschaftsarchitekten bereits erstellt. Dieser diente der Entwicklung des Quartierplanes als Grundlage.

Grün- und Freifläche Wohnumfeld

Der Bereich Grün- und Freifläche Wohnumfeld bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Dieser dient vorwiegend den Bewohnern. Einzäunungen sind gestattet, sofern ein Gesamtinteresse (z.B. Kinderspielplatz) vorliegt. Der Bereich ist insgesamt offen und mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Bepflanzungselementen zu gestalten. Allfällige zu erstellende bauliche Massnahmen, die dem Hochwasserschutz dienen, sind zulässig.

Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)

Dieser Bereich ist im Sinne des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt und gute ökologische Vernetzung resultiert. Die entsprechenden Flächen sind dauernd zu erhalten und bedürfen einer fachgerechten Pflege. Die Pflege erfolgt ohne Anwendung von chemischen Hilfsmitteln (extensive Pflege). Eine zurückhaltende Beweidung (Schafweide) ist möglich. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Dieser Bereich ist auch Bestandteil des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal und ist ebenfalls im Reptilieninventar beider Basel enthalten (hochwertige Glatthaferwiese). Aufgrund dieser grossen, dem Naturschutz zugewiesenen Fläche wird auf die in Liestal übliche ökologische Grünflächenziffer verzichtet.

Grün- und Freifläche (Funktion Trennung)

Um die Überbauung von der Oristalstrasse abzugrenzen wurde entlang der Strasse ein Bereich ausgeschieden, welcher unterschiedliche Breiten und Höhen aufweist. Dieser Bereich dient als Filter (Trennung) zur Oristalstrasse. Allfällig notwendige Lärmschutzmassnahmen sind in diesem Bereich möglich.

Multifunktionale Erschliessungsfläche

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr erfolgt über die im Quartierplan ausgewiesenen Bereiche "multifunktionale Erschliessungsflächen". Die entsprechenden Bereiche sind als befahrbare Flächen auszugestalten. Die für die Quartierplan-Überbauung zu erstellenden Aussenparkplätze sind üblicherweise in diesen Bereichen zu erstellen. Nach Möglichkeit und wenn technisch sinnvoll sind die Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder über die Schulter zu entwässern. Zudem sind im Bereich der Parkierung schattenspenden Hochstammbäume vorzusehen.

Bereich für Quartierplätze

Die ausgewiesenen Standorte reihen sich hauptsächlich entlang der internen Erschliessungsachse für Langsamverkehr auf. Die Quartierplätze sind grösstenteils verkehrsfrei und bieten Platz für Verweil-, Begegnungs- und Spielflächen der Bewohnerschaft. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten führt auch über einzelne Quartierplätze. Diese Bereiche können mit Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräten u. dgl. ausgestaltet werden.

5.4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die heute bestehende Verkehrserschliessung wird weitgehend beibehalten. Sie erfolgt direkt ab der Oristalstrasse (Kantonsstrasse) in die unterirdischen Autoeinstellhallen sowie zu den oberirdischen Besucherparkplätzen. Abhängig von der Grösse der zukünftigen Einstellhalle ist es möglich, dass die mittlere ESH-Rampe neu gebaut werden muss. Die Lage der Rampe müsste dann um 10 bis 15 m verschoben werden. Die verkehrstechnischen Vorschriften (Sichtweiten, Fussgängerübergang, Bushaltestellen, etc.) müssen im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden. Die Unfallstatistik der Polizei BL zeigt, dass auf diesem übersichtlichen Strassenstück keine aussergewöhnliche Unfallgefahr besteht. In den Jahren 2010 – 2014 ist nur 1 Unfall bekannt, der auf ein "Nichtvortrittlassen beim Einbiegen in Verkehr ab Vorplatz" zurückzuführen ist. Die bestehenden und bleibenden Parzellenzufahrten in einem Abstand von ca. 100 m verursachen keine nachweislichen Unfälle. Im Bereich der nördlichen Zu- und Wegfahrt zum Quartierplanareal liegen neben der Zu- und Wegfahrt auch noch die bestehende Einstellhallenrampe, die Bushaltstelle und die zu erwartende Hauptmenge an Langsamverkehr nahe beieinander. Die Hauptmenge des Langsamverkehrs entsteht aus der Wohnüberbauung, den geschäftlichen Nutzungen von Gebäude D und der Bushaltstelle. In der weiteren Projektbearbeitung bedingt diese Anhäufung eine Detailplanung. Es erscheint möglich, dass die Zu- und Wegfahrt zum QP-Areal und die Einstellhallenrampe als

eine Einmündung in die Kantonsstrasse betrachtet werden und die Bushaltestelle so platziert wird (evtl. verschieben nach Süden), dass sie mit dieser Einmündung keinen Konflikt bildet.

Ausserhalb der Bereiche für multifunktionale Erschliessungsflächen ist die Überbauung weitgehend verkehrsfrei. Eine Zufahrt für die Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) führt zwischen der bestehenden Bebauung und den geplanten Baukörpern hindurch und mündet zwischen den Gebäuden A und B wieder in die Oristalstrasse. Die Durchwegung des Areals ist konzeptionell festgelegt und in öffentliche und interne Fusswege gegliedert. Die öffentlichen Fusswege zeigen vernünftige Fusswegverbindungen und berücksichtigen die Anschlusspunkte sowie die Fusswegführung im Strassennetzplan der Stadt Liestal.

Parkplatzermittlung

Da der Quartierplan bestehende und Ersatzneubauten beinhaltet muss der Bedarf an Abstellplätzen (Pw und Velo) differenziert betrachtet werden. Die Grundeigentümerschaft hat deshalb bei der Firma Gruner AG ein Gutachten betreffend der "Ermittlung der Anzahl Stellplätze und der Verkehrserzeugung" in Auftrag gegeben (siehe Beilage). Das Gutachten macht Gebrauch von der Ausnahmeregelung in Anhang 11/1 RBV, die eine fallweise Betrachtung für Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau ermöglicht. Das Überbauungskonzept geht von folgenden Nutzungen aus:

	Anzahl Wohnungen [-]	Fläche Wohnungen [m²]	Fläche Dienstleistung [m²]	Fläche Laden [m²]
Situation 2014	180	14'670	170	150
Zukunft QP	209	17'730	400	400
Änderungen	29	3'060	230	250

Quelle: Bericht Firma Gruner AG

Die Verkehrsplaner haben die heutige Parkplatzsituation in der bestehenden Überbauung analysiert. Trotzdem, dass gegenüber den bestehenden Vorschriften weniger Abstellplätze vorhanden sind ist kein Mangel an Parkplätzen feststellbar. Die Verwaltung bestätigt, dass bei Anfragen Parkplätze abgegeben werden können obwohl noch wenige Parkplätze fremd vermietet sind. Die Verkehrsplaner beschreiben folgende Fazite:

Fazit Anzahl Stellplätze (Text Gruner AG)

Einerseits zeigt eine Gesamt-Gegenüberstellung der geplanten und mindestens geforderten Anzahl an Pkw-Stellplätzen, dass die bisherigen QP-Planungen genau die Erfordernisse der Wegleitung Kanton BL und des Zonenreglements Stadt Liestal erfüllen.

Andererseits gilt es jedoch abzuwägen, ob in diesem Fall einer Überplanung eines schon seit mehr als 30 Jahren genutzten Wohn- und Geschäftsareals diese strenge Vorgabe an mindestens zu realisierenden Pkw-Stellplätzen vollumfänglich beizubehalten ist. Im Hinblick auf eine Schonung von Ressourcen, die Minderung des Eingriffes in den Baugrund, die Anreizschaffung zur Nutzung des Umweltverbunds sowie die Förderung der Bereitschaft, die Dienstleistungsangebote im eigenen Wohnumfeld zu nutzen, wäre eine Reduktion der neu zu erstellenden Pkw-Stellplätze wünschenswert. Diese Reduktion von zu bauenden Pkw-Stellplätzen wirkt sich einerseits positiv auf die erzeugte Pkw-Verkehrsmenge aus, sollte jedoch gleichzeitig durch eine Vergrösserung der zur Verfügung stehenden Veloabstellmöglichkeiten unterstützt werden.

Ausserdem geschieht diese Überplanung nicht in bisher unbesiedeltem Gebiet, sondern es bleibt der Haupt-Teil der bisherigen Nutzungen erhalten: von heute 180 Wohnungen werden 17 Wohnungen abgerissen, insgesamt stehen künftig 29 Wohnungen mehr zur Verfügung.

Somit erscheint es aus obigen Gründen sinnvoll, die Betrachtung der zu realisierenden Pkw-Stellplatzzahlen auch getrennt für die unverändert bleibenden und neuen Nutzungen durchzuführen. Bei dieser Betrachtung müssten etwa 85 neue Pkw-Stellplätze zusätzlich zu den heute vorhandenen erstellt werden: entsprechend des Zonenreglementes Stadt Liestal 45 für Bewohner und 40 für Besucher, Beschäftigte und Kunden. Dieser Bedarf nur der neu erstellten Wohnungen/Dienstleistungen wird von der Planung mit rund 110 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen deutlich übererfüllt.

Daraus lassen sich mehrere Erkenntnisse ableiten:

- Momentan stehen mit 200 vorhandenen Pkw-Stellplätzen deutlich weniger Stellplätze zur Verfügung, als die etwa 250 Pkw-Stellplätze, die nach den Vorgaben des Kantons und der Stadt Liestal mindestens erforderlich wären. Es sind also etwa 50 Pkw-Stellplätze weniger vorhanden, als nach heute gültigen Verordnungen mindestens erforderlich wären.
- Die vorhandene Anzahl deckt aber den Bedarf ab: es gibt keine Anzeichen, dass deutlich mehr Stellplätze notwendig wären. Die Vorgaben fordern in diesem Fall demnach eine Mindestzahl an Pkw-Stellplätzen, die von den Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern des Areals momentan nicht gewünscht oder gefordert werden.
- Bei einer Ermittlung des künftigen Stellplatzbedarfes für den Gesamt-Perimeter erscheint es deshalb sinnvoll, auch die verbleibenden und neuen Nutzungen separat zu betrachten, damit nicht im Zuge der Überplanung die nicht-realisierten Pkw-Stellplätze des Bestandes nach-erstellt werden müssen.
- Die obigen Erläuterungen zeigen, dass für die neuen Nutzungen etwa 85 Pkw-Stellplätze erforderlich sind: dies wird mit den geplanten zusätzlichen 110 Pkw-Stellplätzen deutlich eingehalten bzw. übererfüllt.
- Bei der definitiven Festlegung der zu realisierenden Pkw-Stellplätze sollte folgende Abwägung einbezogen werden:
 - Das Lebensmittelgeschäft ist auf attraktiv anfahrbare, ausreichende Stellplätze angewiesen.
 - Eine Vergrösserung von Dienstleistungsflächen benötigt in der Realität einen mehr als linearen Anstieg von Stellplätzen.
 - Grössere Wohnungen lassen sich besser zusammen mit einem Stellplatz vermieten.
 - In grösseren Wohnungen besteht häufiger der Wunsch nach mehr als einem Stellplatz.
 - Das Angebot an Pkw-Stellplätzen beeinflusst auch die Verkehrsmittelwahlnutzung.
 - Aus vielfältigen, oben andiskutierten Gründen (Umwelt, Pkw-Verkehrsleistung, Kosten...) sollte die Erstellung von ungenutzten Stellplätzen vermieden werden.
 - Die Vermietung von Stellplätzen an Externe zeigt, dass ohne diese Möglichkeit heute schon Stellplätze ungenutzt leer stünden.

