



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Aurisa"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Impressum

Auftraggeber: Ergolz Immobilien AG
p.A. müller vogel architekten
Bahnhofplatz 11
4410 Liestal

Planer:



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

Datei-Name 40128_Ber01_Begleitbericht_20170704_RReingabe.docx

Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	3
3.1	Beteiligte	3
3.2	Planungsablauf	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	3
4.2	Kantonaler Richtplan	4
4.3	Masterplan "Zentrum Nord" der Stadt Liestal	4
4.4	Zonenvorschriften der Stadt Liestal	7
4.5	Genereller Entwässerungsplan	7
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	8
5.1	Bestandteile	8
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	8
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag	8
5.1.3	Orientierende Dokumente	8
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung	8
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	9
5.3.1	Bebauung	9
5.3.2	Nutzung der Bauten	9
5.3.3	Gestaltung der Bauten	10
5.3.4	Aussenraum	11
5.3.5	Uferschutzzone	13
5.3.6	Interessensabwägung Gewässerraum	15
5.3.7	Erschliessung und Parkierung	17
5.3.8	Lärmschutz	18
5.3.9	Energetischer Baustandard	19
5.3.10	Schutzräume	19
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	20
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	20
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	20
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	21
6.4	Arealbaukommission	22
6.5	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	22
6.6	Anbindung an das öffentliche Strassennetz	22
6.7	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen	22
6.8	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	22
6.9	Lärmschutz	23
6.10	Umweltverträglichkeitsprüfung	23

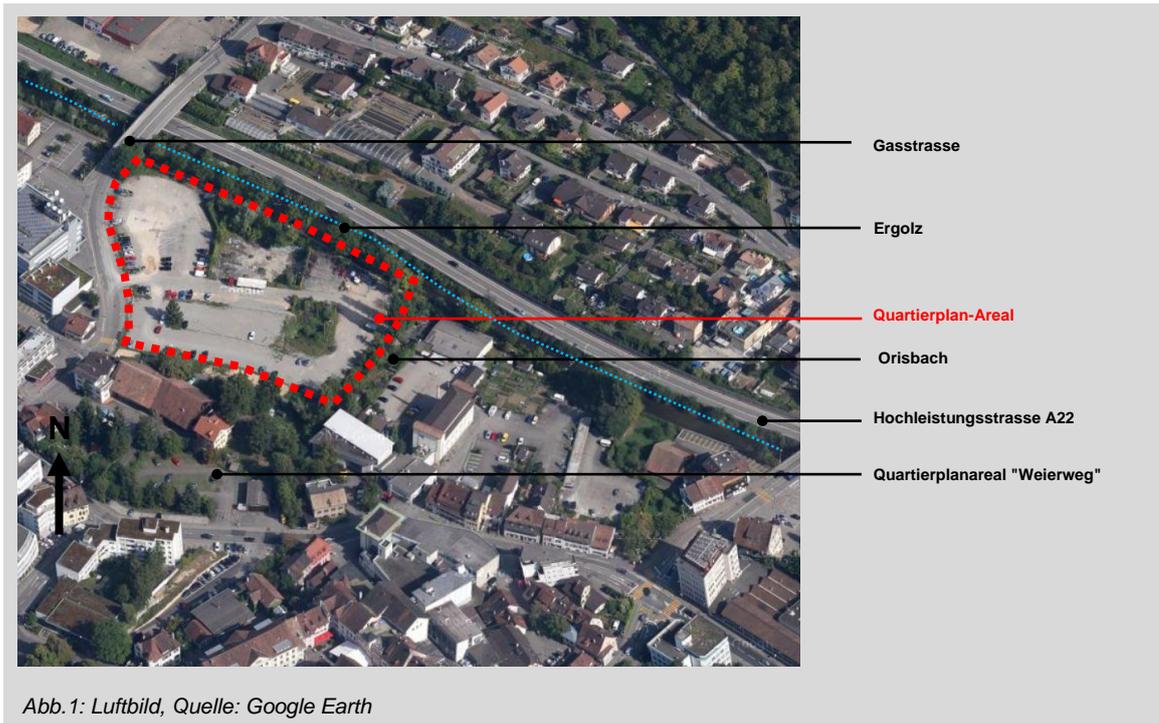
6.11	Bodenschutz (Altlasten)	24
6.12	Naturgefahren (Überschwemmung)	24
6.13	Gewässerschutz	27
6.14	Grundwasserschutz	27
6.15	Genereller Entwässerungsplan.....	27
6.16	Störfall	27
6.17	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen und Gewässern.....	28
6.18	Grenzabstände	28
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	29
8.	Kostenfolgen zu Lasten der Stadt.....	29
9.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	29
9.1	Grundsätzliches	29
9.2	Möglicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Aurisa"	30
10.	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal	30
11.	Kantonale Vorprüfung	31
12.	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	40
12.1	Durchführung des Verfahrens.....	40
12.2	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	40
13.	Beschlussfassungsverfahren	40
14.	Auflageverfahren	41
15.	Genehmigungsantrag	41