Eine Abwägung dieser Argumente führt zu der Empfehlung, im Rahmen des QP Oristalstrasse auf dem Areal insgesamt zwischen 260 und 309 Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

Fazit Anzahl Velo-Stellplätze (Text Gruner AG)

Heute existieren nur rund 15% der empfohlenen Velo-Stellplätze. Während einer Ortsbesichtigung wurden keine wild abgestellten Velos bemerkt: wild abgestellte Velos gelten als Zeichen für ein nicht ausreichendes oder genügend attraktives Veloabstellangebot.

Erfahrungen der Immobilienbewirtschaftung zeigen, dass die ebenerdigen Aussenstellplätze nur mässig genutzt werden: die Hauswartung vor Ort sorgt dafür, dass die Veloabstellräume im Gebäude nutzbar sind und dem Bedarf ständig angepasst werden, z.B. ergänzt mit Steckdosen für E-Fahrzeuge.

Insgesamt lässt sich schliessen, dass die in der Wegleitung empfohlene Anzahl an Velo-Stellplätzen den Bedarf überschreitet

Bei der Abschätzung der künftigen Velo-Stellplatzzahlen ist die Wohnungsgrösse zu berücksichtigen: Mieter kleinerer Wohnungen nutzen tendenziell häufiger das Velo, in sehr grossen Wohnungen leben tendenziell mehr Personen. **Deshalb wird empfohlen, in den jeweiligen Wohngebäuden wie heute gut erreichbare, gepflegte Abstellräume einzurichten**, ausserdem Stellplätze für Sonderfahrzeuge wie Liegeräder oder Transportvelos vorzusehen und weiterhin die Nutzung zu kontrollieren bzw. das Abstellen von Alt-Velos zu unterbinden. Eine Raumgrösse von mindestens etwa 50 m² sollte diesen Spielraum für alternative Velotypen oder den Wunsch nach abschliessbaren Veloboxen bieten. **Im Bereich von Gebäude D (Lebensmittel, Dienstleistung, Praxis) sind ausserdem oberirdische, gedeckte, diebstahlsichere Velo-abstellmöglichkeiten vorzuhalten**, die bei Bedarf nachträglich auch noch erweiterbar sein sollten.

Fazit Anzahl MIV-Fahrten (Text Gruner AG)

Aus dieser Zusammenstellung lässt sich deutlich herauslesen, dass selbstverständlich die Anzahl erzeugter MIV-Fahrten mit der Anzahl an Stellplätzen ansteigt.

Die meisten Fahrten in der MSP sind Ausfahrten aus dem Gelände in die Oristalstrasse: ggf. auftretende Verzögerungen durch zu geringe Zeitlücken für das Einbiegen in den Hauptverkehrsstrom wirken sich nur auf die Bewohner des Areals aus und nicht auf den Verkehr auf der Oristalstrasse.

In der ASP überlagern sich bei den Bewohnern die Pendel- mit den Freizeitfahrten, wodurch in der Stunde insgesamt mehr MIV-Fahrten erzeugt werden als in der MSP. Die Rechtsabbieger aus Liestal kommend führen aufgrund der Trottoirüberfahrten bei der Einfahrt in die Tiefgaragen ggf. zu einer Verlangsamung des Verkehrsflusses auf der Oristalstrasse. Die auf eine Zeitlücke wartenden Linksabbieger (aus Nuglar kommend) können nicht passiert werden, was aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Oristalstrasse (DTV 2010: 5'800 Fahrzeuge pro Tag⁴) nicht zu unzumutbaren Wartezeiten führen sollte.

Bei Betrachtung der MIV-Fahrtenzahlen ist ausserdem zu bedenken, dass das Areal nicht nur über eine einzige Kreuzung an die Oristalstrasse angebunden ist, sondern über mehrere Tiefgarageneinfahrten und zwei Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen.

Wenn die berechneten, maximal erforderlichen 309 Pkw-Stellplätze realisiert würden, steigt das Verkehrsaufkommen des Areals in den Spitzenstunden jeweils um etwa 30% an. Der Verkehr auf der Oristalstrasse sollte davon nicht unzumutbar behindert werden.

⁴ Quelle: Kanton Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion; Kantonale temporäre Zählstelle 2010 (Nummer 2525 Liestal, Oristalstrasse; gezählt 26. Juli bis 1. August 2010)

Abstellplatz – Situation gemäss Überbauungskonzept

Geplantes Parkplatzangebot: Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
unterirdische Parkierung (Einstellhalle) Wohnungen	171 PP	
unterirdische Parkierung (Einstellhalle) Laden / Dienstleistung	11 PP	
oberirdische Parkierung Wohnungen		56 PP
oberirdische Parkierung Laden / Dienstleistungen		31 PP
Total	269 PP	

Gemäss Überbauungskonzept können 94 neue unterirdische Parkplätze erstellt werden. Die bestehenden unterirdischen Autoeinstellhallen weisen einen Bestand von 54 PP und 34 PP auf. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist auf der Grundlage eines angepassten Verkehrsgutachtens die genaue Zahl der Abstellplätze festzulegen, wobei die Parkplatzsituation der bestehend bleibenden Bauten nicht nachgewiesen werden muss. Die Verkehrsplaner haben ermittelt, dass für die gesamte Überbauung im Minimum 260 Abstellplätze erforderlich sind.

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Liestal liegt in ca. 300 m Entfernung und ist zu Fuss in 5 Minuten erreichbar. Zudem befindet sich beim Bereich für Hauptbaute D die Bushaltestelle "Oris", welche durch die Buslinien Nr. 67 und 72 bedient wird. Das Quartierplan-Areal befindet sich zum grösstenteil in der öV-Gütekategorie B und ist somit durch die öffentlichen Verkehrsmittel als gut erschlossen zu bezeichnen.

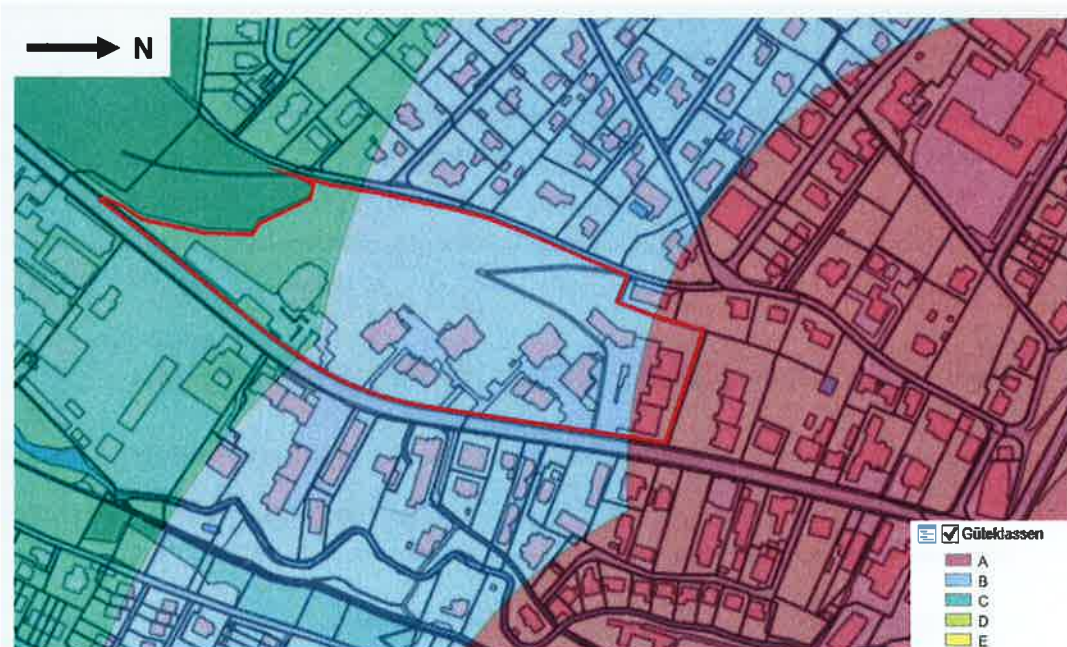


Abb. 5: Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehr Stadt Liestal / Quelle Geoview BL, 25. November 2014

5.4.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestimmung zur Ver- und Entsorgung wurden von der Stadt Liestal übernommen. In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard für Neubauten mindestens dem MINERGIE-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss. Für die Um- und Erweiterungsbauten in den Baubereichen 1 bis 6 gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Energieerzeugung für die Überbauung wird momentan mit einem Blockheizkraftwerk erneuert. Bei Neubauten ist für das gesamte Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches eine rationelle Energienutzung aufzeigt und grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

5.4.7 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 sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe ES 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 maximale Werte der Lärmbelastung.

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

Interne Lärmberechnungen sowie auch das Strassenlärmsanierungsprogramm vom Amt für Raumplanung vom 9.12.2014 zeigen an der bestehenden Bebauung nahe der Oristalstrasse Grenzwertüberschreitungen nachts von maximal 3dB(A). Diese Überschreitungen können mit Grundrissausrichtung, seitlichen Zimmerbelüftungen oder technischen Massnahmen reduziert werden.

6 Berücksichtigung planerischer 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:

- Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Umsetzung in der Quartierplanung:

Das Planungsgebiet mit Wohnnutzung liegt in zentrumsnaher Lage und weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf (siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr in Kap. 5.4.5).

– <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). Geringe Grenzwertüberschreitungen können mit der neuen Überbauung gelöst werden. 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 verbessert. Radrouten sind auf der Oristalstrasse vorhanden. Die Stadt Liestal ist ohne Höhendifferenzen zu überwinden leicht erreichbar.
– <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 nahe Lage zum Zentrum Liestal und den vorhandenen Quartierladen im Baubereich D 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. Die Überbauung liegt am Rande des Naherholungsgebietes Oristal.