Anhang

- Anhang 1: Beurteilung der Aussenlärmbelastung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 7. März 2014
- Anhang 2: Beurteilung der Belastungssituation Parzelle Nr. 1192, Amt für Umweltschutz und Energie, 13. Dezember 2000
- Anhang 3: Protokoll der Stadtbaukommissionssitzung vom 27. Februar 2013
- Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse (Entwurf VP-Bericht) vom 21. April 2015
- Anhang 5: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2015
- Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungseingabe

1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes (=Quartierplan-Areal) umfasst die Parzelle Nr. 1192 in Liestal mit einer Fläche von insgesamt rund 11'800 m². Das Quartierplan Areal ist Teil der nördlichen Vorstadt von Liestal und liegt im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Zentrum. Im Norden schliesst die Parzelle Nr. 1192 unmittelbar an die Ergolz an. Die Begrenzung im Osten erfolgt durch den Orisbach. Südlich wird das Planungsgebiet durch den Grienmattweg und der Quartierplan-Überbauung Weierweg begrenzt und im Westen bildet die Gasstrasse den Abschluss des Planungsgebietes.



Gemäss Teilzonenplan Zentrum ist das Planungsgebiet der Zentrumszone 2 zugewiesen und ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Die Uferbereiche der Parzelle Nr. 1192 entlang der Ergolz und dem Orisbach sind der Uferschutzzone zugewiesen.

Im Weiteren ist das Quartierplan-Areal "Aurisa" Teil der Masterplanung Zentrum Nord aus dem Jahr 2010 (vgl. Kapitel 4.3). Dieser definiert für das Planungsgebiet eine Mischnutzung von Wohnen und Dienstleistungsnutzungen. Ziel der Masterplanung ist es die gut erschlossenen innerörtlichen Potentialflächen im Betrachtungsperimeter zu mobilisieren bzw. zu aktivieren. Die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Bebauung und Nutzung bzw. die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage soll gemäss Vorgabe des Masterplans "Zentrum Nord" und der Teilzonenvorschriften Zentrum mittels einer Quartierplanung gemäss § 39 RBG hergestellt werden.

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept beruht grundsätzlich auf den Vorgaben aus der Masterplanung "Zentrum Nord" (vgl. Kapitel 4.3) und setzt den für das Planungsgebiet ausgearbeiteten Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes um. Die architektonische Umsetzung der konzeptionellen Vorgaben aus dem Masterplan "Zentrum Nord" erfolgte durch die müller vogel architekten AG in Rheinfelden.

Die Bebauung besteht aus zwei Gebäuden, welche als so genannt offene Hofränder ausgestaltet sind. Darunter ist eine an bestimmten Stellen durch Öffnungen unterbrochene Blockrandbebauung zu verstehen. Durch diese Gebäudetypologie werden bewusste Verbindungen des Quartierplan-Areals zum Umfeld geschaffen. Einerseits ermöglicht das Aufbrechen der Blockränder die Entstehung von Sichtbeziehungen und andererseits können, als Reaktion auf das stark durch Verkehrsanlagen und den damit verbundenen Lärmemissionen geprägte Umfeld, gleichzeitig lärmgeschützte Hofsituationen geschaffen werden.

Durch die differenzierte und gestaffelte Höhenentwicklung der beiden Gebäudekörper werden nicht nur die Sichtbeziehungen auf die Altstadt erhalten, sondern deren Körnigkeit wird in angemessener Form modern übersetzt im Quartierplan-Areal fortgesetzt.