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Mit der Quartierplanung wird keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen. Auf dem Areal der Quartierplanung befindet sich bisher die rechtskräftige Quartierplanung "Knoll Oristal", welche mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften vollständig abgelöst werden soll. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss nicht vorgenommen werden.

6.3 Arealbaukommission

Das Überbauungskonzept geht aus einer Projektentwicklung hervor, welche von den Architekten Burckhardt + Partner AG in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro pg landschaften GmbH und dem Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG entwickelt wurde. Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde am 5. Februar 2014 sowie am 9. April 2014 der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorgelegt. Das Bebauungskonzept wurde anschliessend entsprechend angepasst. Die Stadt verlangt nach der Beurteilung durch die Stadtbaukommission keinen Einbezug der kantonalen Arealbaukommission.

6.4 Landschaftsentwicklungskonzept

Das LEK der Stadt Liestal definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht und Bedingungen für eine artenreiche pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Mit verschiedenen Massnahmen für den ökologischen Ausgleich (Aussenraumbegrünung, einheimische und standortgerechte Bepflanzung, Dachbegrünung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, kronenbildende Einzelbäume) werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgeführten Massnahmen entsprechend umgesetzt.



Abb. 6: Ausschnitt Machbarkeitsstudie Umgebung (Landschaftsentwicklungskonzept und Landschaftsraum)

6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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 UVP 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 im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.6 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch bei Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotentiale zu berücksichtigen.

Die Naturgefahrenpotentiale umfassen Überschwemmung, Rutschung sowie Steinschlag. Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert.⁵ Die Gefahrenbereiche, mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung müssen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden. Im Rahmen der Quartierplanung werden die entsprechenden Gefahrenzonen als verbindlichen Planinhalt mit dazugehörenden Reglementsbestimmung aufgenommen.

Bei einer Begehung vor Ort zeigte sich, dass es sich bei der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung im Bereich des Gebäudes Oristalstrasse 56 (schwarzer Kreis in Abbildung) um eine Gebäudezufahrt auf Strassenniveau handelt und nicht um eine Einstellhallen Ein-/Ausfahrt. Die Festlegung in der Naturgefahrenkarte kann somit als Fehler interpretiert werden. Im Quartierplan erfolgte aus diesem Grunde eine Anpassung auf die aktuelle Situation. Aufgrund Empfehlung des ARP wurde die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung in diesem Bereich vollständig gelöscht.

Die Einstellhallen Ein- und Ausfahrt an der Oristalstrasse 56a (grüner Kreis in Abbildung) wurde ebenfalls mit einer Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung überlagert. In Anlehnung an die Einstellhallen Ein- und Ausfahrten an der Oristalstrasse 46a sowie der Oristalstrasse 24d, für welche "nur" eine geringe Gefährdung ausgewiesen wird, empfiehlt das ARP (aufgrund der kantonalen Vorprüfung), die Gefahrenzone erhebliche Gefährdung an die umliegende Gefahrenzone geringe Gefährdung anzupassen.

Auf der Oristalstrasse liegt eine geringe Gefährdung für Überschwemmung vor (+25cm). Die Einstellhallen liegen tiefer als die Oristalstrasse und könnten demnach überflutet werden. Kann verhindert werden, dass Wasser von der Oristalstrasse in die Tiefgaragen fliesst, sind die Überschwemmungsgefahren beseitigt. Im Reglement werden die entsprechenden Höhenkoten bei den drei Einstellhallenrampen angegeben.

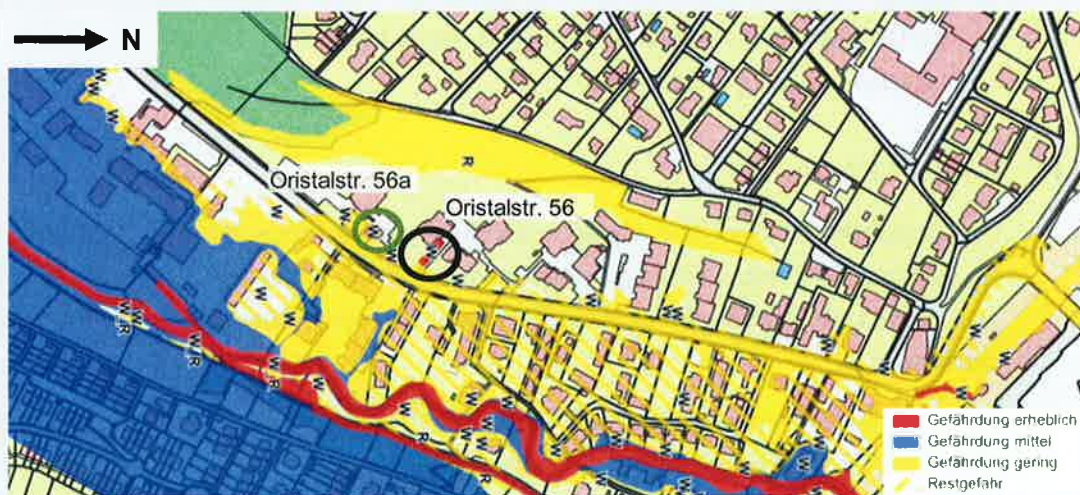


Abb. 7: Ausschnitt Synoptische Naturgefahrenkarte Stadt Liestal / Quelle Geoview BL, 25. November 2014

⁵ Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Grundlagen zur kommunalen Nutzungsplanung Amt für Raumplanung, Juni 2011

6.7 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzone und liegt demzufolge nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerkes. Das Areal liegt jedoch im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au, somit dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen.⁶ Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.8 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.9 Altlastenkataster

Für die Parzelle Nr. 662 ist im Kataster der belasteten Standorte BL⁷ kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

6.10 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

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

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Waldabstand im westliche Bereich des Quartierplan-Areals
- Rechtskräftige Strassenbaulinie entlang der Oristalstrasse
- Waldbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. e RBG

6.11 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.

Gemäss § 96 RBG bilden Baulinien die Grenzen über welche hinaus nicht gebaut werden darf und gehen den Vorschriften über den Abstand von Verkehrswegen und Gewässern vor. Durch die Definition der Baulinien im QP-Areal werden die geltenden Abstandsvorschriften eingehalten.

Die geplante Überbauung hält die minimalen Grenzabstände ein.

⁶ Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28.10.1998, Stand am 01.01.2014, Anhang 4, Ziffer 211

⁷ Information gemäss Homepage Amt für Umwelt und Energie, abgerufen am 21.11.2014

6.12 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 11 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.

6.13 Störfallvorsorge

Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unseren dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 "Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung" Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe "Koordination und Raumplanung" vom Oktober 2013 detailliert festgelegt.

Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. Das Personenrisiko wird durch die dichte Besiedelung des Perimeters erhöht.

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Oristalstrasse" werden für die Parzelle Nr. 662 eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften erstellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung, Nutzung und Erschliessung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) losgelöst.

8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als vollständig erschlossen. Der Stadt Liestal entstehen durch die Quartierplanung "Oristal" betreffend der Strassen- und Infrastrukturererschliessung keine Kostenfolgen.

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 und dieser zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe beim Regierungsrat von allen Beteiligten unterschrieben vorliegt (RBG § 46 Abs. 2).

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Oristalstrasse"

Aufzählung nicht abschliessend:

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal;
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Stadtratsbeschluss;
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt und Beleuchtung der öffentlichen Fusswege;
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt;
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsfläche;
- Öffentliche Geh- und Fahrechte
- Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, Unterbaurechte

10 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

Mit der Prüfung der Quartierplanung durch die Stadt Liestal wurden folgende Korrekturen (*Korrekturen in kursiver Schrift dargestellt*) angebracht:

A: Plan

- a) In den Schnitten werden die bestehenden Gebäude deutlicher dargestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht alle bestehenden Gebäude in den Schnitten ersichtlich sind. Die projizierten Gebäude werden in den Schnitten so angeschrieben.
- b) Gebäude D ist höhenmässig um 1 Geschoss zu hoch gezeichnet. Die Beschriftung in der Situation und der Schnitt D-D werden angepasst.
- c) Die Einstellhallenrampen werden der Grundnutzung "Grün- und Freifläche Wohnumfeld" zugewiesen und die Einstellhallenrampe als überlagernde Nutzung dargestellt.

B: Reglement

Erlass Der zweite Absatz wird gestrichen:

~~Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.~~

~~Der Kommentar wird ergänzt:~~

Das Bebauungskonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.

- § 1.1 Ergänzen:sowie erschliessungstechnisch gute auf die Wohnbevölkerung angepasst Überbauung gewährleistet.
- § 1.2 Die Verkaufsnutzung (Volgladen) wird in den Zielen erwähnt:
Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- § 1.2 Attraktive, naturnahen Aussenraumgestaltung
- § 5 In den Schnitten B-B und C-C werden die maximale Gebäudehöhen 1.0m über dem Bestand gezeichnet. Die technischen Aufbauten werden nicht umfahren, da diese im Reglement § 5.9 geregelt sind.

- § 5.9 Technisch *bedingte* Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Energieanlagen, etc.) dürfen
- § 6.2 Neue Formulierung:
Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:
- Punkt f) wird geändert:
f) ~~Lage Dimensionierung und Materialisierung~~ von allfälligen Nebenbauten
- § 6.4 Wird ergänzt:
..... Der Bereich soll offen und mit verschiedenen standortgerechten und einheimischen Bepflanzungselementen gestaltet werden. Einfriedungen sind nicht zulässig, *mit Ausnahme von baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz.*
- § 7.3 Kommentar wird ergänzt:
Im Baugesuchsverfahren ist ein Feuerwehr-Einsatzplan zu erstellen.
- § 7.5 Die beiden letzten Sätze werden gestrichen:
Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen, wobei die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung (Baubereiche 1 – 6) nicht neu nachgewiesen werden muss. ~~Es können maximal 310 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Aufgrund des eines fachlichen Verkehrsgutachtens kann im Baubewilligungsverfahren der Antrag gestellt werden, die gesetzlich geforderte Anzahl Parkplätze zu reduzieren.~~
- § 8.1 Der letzte Satz wird gestrichen:
..... Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden. ~~Allfällig notwendige Leitungsvorlegungen sind nach dem Verursacherprinzip im QP-Vertrag zu regeln.~~
- § 8.2c Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit ~~festgelegt umgesetzt.~~
- § 8.5 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. ~~Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung in einem Situationsplan aufzuzeigen.~~
- § 8.6 Kommentar: Hinweis betreffend Quartierplan – Vertrag wird gestrichen.
- § 11.2/3 Ganze Texte betreffend "Quartierplan-Vertrag" und "Dienstbarkeiten" werden gestrichen.
- § 13.1 Der ganze Text betreffend "Genehmigungsvoraussetzung" wird gestrichen.

11 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wurde am 29. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 14. August 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 3: kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 7. September 2015 mit Vertretern der Stadt Liestal, dem Vertreter der Bauherrschaft, 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 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Die Naturgefahrenkarte der Stadt Liestal weist im Bereich der Oristalstrasse 56 einen Fehler auf. Ausgewiesen ist eine Gefahrenzone Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung. An einer Begehung wurde festgehalten, dass sich in diesem Bereich keine tiefliegende ESH Ein-/Ausfahrt befindet, sondern eine Gebäudezufahrt auf Strassenniveau. Im Bereich der ESH Ein-/Ausfahrten an der Oristalstrasse 46 sowie 24d wurde lediglich eine Gefahrenzone Überschwemmung mit geringer Gefährdung ausgewiesen, obwohl in einem seltenen Hochwasserereignis des Orisbachs Fliesstiefen von über 200 cm zu erwarten sind.	
	<p>a. Bereich Oristalstrasse 56: Es wird empfohlen, die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung aus dem Quartierplan zu löschen und dies im Planungs- und Begleitbericht zu erläutern.</p> <p>b. Bereich Oristalstrasse 56a: Es wird empfohlen, in Anlehnung an die Bereiche Oristalstrasse 46 und 24d, die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung in eine Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung zu überführen.</p> <p>c. Darstellung: Es wird empfohlen für die Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung die Darstellung gemäss Wegleitung oder eine komplett abweichende Farbe zu verwenden.</p>	
Reaktion	<p>a. Bereich Oristalstrasse 56: Aufgrund der fehlerhaften Grundlage wird auf den Eintrag verzichtet. Eine entsprechende Erläuterung wird im Planungs- und Begleitbericht aufgenommen.</p> <p>b. Bereich Oristalstrasse 56a: Der Quartierplan wird entsprechend angepasst. Eine entsprechende Erläuterung im Planungs- und Begleitbericht wird ergänzt.</p> <p>c. Der Plan wird dahingehend angepasst.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

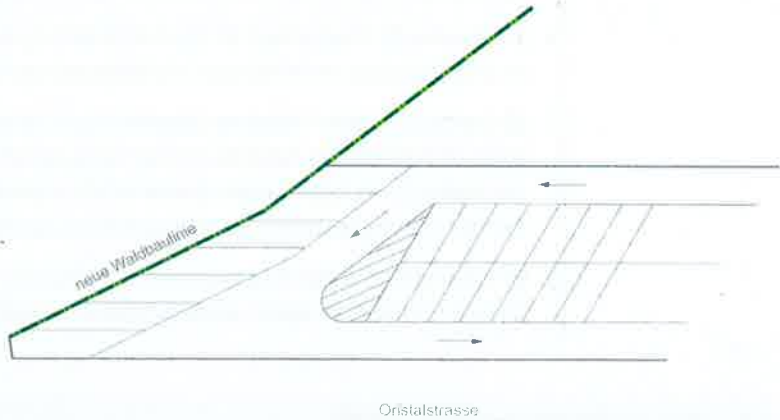
1.2 Verbindlicher Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Attika- / Sockelgeschoss: Für das Attikageschoss und das Sockelgeschoss ist eine Bestimmung im Reglement aufzunehmen.</p> <p>b. (Z) Baumstandorte: mögliche Standorte für Bäume, Baumgruppen / Bäume bestehend</p> <p>c. (Z) Gebäudezugänge: Aufführung im verbindlichen Planinhalt</p> <p>d. (E) Ver- und Entsorgung: Es wird empfohlen die Standorte im QP darzustellen.</p> <p>e. (E) Bereich für Hauptbauten (1 bis 6): Es wird empfohlen, für die bestehenden Bauten ebenfalls eine BGF festzulegen. Wird keine BGF definiert, ist zu begründen, weshalb die Baubereiche in dieser Dimensionierung ausgeschieden wurden.</p> <p>f. (E) Schnittplan: Ergänzung Schnitt durch die bestehenden Gebäuden.</p> <p>g. (E) gestalteter Terrainverlauf: Es wird empfohlen im Plan zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Attika- / Sockelgeschoss: Entsprechende Bestimmungen werden ins QP-Reglement unter § 5 aufgenommen.</p> <p>b. (Z) Baumstandorte: Legende wird entsprechend angepasst.</p> <p>c. (Z) Die Gebäudezugänge werden neu im Quartierplan-Reglement unter § 5 geregelt. Auf eine Darstellung der Gebäudezugänge im Quartierplan wird vollständig verzichtet.</p> <p>d. (E): Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Abfallsammelstellen sind im Rahmen des Baugesuchverfahren im Umgebungsplan auszuweisen. Ver- und Entsorgungsanlagen müssen den Bedürfnissen der Quartierplanbewohner sowie auch den Anforderungen der Stadt genügen.</p> <p>e. (E) Baubereich für Hauptbauten (1 bis 6): Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingetreten. Eine Begründung wird im Planungs- und Begleitbericht ergänzt.</p> <p>f. (E) Schnittplan: Auf einen zusätzlichen Längsschnitt durch die bestehenden Gebäude wird verzichtet. Die Höhe resp. das Verhältnis zur neuen Bebauung kann aus dem Schnitt D-D entnommen werden. Es wird festgeschrieben, dass die Höhen der bestehenden Gebäuden, bevor Änderungen vorgenommen werden, vermessungstechnisch zu ermitteln sind.</p> <p>g. (E) Im Plan wird keine Anpassung vorgenommen. Im Reglement unter § 6 wird eine neue Bestimmung "Terrainhöhen" ergänzt, welche die Abweichung textlich regelt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>✓</p>

1.3 Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen die "Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)" entlang des Brigittenrainweges nach Osten zu erweitern (steilere Partien einbeziehen).	
Reaktion	Der Quartierplan (Situation) wird entsprechend der Forderung des ARP angepasst.	✓

1.4 Grenzabstände

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters können teilweise nicht eingehalten werden. Das ARP empfiehlt deshalb, mit den betroffenen Grundeigentümern die erforderlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) zu regeln. Können sich die Parteien nicht einigen, wird empfohlen, die Baubereiche in der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.	
Reaktion	Die Dimensionierung der Baubereiche wurde überprüft. Entsprechend wurde der Baubereich Nr. 6 gegenüber der Parzelle Nr. 794 redimensioniert.	✓

1.5 Waldabstand

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Gem. § 95 Abs. 1 lit. e RBG haben Bauten einen Abstand von 20 m ab dem Waldrand einzuhalten. Im Bereich des Waldabstandes sind "übliche" Gartengestaltungsmassnahmen zulässig (gem. § 62 Abs. 1 lit. b RBV). Neue Parkieranlagen sind somit ausgeschlossen.	
Reaktion	<p>Die Festlegungen im Quartierplan werden überprüft und wo nötig angepasst.</p> <p>Eine Anfrage beim ARP, Kreisplaner O. Stucki, hat ergeben, dass aufgrund der vorbestandenen Situation (heute bestehende Parkplätze bereits mit kleinerem Abstand als 10 m zum Wald) einer Waldbaulinie mit 10 m Abstand im Bereich der Parkierung zugestimmt werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass die Zu- und Wegfahrt inkl. Wendemanöver ohne Beanspruchung des Bereichs zwischen Waldbaulinie und Waldrand erfolgen kann. Der Plan wurde entsprechend angepasst. Untenstehende Skizze zeigt eine Möglichkeit, wie der Raum bis zur neuen Waldbaulinie optimal genutzt werden kann.</p> 	✓

1.6 Orientierender Inhalt

Stellungnahme ARP (redak. Korrektur)	Anpass Begrifflichkeit in Legende wie folgt: " regionale Radroute " "Kantonale Radroute gem. KRIP"	
Reaktion	Legende wird entsprechend angepasst.	✓

1.7 Anbindung an die Kantonsstrasse und Parkplätze für den Quartierladen

Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p>a. Konflikte zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr ergeben sich mehrheitlich an der nördlich gelegenen Zu-/Wegfahrt auf die Oristalstrasse. Im Planungs- und Begleitbericht ist die Lage der Zu- und Wegfahrt zu begründen.</p> <p>b. Hinweis für das Baubewilligungsverfahren: Die erforderlichen Sichtweiten bei den Ein-/Ausfahrten sind gem. Norm SN 640 273a sicherzustellen. Ebenfalls einzuhalten sind die erforderlichen Schleppkurven gem. den Richtlinien des Tiefbauamtes.</p>	
Reaktion	<p>a. Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>b. Hinweis für das Baubewilligungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>K</p>

2 Quartierplanreglement**2.1 § 1 "Zweck und Ziele der Planung"**

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Der Zweck von Quartierplanungen wird in § 37 RBG abschliessend geregelt. Der Wortlaut ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu übernehmen.</p> <p>b. (E) Sofern dem Bebauungskonzept bzw. den Konzeptplänen und Modell Richtcharakter zukommt, empfiehlt das ARP dies im Reglement festzulegen.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet.</p> <p>b. (E) Der Satz "Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie" wird in den grundeigentümerverbindlichen Teil in § 1 Abs. 1 überführt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

2.2 § 2 "Geltungsbereich und Inhalt"

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 2: Der Hinweis, dass die Bauten in den Baubereichen Nrn. 1 bis 6 Besitzstandsgarantie haben wird vom ARP als nicht zweckdienlich erachtet.	
Reaktion	Abs. 2: Reglement wird wie folgt angepasst: "... in den Baubereichen 1 bis 6 haben Bestandegarantie. Sie können renoviert, ... "	✓

2.3 § 3 "Art der baulichen Nutzung"

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<p>a. Abs. 1 und 2: Die Art der baulichen Nutzung kann allenfalls der Wohn- und Geschäftszone entsprechen, jedoch nicht selbst eine Zone sein. Das ARP empfiehlt an der Standardformulierung festzuhalten.</p> <p>b. Abs. 2: Es ist nicht möglich auf § 21 Abs. 2 und 3 RBG zu verweisen. Der Unterschied liegt darin, ob nur wenig störende Betriebe oder aber auch mässig störende Betriebe zugelassen sind.</p> <p>c. Baubereich D: Für die Verkaufsnutzung ist eine max. Nettoladenfläche festzulegen.</p>	
--	--	--