Gemäss den Vorgaben des Masterplans "Zentrum Nord" sind innerhalb des Planungsgebietes hauptsächlich Wohnnutzungen angedacht. Die Balkonschicht ist entsprechend der Lärmsituation zum Innenhof angeordnet.

Der aus der Setzung der beiden Baukörper resultierende Innenhof dient der privaten Nutzung als gemeinschaftlicher Grünraum für die Bewohnerschaft des Quartierplanareals. Durch den Gebäudeteil B4 und eine überlegte Platzierung von Bäumen und Baumgruppen, wird der Innenhof gegliedert. Auf der Seite Grienmattweg ist in Abstimmung auf die angrenzende Quartierplan-Überbauung Weierweg die Gestaltung eines öffentlich nutzbaren Platzbereiches mit urbanem Charakter vorgesehen. Er schafft einerseits Raum für Begegnungen, erfüllt Erschliessungsfunktionen und verbindet das Quartierplan-Areal gleichzeitig mit seinem Umfeld. Mit den ausgewiesenen Fuss- und Radwegverbindungen erhält das Planungsgebiet eine gewollte Durchlässigkeit und sichert die Funktionalität wichtiger innerörtlicher Verbindungsachsen des Langsamverkehrs.

Die Uferbereiche der Ergolz und des Orisbaches stellen durch ihre naturnahe Gestaltung einen optischen Bezug zum Wasser her. Die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen werden in die Neugestaltung der Uferbereiche integriert. Ausserhalb der Uferschutzzone wird der Uferbereich der beiden Fliessgewässer parkartig gestaltet und mit Einzelbäumen oder Baumgruppen gegliedert. Damit wird die Erlebbarkeit der angrenzenden Gewässer sichergestellt und die öffentliche Zugänglichkeit dieser Bereiche schafft ebenfalls Raum für Begegnungen bzw. Verweilmöglichkeiten. Durch die differenzierte Aussenraumgestaltung entsteht ein vielseitig nutzbares attraktives Wohnumfeld, welches neben der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Auftraggeber:	Ergolz Immobilien, 4410 Liestal
Projektentwicklung:	müller vogel architekten AG, Rheinfelden
Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplanung:	Rudolf Keller + Partner AG, Muttenz
Verwaltung Stadt:	Stadtbauamt Liestal
Fachkommission Stadt:	Stadtbaukommission Liestal
Behörden Stadt:	Einwohnerrat / Stadtrat Liestal
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung

3.2 Planungsablauf

Entwurf der Quartierplanvorschriften:	Mai – Juni 2014
Kommunale Prüfung	Juli – Ende September 2014
Überarbeitung der Quartierplanung (warten auf Projekt Orisbach TBA BL)	Oktober / November 2014
Freigabe QP-Vorschriften zur kantonalen Vorprüfung / öffentlichen Mitwirkung durch Stadtrat:	Dezember 2014
1. Kantonales Vorprüfungsverfahren:	Ende Januar bis Mai 2015
2. Kantonales Vorprüfungsverfahren:	Mai bis Juli 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	5. Februar bis 6. März 2015
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (definitiver Bericht):	2. Juli 2015
Beschlussfassung Stadtrat:	10. Mai 2016
Beschlussfassung Einwohnerrat:	23. November 2016
Referendumsfrist:	27. Dezember 2016
Auflageverfahren:	2. Februar bis 3. März 2017
Einsprachebehandlungen:	April bis Juni 2017
Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung:	Juli 2017

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

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

4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Des Weiteren zählt die Kleinstadt von Liestal zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Gleichzeitig hält die Richtplangesamtkarte BL fest, dass ein kantonales Projekt für den neuen Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" besteht.