Reaktion	<p>a. Abs. 1 und 2: Die Bestimmung wird dahingehend überarbeitet. "Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von". Da für die Baubereiche Nr. A bis D sowie 1 bis 6 die gleiche Nutzungsart definiert wird, werden Absatz 1 und 2 zusammengefasst.</p> <p>b. Abs. 2: Die Bestimmung wird entsprechend überarbeitet. Ausgenommen Baubereich D (§ 21 Abs. 3) entsprechend die restlichen Baubereiche der Nutzung gem. § 21 Abs. 2.</p> <p>c. Baubereich D: Es wird eine Nettoladenfläche von max. 400 m² festgelegt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
----------	--	----------------------------

2.4 § 4 "Mass der baulichen Nutzung"

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>a. Abs. 1: Es wird empfohlen für die Baubereiche 1 bis 6 eine BGF zu definieren.</p> <p>b. Abs. 3 lit. a: Für die Definition der Lichtschächte wird empfohlen eine konkrete Meterangabe zu definieren. Mit der heutigen Bestimmung wäre ein durchgehender Lichtschacht von rund 20 m möglich.</p> <p>c. Abs. 3 lit. d: Satzzeichen zwischen "... dienen; Balkone ..."</p>	
Reaktion	<p>a. Abs. 1: Es wird keine BGF festgelegt, da dies aus der rechtskräftigen Planung im momentanen Planungsstrand nicht genau eruiert werden kann. Vom bestehenden Bestand auszugehen, erachtet die Stadt Liestal als eine gute Lösung.</p> <p>b. Abs. 3 lit. a: QPR entspricht ZRS § 28 Abs. 3 lit. a. der Stadt Liestal</p> <p>c. Abs. 3 lit. d: Wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p>

2.5 § 5 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>a. Messweise Gebäudehöhe: Aus dem QP geht nicht hervor, ob sich die angegebenen Koten der Baubereiche bzw. Gebäudehöhe auf die Oberkante fertig oder roh der Geschosse beziehen.</p> <p>b. Abs. 2: Aus dem QP und QPR geht nicht hervor, ab welcher Höhe die Abweichung von 1.00 m möglich ist. Die Bestimmung ist zu überprüfen.</p> <p>c. Baubereiche 1 bis 6: Es wird empfohlen eine verbindliche Höhenangabe zu definieren.</p> <p>d. Abs. 7: Das ARP empfiehlt auf den Satzteil "Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Flachdächer ..." zu streichen, da aus dem QP nicht hervor geht, welcher Bereich des Daches es betrifft. Weiter ist die Bestimmung sowie Kommentarspalte bzgl. Dachbegrünung zu überarbeiten.</p>	
Reaktion	<p>a. Messweise der Gebäudehöhe: Im QPR wird unter § 5 ein entsprechender Absatz ergänzt.</p> <p>b. Abs. 2: Die Bestimmung wird präzisiert. Es wird festgelegt, dass von der bestehenden fertigen Höhe der Volumen ausgegangen wird. Zudem ist vor baulichen Massnahmen an den bestehenden Gebäuden die Höhe vermessungstechnisch zu ermitteln.</p> <p>c. Baubereiche 1 bis 6: Abs. 1: Mit entsprechender Anpassung der Bestimmung in Abs. 2 sowie einer Ergänzung in der Kommentarspalte kann dieser Empfehlung entsprochen werden.</p> <p>d. Die Bestimmung wird dahingehend überarbeitet.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.6 § 6 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"

Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Verwendung von einheimischer und standortgerechter Bepflanzung ist generell und nicht nur vorwiegend vorzusehen. Als Grundsatz ist zudem die naturnahe Umgebungsgestaltung festzulegen.</p> <p>b. (Z) Abs. 2: Das LEK hat keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren. Gestützt auf das LEK wären entsprechende Bestimmungen in die QP-Vorschriften aufzunehmen. Der Kommentar zu lit. i ist zu überprüfen.</p> <p>c. (Z) Abs. 3 und 5: Zweiter Satz in Absatz 3 sowie 5 ist umzuformulieren, sodass eine verbindliche Bestimmung entsteht. Bis anhin nur informativen Charakter.</p> <p>d. (Z) Abs. 4: Die Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll) kommt die Bedeutung einer Naturschutzzone zu. Daher sind entsprechende Schutz- und Pflegemassnahmen festzulegen.</p> <p>e. (Z) Abs. 9: Offene Abstellplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten. Anpass Bestimmung wie folgt "... sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen ..."</p> <p>f. (E) Abs. 6: Das ARP empfiehlt im QP "Spielplätze" auszuscheiden.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>b. (Z) Abs. 2: Es wird keine Anpassung vorgenommen, da es sich lediglich um einen Kommentar handelt.</p> <p>c. (Z) Abs. 3 und 5: Formulierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>d. (Z) Abs. 4: Die Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet.</p> <p>e. (Z) Abs. 9: Die Bestimmung wird gemäss Vorschlag ARP übernommen.</p> <p>f. (E) Abs. 6: Im QP sind "Bereiche für Quartierplätze" ausgeschieden. Gemäss QPR dienen diese unter anderem auch als Spielflächen für die Bewohnerschaft. Aus diesem Grunde wird auf die Festlegung von einzelnen Spielplätzen im Plan verzichtet.</p>	<p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>

2.7 § 7 "Erschliessung und Parkierung"

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<p>a. Abs. 2: "... festgelegt. <u>Geringfügige Abweichungen</u> sind ..."</p> <p>b. Abs. 5: Die Ermittlung der Abstellplätze bemisst sich nach Anhang 11/1 zu § 70 Abs. 1 RBV. Diese Regelung ist abschliessend. Anpass wie folgt: "... auszuweisen, wobei die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung (Baubereiche 1 – 6) nicht neu nachgewiesen werden muss."</p>	
Reaktion	<p>a. Abs. 2: Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>b. Abs. 5: Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet und wo nötig ergänzt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

2.8 § 8 "Ver- und Entsorgung"

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Abs. 4 "Energistandard": Im Planungs- und Begleitbericht wird unter Pkt. 5.3 wir erläutert, dass für Neubauten sowie für die bestehenden Bauten den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen eingehalten werden muss. Die Bestimmung in § 8 Abs. 4 ist zu überprüfen.	
Reaktion	Die Bestimmung im Reglement wurde überprüft und entsprechend angepasst.	✓

2.9 § 9 "Lärmschutz"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festlegung der ES II keine bzw. wenig störende Betriebe zugelassen sind. Der Betrieb des Quartierladens stellt dazu kein Widerspruch dar. Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung (§ 3QPR) auf Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21. Abs. 2 RBG zu beschränken.	
Reaktion	Im Zusammenhang mit Pkt. 2.3 des Vorprüfungsberichtes wurde die Nutzungsart gem. § 21 Abs. 2 RBG beschränkt. Ein Laden für Güter für den täglichen Bedarf ist somit zulässig. Es muss keine ES III ausgeschieden werden.	--

2.10 § 10 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Definition der potentiellen Hochwasserhöhe ist ungenügend. Im QPR ist das Mass der Schutzhöhe zu definieren. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p> <p>b. (Z) Abs. 3 (Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung). Die Gefahrenzone tangiert in geringem Masse den Baubereich Nr. 5 (bestehende Baute). Weiter sind in der Grün- und Freifläche "Wohnumfeld" An- und Nebenbauten zugelassen. Die Aussage, dass keine Hochbauten in der Gefahrenzone liegen ist nur teilweise korrekt. Teile der Bestimmung haben nur hinweisenden Charakter. Diese sind zu überarbeiten oder in die Kommentarspalte zu verschieben. Auf ausgewiesene Gefahrengebiete, welche durch andere Bestimmung im Reglement verhindert werden, kann im Plan verzichtet werden.</p> <p>c. (E) Abs. neu: Es wird empfohlen die Bestimmung mit einem neuen Absatz mit folgendem Inhalt zu ergänzen: <u>Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.</u></p> <p>d. (E) Abs. 2: Es wird empfohlen, eine Bestimmung bzgl. Einstellhallen-Ein-/ Ausfahrten, welche deren Schutz vor Überschwemmung gewährleistet, zu ergänzen.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Gemäss Höhenlinienplan vom Juli 2014 wurden im Reglement Hochwasserhöhen definiert.</p> <p>b. (Z) Abs. 3 (Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung). Die Bestimmung im Reglement wird entsprechend der Forderung des Kantons überarbeitet. Im Plan wird der Baubereich Nr. 5 so angepasst, dass dieser vollständig ausserhalb der Gefahrenzone Rutschung liegt.</p> <p>c. (E) Abs. neu: Bestimmung wird gem. Vorschlag Kanton übernommen. Neuer Absatz: Marginale "Gebäudeteile unterhalb Hochwasserkote".</p> <p>d. (E) Abs. 2: Die Bestimmung wird gem. Vorschlag ARP angepasst. <u>"In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung ist der Schutz von Ein- / Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanente Schutzmassnahmen zu gewährleisten."</u></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.11 § 11 "Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Es ist zu prüfen, welchen Einfluss der bestehende Vertrag von 1965 bzw. der Nachvertrag zum Vertrag aus dem Jahre 1997 auf den neuen Quartierplan-Vertrag hat.	
Reaktion	Die bestehenden Verträge werden geprüft und in die Bearbeitung des Quartierplan-Vertrages mit-einbezogen.	K

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Störfallvorsorge		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen das Kapitel "Störfallvorsorge" wie folgt anzupassen. <u>"Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unserem dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 "Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung", Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe "Koordination und Raumplanung vom Oktober 2013" detailliert festgelegt.</u> <u>Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. das Personenrisiko wird durch die dichtere Besiedlung des Perimeters erhöht."</u>	
Reaktion	Im Planungs- und Begleitbericht (Stand. kant.VP / MWV) wird das Thema "Störfallvorsorge" nicht behandelt. Der Planungsbericht wird neu mit einem entsprechenden Kapitel ergänzt.	✓

3.2 Kapitel 5.4.7 "Lärmschutz"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Der Widerspruch im Kapitel 5.4.7 des Planungsberichtes im Zusammenhang mit den in Ziffern 2.3 "§ 3 Art der baulichen Nutzung" sowie Ziffer 2.9 "§ 9 Lärmschutz" des kantonalen Vorprüfungsberichtes ist zwingend zu beheben.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend der Überarbeitung in Folge der Reglementsbestimmungen überprüft und angepasst.	✓

3.3 Kapitel 6 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Anpass der Begrifflichkeit: " schwerer Gefährdung" ersetzen durch " <u>erhebliche</u> Gefährdung"	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend angepasst.	✓