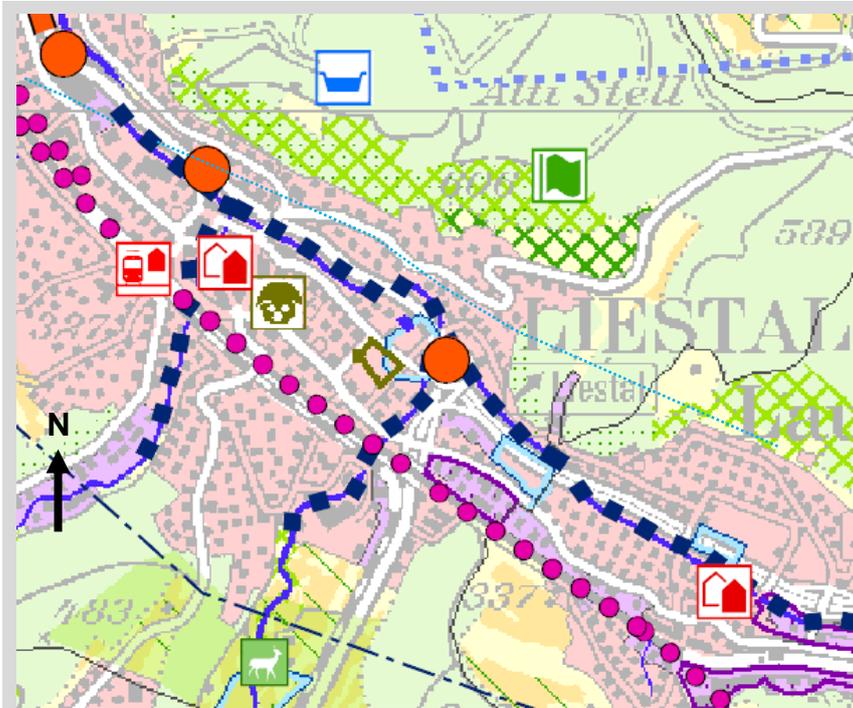


Abb.2: Auszug aus dem kantonalen Richtplan (Gesamtkarte) BL

Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Allerdings sind die Projektabsichten des Kantons zum Vollanschluss A22 in die Planungsüberlegungen der Quartierplanung miteinzubeziehen, da die Realisierung des Vollanschlusses eine entsprechende Landabtretung seitens des Quartierplan-Areals bedingt. Die spezifischen und für das Planungsgebiet relevanten Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan sowie die Abstimmung auf das kantonale Strassenbauprojekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" werden im Kapitel 6.3 behandelt.

4.3 Masterplan "Zentrum Nord" der Stadt Liestal

Für das Gebiet zwischen der Ergolz und der Altstadt wurde in den Jahren 2007 -2008 die Testplanung "Zentrum Nord" durchgeführt. Das Ergebnis der Testplanung und der anschliessenden Weiterentwicklung wurde in den "Masterplan Zentrum Nord" (Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit) überführt. Dieser Masterplan wurde 2010 durch den Einwohnerrat Liestal beschlossen und unterscheidet verschiedene Teilgebiete, für welche spezifische Aussagen zur städtebaulichen Konzeption, der anzusiedelnden Nutzung, der Freiraumgestaltung sowie der Anbindung an das MIV- und Langsamverkehrsnetz der Stadt Liestal gemacht werden.

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

Das Quartierplan-Areal "Aurisa" ist im Rahmen der Masterplanung als Planungsgebiet B bezeichnet. Für das Planungsgebiet B resultieren folgende zu berücksichtigende arealspezifischen Rahmenbedingungen:

- An der Schnittstelle zur angrenzenden Quartierplan-Überbauung "Weierweg" ist ein urbaner, mit Bäumen gestalteter Platz anzulegen, welcher sowohl Erschliessungs- als auch Begegnungsraum ist;
- Primärer Nutzungszweck ist Wohnen. Im Trottoirbereich zur Gasstrasse sind aufgrund der Verkehrsbelastung eher Büronutzungen vorzusehen;
- Die Arealbebauung reagiert angemessen auf die bestehende Lärmbelastung (Gasstrasse, A22) und schafft einen vom Lärm abgeschirmten, der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Innenhof zur privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung;
- Entlang der beiden Fliessgewässer Ergolz und Orisbach wird ein Naherholungsraum für die Stadt Liestal mit optischen Bezug zum Wasser und einer parkartigen Ausgestaltung geschaffen;
- Gebäudetiefe, Geschossigkeit und BGF sind möglichst gemäss den Vorgaben im Masterplan in die Quartierplan-Vorschriften umzusetzen;
- Die Funktionalität der vorgesehenen innerörtlichen Langsamverkehrsachsen ist sicherzustellen.



Mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften werden die arealspezifischen Rahmenbedingungen aus der Masterplanung umgesetzt (vgl. Kapitel 2). Durch die Aufnahme entsprechender Reglementsbestimmungen, dass an den Schnittstellen zu den angrenzenden Planungsgebieten in Zusammenarbeit mit der Stadt Liestal, den betroffenen kantonalen Fachstellen sowie der direkt benachbarten Grundeigentümerschaft entsprechende Gestaltungskonzepte zu erstellen sind, wird zudem die aus dem Masterplan resultierende Koordinationspflicht der Behörden planungsrechtlich umgesetzt.

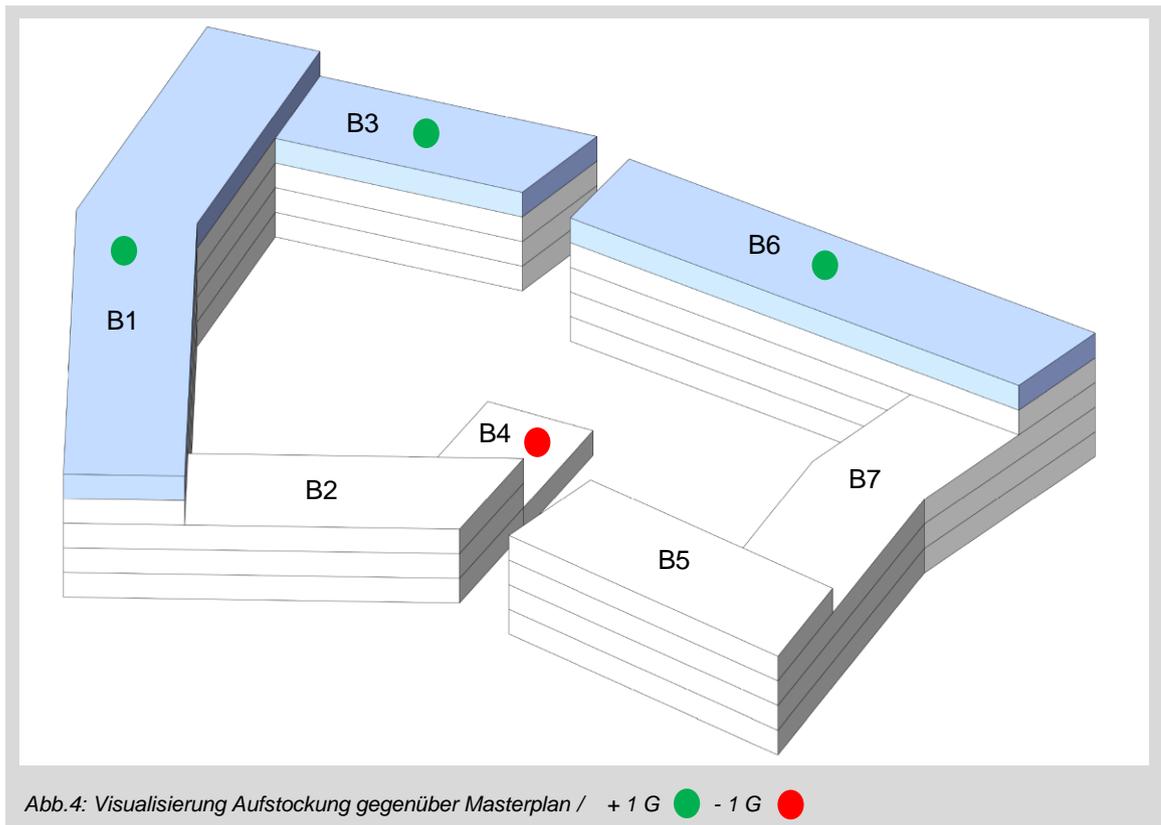
Abweichungen vom Masterplan hinsichtlich der Gebäudetiefe und Geschossigkeit

Die Masterplanung "Zentrum Nord" bietet eine gute Grundlage für die detaillierte Ausarbeitung der Quartierplanung "Aurisa". Mit der Quartierplanung soll eine Optimierung in den Bereichen Beson- nung/Beschattung, Lärmbelastung durch H2 A22 und Gasstrasse, Einblicke in die privaten Wohn- räume und Orientierung der Grundrisse erzielt werden.