4 Naturgefahren

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in die Zonenplanung Siedlung mittels eigentümerverschreiblichen Zonenvorschriften umzusetzen sind. Diese umfassende Anpassung der Nutzungsplanung ist derzeit in der Stadt Liestal noch ausstehend. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Mutation baldmöglichst anzugehen ist.	
Reaktion	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Liestal erfolgt mit der nächsten Revision der Siedlungsplanung.	K

5 Mitwirkungsverfahren

Stellungnahme ARP	Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

6 Planungsbericht

Stellungnahme ARP	Der Planungsbericht ist nicht Teil der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat. Ergänzungen zu allen Änderungen von Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätlichen 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

7 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Stellungnahme ARP	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.	
Reaktion	Die Stadt Liestal ist bestrebt, die Begriffsdefinition des aktuellen Zonenreglements anzuwenden. Sobald das Zonenreglement an die IVHB angepasst ist, werden die neuen Begriffe übernommen.	K

8 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

8 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 "Oristalstrasse" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 1.10.2015 zu entnehmen.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Stadt Liestal – Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 795)	Juni 2015 4. Juni 2015
Mitwirkungsfrist:	vom 4. Juni bis 19. Juni 2015	
Mitwirkungseingaben:	4 Mitwirkungseingaben	
Auflage Mitwirkungsbericht:	vom 1. bis 23. Oktober 2015	

13 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

15 Behandlung der Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

16 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

Anhang

Anhang 1: Protokollauszug Stadtbaukommission vom 5. Februar 2014



Stadt Liestal

Stadtbauamt

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

STADTBAUKOMMISSION

Protokollauszug der Sitzung vom 5. Feb. 2014

Gesuchsteller/in: Helvetia Versicherungen, Ressort Immobilien Portfolio Management
St. Alban-Anlage 26, 4002 Basel

Projektverfasser/in: Burckhardt + Partner AG, Architekten und Generalplaner
Domacherstr. 210, 4002 Basel

Projekt: QP Oristalstrasse – Vorstellung städtebauliche Studie
Parzelle 662

QP Oristalstrasse - Vorstellung städtebauliche Studie, Parzelle 662

Vorstellung und Beurteilung der städtebaulichen Studie
(Anpassungen am bestehenden Quartierplan Knoll Oristal)
Helvetia Versicherungen, Rolf Schaufert, Till Lokai, Markus Buess,
Pascal Gysin Landschaften, Pascal Gysin
Burckhardt und Partner AG, Andreas Schröder

1. Rechtliche Grundlage

- Die Parzelle liegt im heute bereits bestehenden Quartierplan Knoll Oristal, welcher am 18. März 1997 vom Regierungsrat genehmigt worden ist und die Gesamtüberbauung Oristal vom 23. Feb. 1965 abgelöst hat.

2. Antrag/Absicht der Bauherrschaft

Ausnützungsziffer

Verdichtung der bestehenden Überbauung und Erstellen eines neuen Quartierplans. Die heutige Ausnützungsziffer (AZ) von 60% soll auf 73% erhöht werden. Dies bedeutet eine Flächenzunahme der BGF von ca. 4'400 m² gegenüber der heutigen Fläche. Die heute bestehende Nutzungsreserve, gemäss heutigem QP 3'300 m², wird so um ca. 1'100 m² überschritten.

Baufelder

Die Lage der beiden noch grösseren und den kleineren freien Baufelder im bestehenden QP sind in diversen Punkten, z.B. in städtebaulicher Hinsicht, Lage, Waldabstand, Besonnung, Einschnitt in Hanglage mit schlechter Bodenbeschaffenheit, Konflikte mit dem LEK, etc. nicht optimal. In Variantenstudien sind die Lagen der neuen Baufelder entwickelt worden. Drei bestehende Häuser werden zurückgebaut und durch vier neue Baukörper entlang der Oristalstrasse ersetzt. Auf das Landschaftsentwicklungskonzept LEK (Reptilienschutz im Hanggebiet) wird insofern Rücksicht genommen, dass der Hang frei bleibt.

Punktbau mit gewerblicher Nutzung

Als „Tor“ zum neuen Quartierplan ist ein Punktbau mit grösserer gewerblicher Nutzung als bisher vorgesehen. Der heute bestehende Quartierladen soll darin integriert werden, sowie mit anderen gewerblichen Nutzungen wie Arztpraxen, Büros, etc. ergänzt werden.

Umgebungsgestaltung

Die Verbindung zwischen den Baukörpern wird mit einem internen Wegnetz verbessert. Dieses soll auch für eine bessere Querverbindung vom Tiergarten her geöffnet werden.

Stadt Liestal

Seite 2/2

3. Diskussion / Ergebnis

Lärm

Durch die Schrägstellung der neuen Gebäude wird dem Lärmschutz gegenüber der Oristalstrasse Rechnung getragen. Es soll keine Lärmschutzwand erstellt werden.

Wohnungsgrössen / Schulraumplanung

Es sollen gegenüber heute vermehrt kleine Wohnungen (2.5 - 3.5 Zimmer) angeboten werden. Für die Schulraumplanung werden von den Gesuchstellern noch detaillierte Zahlen nachgereicht.

Zeithorizont der Planung

Es wird geschätzt, dass nach der Erarbeitung des Quartierplans und dem Ablauf des Baugesuchsverfahrens etwa im Jahr 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Energie

Der heute bestehende Wärmeverbund, entstanden aus der Abwärme der ehemaligen Knoll AG, soll durch einen neuen internen Wärmeverbund (Blockheizkraftwerk) abgelöst werden. Die neuen Gebäude werden im Minergie-Standard gebaut, die bestehenden Häuser im Minergie nahen Standard saniert.

Baufelder

- Die Neuanlegung der Baufelder entlang der Oristalstrasse ist an dieser Lage nachvollziehbar.
- Gegen den Ersatz der bestehenden kleineren Häuser ist nichts einzuwenden.

Städtebauliche Eingassung

- Es wird begrüsst, dass die heute offene städtebauliche Situation übernommen und weitergeführt wird.
- Dem Verdichten entlang der Strasse sowie das Freilassen des Hanges wird zugestimmt.
- Der Punktbau muss jedoch in Bezug auf die Höhenwirkung, Lage und städtebaulicher Hinsicht überprüft werden.

Nutzung

- Die Dichte im unteren Gebiet ist sehr gross (ca. 1.1 - 1.2). Bei den drei kleineren Gebäuden ist dies vertretbar. Der Punktbau mit der gewerblichen Nutzung erscheint im Gesamtkontext als zu mächtig.

4. Weiteres Vorgehen

- Die überarbeiteten Unterlagen sind der Stadtbaukommission vorzustellen.

Liestal, den 19. Feb. 2014

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarin

Doris Thommen

Kopie an:

- Gesuchsteller: rolf.schauffert@helvetia.ch, till.lokai@helvetia.ch, marcus.buess@helvetia.ch
- Projektverfasser: andreas.schroeder@burckhardtpartner.ch, m.ruggli@stierli-ruggli.ch, pg@pqa.ch
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: bba, hpt, dth

www.liestal.ch

Document#7



Anhang 2: Protokollauszug Stadtbaukommission vom 9. April 2014



Stadt Liestal

Stadtbauamt

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

STADTBAUKOMMISSION

Protokoll vom 9. April 2014

Zeit: 16.30 bis 20.00 Uhr

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

Anwesend sind:	Peter Rohrbach Helnz Plattner Markus Billerbeck Rita Contini Markus Ruggli Doris Thommen Daniel Zimmermann	Stadtrat, Präsident Vizepräsident Aktuarin Bereichsleiter Stadtbauamt, Gast
-----------------------	--	--

Traktanden:

1. **16.30 Uhr Begrüssung / Traktanden**
2. **Protokoll vom 5. Feb. 2014**
3. **16.30 Uhr QP OSBO-Areal**
Vorstellung städtebauliche Änderung gegenüber Masterplan und Zentrum Nord
Victor Holzemer
4. **17.00 Uhr QP Oristalstrasse (bestehender QP Knoll Oristal)**
Vorstellung überarbeitetes Projekt:
Beurteilung Punktbau: Dichte, Höhenwirkung Lage
Markus Ruggli
5. **17.30 Uhr Müller-Spiess, Dachaufbauten und Erschliessung Dachgeschoss**
Vorstellung überarbeitetes Projekt
Beurteilung Ausnahmeantrag Dachneigung
Sibylle Hartmann
6. **18.00 Uhr QP Tiergarten**
Vorstellung überarbeitetes Projekt
Beurteilung Ausnutzungsziffer 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche
im Sockelgeschoss
Raoul Rosenmund
7. **18.30 Uhr Neubau Wohn- und Geschäftshaus Rathausstrasse 59**
Beurteilung und Prüfung der Punkte aus dem Schreiben von Peter Koller vom
07.03.2014 zum Protokollauszug der SBK vom 15.01.2014
8. **8a) Feedback Stadtrat**
8b) Diverses

Die nächste Sitzung findet am 14. Mai 2014, 17.00 Uhr statt.
Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

Stadt Liestal

Seite 3/7

Traktandum 4:

QP Oristalstrasse (bestehender QP Knoll Oristal)
Vorstellung überarbeitetes Projekt:
Beurteilung Punktbau: Dichte, Höhenwirkung Lage
Markus Ruggli

Antrag/Absicht Bauherrschaft	Diskussion / Ergebnis	weiteres Vorgehen
1. Rechtliche Grundlage bestehender QP Knoll Oristal, vom Regierungsrat genehmigt am 18. März 1997 (Ablösung Gesamtüberbauung Oristal vom 23. Feb. 1965)		
2 Antrag Bauherrschaft Beurteilung der überarbeiteten Kopfbaute	<ul style="list-style-type: none"> Grundriss der geänderten Kopfbaute i.O. Höhere Geschosshöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss möglich Verzicht auf ein Wohngeschoss Nutzungsziffer von 1.0 in der Ebene ist i.O. (bestehend 0.82) 	Weiterbearbeitung im Rahmen des Quartierplanverfahrens

Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015

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



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Thomas Wehren
thomas.wehren@bl.ch
Tel direkt 061 552 55 95

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Reg.Nr. 46.05.40
GK-Nr. 40813/e
Serien 1 / 10

Liestal, 14. August 2015

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Oristalstrasse“ Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 29. Mai 2015 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft in Ihrem Namen 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 Naturgefahren

Empfehlung:

Die Naturgefahrenkarte der Stadt Liestal (NGK) weist im Quartierplan-Areal zwei Gefahrengelände erheblicher Gefährdung „rot“ aus. Das Gefahrengelände im Bereich der Einstellhalle Oristalstrasse 56a ist durch die bestehende Ein-/Ausfahrt zur tiefliegenden Einstellhalle begründet. Die ausgewiesene erhebliche Gefährdung im Bereich des Gebäudes Oristalstrasse 56, muss jedoch als Fehler in der NGK interpretiert werden. Eine Begehung vor Ort zeigte, dass sich in dem fraglichen Bereich keine tiefliegende Einstellhalle-Ein-/Ausfahrt befindet, sondern eine Gebäudezufahrt auf Strassenniveau mit südlich angrenzender, ansteigender Böschung (Bereich der ausgewiesenen Gefährdung). Es ist zu vermuten, dass hier durch den Gefahrenkartenersteller eine fehlerhafte händische Korrektur der modellierten Fliesswege vorgenommen wurde. Entsprechend ist hier eine Anpassung der überlagerten Gefahrengelände an die bestehenden Verhältnisse angezeigt. Wir empfehlen, die „Gefahrengelände Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ hier zu löschen und im Planungsbericht entsprechend den obigen Ausführungen zu begründen. Dagegen bestehen weitere überschwemmungsgefährdete Einstellhalle-Ein- und Ausfahrten an der Oristalstrasse 46a sowie an der Oristalstrasse 24d, für welche „nur“ eine geringe Gefährdung „gelb“ ausgewiesen wird, obwohl in einem seltenen Hochwasserereignis des Orisbachs (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) auch hier Fliesstiefen von über 200 cm zu erwarten sind. In Anwendung des in der Wegleitung beschriebenen Spezialfalles (S. 14) sowie im Sinne eines in der vorliegenden Quartierplanung einheitlichen Umgangs mit den in der NGK

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.