Für die Ausgestaltung der Schallschutzgrundrisse entlang der H2 A22 und der Gasstrasse wird weniger Gebäudetiefe benötigt als für die durchgängigen Wohnungen im ruhigeren Bereich. Aus diesem Grunde wurden die lärmbelasteten Aussenfassaden der Baubereiche B1, B3 und B6 mit 12.5 m Breite optimal für Schallschutzgrundrisse vordimensioniert. Die Minimierung der Gebäude- tiefe ist Voraussetzung für die Funktionalität von Schallschutzgrundrissen. Durch diese Mass- nahme geht jedoch ein Anteil an Nutzfläche verloren. Diese wurde jeweils durch ein zusätzliches Geschoss ausgeglichen.

Der Baubereich B4 im Innenhof unterteilt die grosszügige Hoffläche und ist für eine besondere Nutzung ausgelegt. Wohnnutzung ist denkbar, jedoch an dieser Lage im Hofraum nicht optimal. Aus diesem Grunde wurde das Volumen um ein Geschoss reduziert.

Der Projektverfasser hat die Änderungen gegenüber der Masterplanung der Stadtbaukommission vorgestellt. Die Stadtbaukommission hat an der Sitzung vom 27.02.2013 den beschriebenen und unten abgebildeten Änderungen zugestimmt.



4.4 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

In den Teilzonenvorschriften "Zentrum" der Stadt Liestal werden unter § 18 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Die Stadt wendet aufgrund des neueren Zonenreglements Siedlung Art. 38 nachstehende Anforderungen an: Resultiert aus der Realisierung einer Quartierplanung ein Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Quartierzentrum u.dgl.), sind innerhalb des Planungsgebietes die entsprechend dafür benötigten Flächen auszuscheiden. Des Weiteren sind im Rahmen von Quartierplanungen hindernisfrei Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat. Für letztere wurden spezielle Bestimmungen ins Quartierplan-Reglement aufgenommen. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann verzichtet werden. Zur Sicherstellung der Realisierung von hindernisfreien Wohnungen sowie der Entwicklung des geforderten Energiekonzeptes wurden im Quartierplan-Reglement entsprechenden Bestimmungen formuliert.

4.5 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal (RRB Nr. 1430 vom 13. September 2005). Im behördenverbindlichen Spezialrichtplan ist eine Abwasseranlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung vorgesehen.

5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG² (vgl. auch Kapitel 9)

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG³
- Fachgutachten Überflutungsgefährdung (Kissling+Zbinden AG, Bern)
- Verkehrsgutachten Quartierplanung Weierweg, Quartierplanung Konrad Peter (Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, Muttenz)

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Aurisa" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer umweltgerechten, wohnhygienisch, architektonisch sowie städtebaulich qualitätsvollen Arealbebauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung "Zentrum Nord" für das Teilgebiet B;
- Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im zentrumsnahen Vorstadtbereich von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum;
- Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung (inkl. lärmgeschütztem Hofraum) unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs;
- Erschliessung des Quartiers im Mischverkehr über den zentralen, verkehrsberuhigten Grienmattplatz;
- Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz;
- Planerische Abstimmung auf das Projekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" sowie die Umsetzung des Konzeptes "Langsamverkehr" der Stadt Liestal;
- Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal wo möglich und sinnvoll.

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

³ Berichterstattung zur Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. sichergestellt.

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereich Hauptbaute

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Masterplanes Zentrum Nord im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich im festgelegten Baubereich. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Der Baubereich legt die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der einzelnen Gebäudeteile des jeweiligen Baukörpers fest.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die entsprechenden Höhenkoten sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl.) dürfen die im Quartierplan definierten Baubereichshöhen nicht überschritten werden. Das Mass für die maximal zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Bauteile wurde aufgrund der je nach Art des Bauteils unterschiedlichen technischen Anforderungen nicht auf ein spezifisches Mass begrenzt. Das Quartierplan-Reglement schreibt jedoch fest, dass eine Überschreitung nur gemäss der technischen Notwendigkeit eines technischen Bauteils erfolgen darf und dass sich diese in ihrer Erscheinung grundsätzlich dem Gebäude unterordnen muss (z.B. durch Rückversatz etc.). Auf eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung ist zu achten.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Baukonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 100 Wohneinheiten. In den Erdgeschoss der Baubereiche B1, B2 und B5 sind zudem Dienstleistungs- und/oder Verkaufsnutzungen denkbar. Insbesondere nach der Realisierung des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" ist davon auszugehen, dass das Quartierplan-Areal als Standort für Verkaufsnutzungen attraktiv wird. Aus Sicht der Stadt Liestal ist es deshalb wichtig solche Nutzungen an dieser Lage zu ermöglichen. Das Planungsgebiet wird entsprechend der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen.