P:\ARPR\4 Rauminter.kommunal\Gemeinden E_U\Liestal\142 Fachgutachten\QP\QP Oristalstrasse\040813 QP Oristalstrasse.doc

unterschiedlich ausgewiesenen Überschwemmungsgefährdungen von Einstellhalle-Ein- und Ausfahrten, empfehlen wir, die erhebliche Gefährdung bei der Einstellhallenzufahrt an der Oristalstrasse 56a, angepasst an die umgebende Gefährdung, mit einer „Gefahrengelände Überschwemmung, geringe Gefährdung“ zu überlagern. Dafür ist das Quartierplan-Reglement mit einer spezifischen Bestimmung zu ergänzen, welche den Schutz der tiefliegenden Einstellhalle-Ein-/Ausfahrten vor Überschwemmungen gewährleistet (vgl. Empfehlung zum Quartierplan-Reglement). Das Vorgehen ist im Planungsbericht entsprechend den obigen Ausführungen zu begründen.

Die „Gefahrengelände Überschwemmung, geringe Gefährdung“ wird im Quartierplan mit der blauen Farbe dargestellt. In Gefahrenkarten wird die blaue Farbe nach Vorgabe des Bundes zur Darstellung einer mittleren Gefährdung verwendet. Entsprechend kann die blau dargestellte Gefahrengelände leicht fehlinterpretiert werden. Wir empfehlen, für die Darstellung der „Gefahrengelände Überschwemmung, geringe Gefährdung“ eine andere, nicht in der Gefahrenkarte enthaltene Farbe zu wählen oder die Gefahrengelände entsprechend dem Vorschlag der Wegleitung darzustellen.

1.2 Verbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe:

Aus dem Quartierplan ist ersichtlich, dass Attikageschosse und Sockelgeschosse vorgesehen sind. Für beide fehlen eine Definition bzw. Bestimmungen im Quartierplan-Reglement. Diese sind zu ergänzen.

Bei den Standorten für Bäume, Baumgruppen bzw. Bäume bestehend ist auf die Bezeichnung „mögliche“ zu verzichten. Ansonsten handelt es sich nicht um einen verbindlichen Inhalt. Von den im Quartierplan bezeichneten Standorten kann in geringem Masse abgewichen werden. Dies suggeriert alleine schon die gewählte Signatur.

Die vorgesehenen Gebäudzugänge sind als verbindlicher Planinhalt festzulegen. Wir empfehlen zudem, Standorte für Ver- und Entsorgung (Abfallcontainer, etc.) im Quartierplan vorzusehen.

Die Baubereiche für Hauptbauten 1-6 erlauben eine grosszügige flächenhafte Erweiterung. Wir empfehlen auch für die bestehenden Bauten eine BGF festzulegen - in Übereinstimmung mit Ihren Ausführungen im Planungsbericht (auf Seite 7). Ansonsten ist zu begründen, warum die Baubereiche auf den vorgesehenen Umfang angewiesen sind.

Empfehlung:

Wir empfehlen, den Schnittplan mit den Schnitten durch die bestehenden Gebäude 1-6 zu ergänzen. Die entsprechenden Gebäudeprofile und Höhenkoten in m.ü.M. für allfällige Ersatzneubauten und Sanierungen sollten ersichtlich sein. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf Abschnitt 2.5 dieses Berichts.

Beim gestalteten Terrainverlauf empfehlen wir in der Legende eine Ergänzung i.S. von „+/- 50 cm“ anzubringen, um sich einen Handlungsspielraum im Baubewilligungsverfahren zu erhalten.

1.3 Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)

Empfehlung:

Wir begrüssen die Festlegung einer ökologisch wertvollen Grün- und Freifläche sehr und empfehlen, diese entlang des Brigittenrainweges nach Osten zu erweitern, unter Einbezug der steileren Partien des Brigittenrains. Durch die gleiche Exposition und Neigung wie Rest der Grünfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung, bietet sich eine klare Abgrenzung der Fläche für die Pflege.

1.4 Grenzabstände

Empfehlung:

Die zulässigen maximalen Baubereichsvolumina können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters teilweise nicht einhalten. Wir empfehlen dringend, notwendig werdende Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) frühzeitig mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu vereinbaren und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte dies nicht gelingen, empfehlen wir, die Baubereiche im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.

1.5 Waldabstand

Zwingende Vorgabe:

Entlang von Waldrändern haben Bauten einen Abstand von zwanzig Metern einzuhalten (§ 95 Absatz 1 Buchstabe e. RBG). Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz präzisiert, dass zwischen dem Waldrand und dem gesetzlichen Abstand übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig sind (§ 62 Absatz 1 Buchstabe b.). Die Festlegungen des Quartierplans sind in dieser Hinsicht zu überprüfen. Neue Parkplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstands müssten wir in diesem Zusammenhang ausschliessen.

1.6 Orientierender Inhalt

Redaktionelle Korrektur:

Der Legendeneintrag "regionale Radroute" ist durch "Kantonale Radroute gemäss KRIP" zu ersetzen.

1.7 Anbindung an die Kantonsstrasse und Parkplätze für den Quartiertaden

Gegenwärtig sind zwei Anbindungen an die Kantonsstrasse vorgesehen. Von der Anschlussdichte geht dies in Ordnung. Gesamtverkehrlich ist die nördliche Zufahrt nicht optimal: In diesem Bereich wird das grösste Fussgängeraufkommen sein und hier liegt auch die Bushaltestelle. Aus diesem Grund sollten an dieser Stelle die Konflikte mit einer Einfahrt ggf. reduziert werden. Die Prüfung dieses Punktes ist zumindest im Planungsbericht inhaltlich (also argumentativ) darzulegen.

Hinweis für das Baubewilligungsverfahren:

Die erforderlichen Sichtweiten bei den Ein-/Ausfahrten sind gemäss Norm SN 640 273a sicherzustellen. Zudem sind die Sichtbremen von jeglichen sichtbehindernden Elementen (Mauern, Hecken, Bäume, Plakaten usw.) frei zu halten. Ebenfalls zu prüfen und zu gewährleisten sind die erforderlichen Schleppkurven bei den Ein-/Ausfahrten gemäss den Richtlinien des Tiefbauamts. Für den Lebensmittelladen sollten ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen und so festgelegt werden, dass für die zu erwartende höhere Fussgänger-Frequenz (Kundenverkehr aber auch wichtige Fusswegverbindung ins Wohnquartier) keine Gefährdung besteht.

2 Quartierplanreglement

2.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zwingende Vorgabe:

Der Zweck von Quartierplanungen ist in § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes abschliessend umschrieben. Wir bitten Sie, den Wortlaut im Reglement zu berücksichtigen.

Empfehlung:

Soll dem Bebauungskonzept bzw. den Konzeptplänen und Modell Richtcharakter zukommen, empfehlen wir, dies im Reglement festzulegen und auf den Kommentar zu verzichten.

2.2 § 2 Geltungsbereich und Inhalt

Redaktionelle Korrektur:

Uns ist unklar, welche Bedeutung Absatz 2 zukommen soll. Für die bestehenden Bauten sind im Quartierplan Baubereiche festgelegt, die eine kommende Renovation, Neubebauung oder Erweiterung regeln. Den Hinweis auf die Bestandesgarantie erachten wir hierbei nicht als zweckdienlich.

2.3 § 3 Art der baulichen Nutzung

Zwingende Vorgabe:

Absätze 1 und 2: Die Art der baulichen Nutzung kann allenfalls der Wohn- und Geschäftszone entsprechen, jedoch nicht selbst eine Zone sein. Wir empfehlen, an Ihrer Standardformulierung "...baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21..." festzuhalten und bitten Sie, die Formulierung zu prüfen.

Bei einem Verweis auf das Raumplanungs- und Baugesetz kann für die Wohn- und Geschäftsnutzung entweder Bezug zu § 21 Absatz 2 oder Absatz 3 RBG genommen werden, nicht jedoch auf beide zusammen. Der Unterschied liegt hierbei in der Frage, ob nur wenig störende Betriebe zugelassen sind oder aber auch mässig störende. Darüber hinaus wäre im letzteren Fall die entsprechenden Betriebe hinsichtlich Art und Umfang im Reglement zu benennen. Wir verweisen auch auf Abschnitt 2.8 in diesem Bericht.

Für die Verkaufsnutzung im Baubereich D bitten wir Sie, eine maximale Nettoladenfläche in den Quartierplanvorschriften festzulegen.

2.4 § 4 Mass der baulichen Nutzung

Empfehlung:

Absatz 1: Wir empfehlen, auch für die Baubereiche 1 - 6 eine zulässige Bruttogeschossfläche im Quartierplan-Reglement anzugeben. Dadurch lassen sich zukünftige Interpretationen zum Bestand und der zulässigen Erweiterung vermeiden.

Absatz 3, Buchstabe a): Die Länge eines Lichtschachts erachten wir vorliegend nur als bedingt definiert. Zwanzig Prozent der Fassadenabwicklung (d.h. von der Fassadenlinie ausgehend) würde bei einem Ausschöpfen des Baubereiches einen durchgehenden Lichtschacht von rund 20 Metern Länge erlauben. Ist dies so beabsichtigt? Zudem erscheint der Begriff "Fassadenabwicklung" eher mit einem Flächenmass und nicht mit einem Längenmass verbunden. Wir empfehlen eine konkrete Meterangabe.