Im Rahmen der Schulraumplanung hat die Stadt Liestal für die Zukunft im Quartier ein Defizit an Kindergartenräumlichkeiten festgestellt. Aufgrund der zentralen Lage im Quartier eignet sich die Überbauung der vorliegenden Quartierplanung "Aurisa" für die Errichtung von Kindergartenräumlichkeiten mit einem Aussensitzplatz. Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt. Für einen Kindergarten werden ca. 170 bis 230 m² BGF benötigt. Die Räumlichkeiten müssen im Erdgeschoss liegen, mit direktem Zugang zum Aussenraum. Die Lärmbelastung für die Bewohnerschaft ist im Rahmen der Detailprojektierung zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten. Die für diese Fläche notwendigen Wohnungen sind so zu erstellen, dass diese ohne grossen Aufwand umgenutzt werden können.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV und § 28 Zonenreglement Siedlung Liestal berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 13'040 m² festgelegt. Die Summe aller Grundflächen für Kleinbauten im QP-Areal darf das Mass von 250 m² nicht überschreiten. Der Bereich für Grün- und Freifläche darf maximal 5 % überbaut werden.

Mit der neuen Quartierplanung ergibt sich somit eine bauliche Verdichtung und eine Ausnützung von 110%. Dieses Nutzungsmass ist am vorliegenden gut erschlossenen Standort mit Nähe zum Stadtzentrum von Liestal sowie dem Bahnhof SBB aus raumplanerischer Sicht städtebaulich richtig und entspricht den Vorgaben aus dem Teilrichtplan Masterplan "Zentrum Nord".

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden zur Gestaltung der Hauptbauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Ausbildung der Fassaden hinsichtlich Gliederung, Struktur und Materialisierung sowie Farbgebung als städtebauliche Einheit bzw. aufeinander abgestimmtes Gesamtbild;
- Die Hauptfassade der Hauptbauten bestimmen den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung der Gebäude;
- Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen drücken einen urbanen Charakter aus;
- Balkone, Loggien u. dgl. sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen;
- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen;
- Flachdach;
- Dachoberflächen müssen hinsichtlich Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild eingepasst werden und haben ökologische Funktionen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie etc.);

Weitere bzw. konkretere Festlegungen zur architektonischen Gestaltung der Baukörper wurden bewusst nicht vorgenommen. Diese sind im Baugesuchsverfahren mit der Stadt Liestal festzulegen.

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.

5.3.4 Aussenraum

Die Gliederung und Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) vorgegeben und richtet sich nach den aus dem Masterplan "Zentrum Nord" resultierenden Rahmenbedingungen. Der Aussenraum ist in vier Grundnutzflächen eingeteilt Grün- und Freifläche, Mischverkehrsfläche befahrbar, Abtretungsfläche für Strassenausbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum sowie Uferschutzzone (vgl. Pkt. 5.3.5). Diese Grundnutzungen werden teilweise mit weiteren Festlegungen überlagert wie: Bereich halbprivate Vorzone; Fussgängerbereich öffentlich; Platzbereich Grienmattplatz (öffentlich), Bereich für Speicherkanal sowie den verkehrstechnischen Festlegungen.