Buchstabe d): Müsste in der dritten Zeile zwischen "...dienen; Balkone..." nicht ein Punkt stehen?

2.5 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Empfehlung:

Wir empfehlen festzulegen, ob die im Quartierplan angegebenen Koten der Baubereiche bzw. Gebäudehöhen auf die Oberkante Fertig oder Roh der Geschosse beziehen.

Absatz 2: Die Bestimmung, wonach bei bestehenden Bauten höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen gilt und Abweichungen bis zu 1.00 m zulässig seien, ist zu überprüfen. Weder im Reglement noch aus dem Schnittplan geht klar hervor, ab welcher Höhenebene die Abweichung von 1.00 m möglich sein soll. Massgebend ist der im Quartierplan festgelegte Baubereich. Ohne angegebenes Höhenmass obliegt es der Baubewilligungsbehörde, die entsprechende Gebäudehöhe aus den Plänen zu interpretieren. Wir empfehlen, für jeden der Baubereiche 1-6 verbindliche Höhenangaben in m.ü.M. festzulegen.

Empfehlung:

Absatz 7: Aus dem Quartierplan ist nicht ersichtlich, dass einzelne Bereiche der Flachdächer einer baulichen Nutzung zugewiesen sind. Wir empfehlen, auf diesen Satzteil zu verzichten. Demgegenüber ist die Flachdach-Begrünung zur Förderung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum (§ 9 Abs. 2 NLG) grundsätzlich vorzuschreiben. Sie hat ökologisch hochwertig zu erfolgen mit ausreichend naturnahem Substrat sowie mit kleinräumigen Strukturen und Terrainmodellierung. In der Praxis konnte nachgewiesen werden, dass eine Kombination von aufgeständerten PV-Anlagen und Begrünungen möglich ist. Die Bestimmung und der Kommentar/Hinweis sind zu überarbeiten.

2.6 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen ist generell und nicht nur vorwiegend vorzusehen (vgl. Aussagen im Planungsbericht zum Aussenraum, Kap. 5.4.4). Zur Förderung des ökologischen Ausgleichs und der Biodiversität im Siedlungsraum sind alle Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten - unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen. Als Grundsatz ist zudem die naturnahe Umgebungsgestaltung festzulegen (vgl. auch Aussage im Planungsbericht zum Grundsatz der Umgebungsgestaltung, Kapitel 5.4.4).

Absatz 2: Die Bedeutung des Kommentars/Hinweises zu Absatz 2 ist uns unklar. Das LEK der Stadt Liestal kann keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren entfalten. Hierzu wären, gestützt auf das LEK, entsprechende Festlegungen und Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften festzulegen.

Absatz 3 und 5: Der zweite Satz von Absatz 3 hat zurzeit nur informativen Charakter. Wir bitten Sie, daraus eine Bestimmung zu machen und anstelle von „...soll...gestaltet werden“ die Form „...ist ...zu gestalten“ zu verwenden. Gleiches gilt für den zweiten Satz in Absatz 5. Wir bitten Sie, die Form „...ist ...zu bepflanzen“ zu verwenden.

Absatz 4: Die im Quartierplan als ökologisch wertvoll festgelegte Grün- und Freifläche hat den Stellenwert einer Naturschutzzone. Wir bitten Sie, im Quartierplan-Reglement entsprechende Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen aufgrund einer fachlichen Einschätzung festzulegen.

Absatz 9: Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten (§ 70 Absatz 3 RBV). In Absatz 9 ist deshalb auf die Einschränkung „und sinnvoll“ zu verzichten.

Empfehlung:

Absatz 6: Wir empfehlen, Spielplätze im Quartierplan festzulegen.

2.7 § 7 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Wir bitten Sie, im zweiten Satz einleitend zu korrigieren: „Geringfügige Abweichungen sind möglich...“

Absatz 5: Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich gemäss Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 Absatz 1 RBV). Diese Regelung ist abschliessend und kann auf kommunaler Ebene weder ergänzt noch eingeschränkt werden. Auf den Satzteil, wonach die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung nicht neu nachgewiesen werden muss, ist zu verzichten.

2.8 § 8 Ver- und Entsorgung

Hinweis:

Absatz 4: Abschnitt 5.3 des Planungsberichts erläutert, dass für Neubauten der Minergie-Standard (o.ä.) eingehalten werden muss - auch in den Baubereichen 1 bis 6. Wir bitten Sie, die Formulierung von Absatz 4 zu überprüfen.

2.9 § 9 Lärmschutz

Hinweis:

Das Quartierplan-Areal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Somit sind auf dem Areal keine bzw. wenig störenden Betriebe zugelassen. Unter Verweis auf unsere Anmerkung in Abschnitt 2.2 dieses Berichts, empfehlen wir, an der Zuordnung in die ES II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV festzuhalten und die Nutzungsart auf § 21 Abs. 2 RBG zu beschränken. Dies unter anderem auch, weil der geplante Laden für den täglichen Bedarf als Quartierladen in der ES II durchaus zulässig ist.

2.10 § 10 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Die Definition der potentiellen Hochwasserhöhe ist ungenügend und entsprechend zu überprüfen und zu überarbeiten. Im Quartierplan-Reglement ist das Mass der umzusetzenden Schutzhöhe in geeigneter Weise, ausreichend und auf das Projekt und die zukünftige Terraingestaltung abgestimmt zu definieren. Als Schutzziel gilt gemäss Wegleitung der Schutz vor seltenen Hochwasserereignissen (Jährlichkeit 100 - 300-Jahre).

Absatz 3: Die Aussage, dass innerhalb der „Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung“ keine Baubereiche für Hochbauten liegen, ist nur teilweise korrekt. So tangiert die Gefahrenzone den Baubereich 5 durchaus, wenn auch in geringer Masse. Zudem sind im Bereich der Grün- und Freifläche (Wohnumfeld), in welchem die Gefahrenzone teilweise überlagert wird, An- und Nebenbauten zugelassen. Weiter hat die Aussage keinen reglementarischen Charakter und wäre entsprechend in den Kommentar/Hinweis zu verschieben. Wird eine „Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung)“ überlagert, hat dies im Sinne von § 30 des Raumplanungs- und Baugesetzes zu erfolgen. Entsprechend sind im Quartierplan-Reglement die sichernden Massnahmen zu definieren, unter denen das Gebiet überbaut werden kann. Werden Bauten und Anlagen in einem Gefahrengbiet durch anderweitige Bestimmungen verhindert (z.B. im Bereich Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)), kann auf eine Überlagerung einer Gefahrenzone verzichtet werden.“

Empfehlung:

Absatz neu: Wir empfehlen, die „Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung“ mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen: „Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.“

Absatz 2: Entsprechend den Ausführungen zum einheitlichen Umgang mit überschwemmungsgefährdeten Einstellhallen-Ein-/Ausfahrten, empfehlen wir, eine ergänzende Bestimmung, welche deren Schutz vor Überschwemmungen gewährleistet. Entsprechend könnte Absatz 2 entfallen. Zum Beispiel: „In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung ist der Schutz von Ein-/Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanent Schutzmassnahmen zu gewährleisten.“ o.ä.

2.11 § 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag**Zwingende Vorgabe:**

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, wie mit dem bestehenden Vertrag von 1965 bzw. dem Nachtrag zum Vertrag (1997) umgegangen werden soll und welchen Einfluss dieser auf einen allfälligen Quartierplan-Vertrag hat. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unser Merkblatt "Informationen Raumplanung 1/2015" zum Quartierplanvertrag (Beilage 1)

3 Planungs- und Begleitbericht**3.1 Störfallvorsorge****Empfehlung:**

Wir empfehlen, für das Kapitel Störfallvorsorge im Planungsbericht folgende Formulierung zu übernehmen: „Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unseren dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 „Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung“, Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe „Koordination und Raumplanung“ vom Oktober 2013 detailliert festgelegt.“

Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von Gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. Das Personenrisiko wird durch die dichtere Besiedelung des Perimeters erhöht.“

3.2 Kapitel 5.4.7 Lärmschutz**Zwingende Vorgabe:**

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung nach Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Somit sind auf dem Areal keine oder wenig störenden Betriebe zugelassen. Diese Zuordnung steht im Widerspruch zu Kapitel 5.4.2 „Art und Mass der baulichen Nutzung“, wo unter Nutzungsart der gesamten Quartierplanung einer Wohn- und Geschäftszone im Sinne von § 21 Abs. 2 und 3 RBG zugeordnet wird und somit auch mässig störende Betrieb zugelassen wären. Dieser Widerspruch ist zwingend zu beheben.

3.3 Kapitel 6 Naturgefahren**Redaktionelle Korrektur:**

Im zweiten Abschnitt (Kapitel 6.6, Seite 18) wird erwähnt, dass die Gefahrengebiete, mit geringer, mittlerer und schwerer Gefährdung mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden müssen. In den Naturgefahrenkarten des Kantons Basel-Landschaft werden die Gefahrenstufen mit gering, mittel und erheblich bezeichnet. Eine Gefahrenstufe schwer wird nicht ausgedrückt. Der Planungsbericht ist entsprechend zu bereinigen.

4 Naturgefahren**Hinweis:**

Die NGK weist in weiteren Bereichen des Siedlungsgebietes Naturgefahren aus. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, sind die im Siedlungsgebiet bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in der Zonenplanung Siedlung mittels eigentümergebundener Zonenvorschriften umzusetzen. Wir verweisen diesbezüglich auf das Schreiben des Regierungsrates vom 28. Juni 2011 an die Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft, in welchem er sie dazu aufgerufen hat: „... die naturgefahrnspezifischen Anpassungen (der Nutzungsplanung) ohne Verzug anzugehen und wenn möglich innert 3 Jahren dem Souverän zur Beschlussfassung vorzulegen“. Diese, das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Liestal umfassende Anpassung der Nutzungsplanung, ist derzeit noch ausstehend. Wir bitten die Stadt Liestal, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.

5 Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet.

6 Planungsbericht

Gemäss § 31 Absatz 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 Artikel 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.

7 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gesetzesänderungen zur IVHB wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 werden die Anpassungen inkl. Verordnung in Kraft treten. Die Quartierplanvorschriften sind innerhalb einer Frist von 15 Jahren anzupassen. Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.

8 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.

9 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

T. Wehren

Thomas Wehren, in Vertretung von Dr. Oliver Stucki

Kopie:

- Sterli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen per E-Mail
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Wald
- Bauinspektorat
- Lärmschutz
- Natur und Landschaft