Der aus der Setzung der beiden Hauptbauten resultierende Innenhof (Grün- und Freifläche) soll den Anwohnern des Quartierplan-Areals als gemeinschaftlich nutzbarer Grünraum dienen. Dabei ist die Zuweisung von privaten zu einzelnen Wohnungen gehörenden Bereichen möglich. Damit eine qualitative Gestaltung und ein angemessenes Verhältnis von Bebauung zu nutzbarer Aussenraumfläche gewährleistet werden kann wurden im Quartierplan-Reglement verschiedene Anforderungen zur Nutzung und Gestaltung des Bereichs "Frei- und Grünfläche" aufgenommen. Die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehende Freifläche muss mindestens 10% der realisierten BGF entsprechen und ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

Im Sinne des bereits erwähnten angemessenen Verhältnisses von Grün- und Freiflächen zur Bebauung wird im Quartierplan-Reglement in Abstimmung auf die angrenzenden Quartierplan-Areale eine minimale Grünflächenziffer von 25% festgeschrieben. Daran anteilmässig angerechnet werden können: Uferschutzzonen, Hecken, Ruderalflächen, extensive Dachbegrünungen, kronenbildende Bäume etc. Des Weiteren wird im Reglement ebenfalls definiert, dass Strassen, Wege und Plätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder über die Schulter zu entwässern sind.

Nachweis Grünflächenziffer:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Uferschutzzonen	1'807 m ²	100 %	1'807 m ²
Dachbegrünung	1'700 m ²	50 %	850 m ²
Befahrbare Grünflächen	500 m ²	50 %	250 m ²
Kronenbildende Bäume	12	10 m ² / Baum	120 m ²
Total			3'027 m²
Parzellenfläche			11'800 m²
resultierende Grünflächenziffer			ca. 26 %

Der Bereich halbprivate Vorzone schliesst überlagernd direkt an die Hauptbauten an und bezweckt den Schutz der Privatsphäre der Bewohnerschaft gegenüber den angrenzenden öffentlichen Bereichen. Aus diesem Grund ist gegenüber dem gestalteten Terrain eine Erhöhung dieser halbprivaten Vorzonen möglich. Dieser Versatz stellt sicher, dass die öffentlichen und die privaten Bereiche auch optisch wahrnehmbar getrennt werden können (siehe Schnitte A-A und B-B).

Die Abtretungsfläche für Strassenausbau wurde zwischen dem Grienmattweg und dem öffentlichen Fussweg entlang der Gasstrasse ausgeschieden. Sie sichert das Land für den längerfristig vorgesehenen Ausbau der Gasstrasse bzw. für den Vollanschluss "A22, Liestal Zentrum". Bis zum Zeitpunkt des Verkaufs für das vorgesehene Strassenbauprojekt kann das Areal durch die Grundeigentümer genutzt werden. Die Fläche entspricht einer für die Quartierplanbewohner nutzbarer Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche mit Aussenrauminfrastrukturen sowie Bepflanzungen.

Die übrigen Aussenraumflächen sind der befahrbaren Mischverkehrsfläche zugewiesen und dienen der Areal- und Gebäudeerschliessung sowie als öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Entlang den beiden Fliessgewässern ist diese mit öffentlichen Fussgängerbereichen überlagert. An der Schnittstelle zum Quartierplanareal "Weierweg" ist zusätzlich ein Platzbereich "Grienmattplatz" ausgeschieden. In diesem Bereich ist ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Quartierplatz zu gestalten.

Entlang der Ergolz, zwischen der Uferschutzzone und den Baubereichen B3 und B6 ist aufgrund der übergeordneten Planung und in Absprache mit dem AIB ein Bereich für die Realisierung eines Speicherkanals ausgeschieden. Dieser ist nach Vorgaben des Kantons zwingend ausserhalb des Gewässerraumes anzuordnen. Die Dimensionierung des Stauraumkanals unter dem Weg umfasst eine Länge von rund 100 m mit einem Aussendurchmesser von 4.0 m. Im Quartierplan ist der Bereich von der Wegverzweigung am Orisbach bis zur Abtretungsfläche für Strassenausbau definiert worden.

Für alle öffentlich zugänglichen Aussenraumbereiche innerhalb des Quartierplan-Areals sind in Koordination mit der Stadt Liestal, den zuständigen kantonalen Fachstellen sowie den betroffenen Nachbarn entsprechende Gestaltungskonzepte zu erarbeiten. Damit wird nicht nur die aus dem Masterplan "Zentrum Nord" hervorgehende Koordinationspflicht der Behörden wahrgenommen, sondern es wird gleichzeitig sichergestellt, dass eine konsequente Abstimmung auf die Schnittstellen mit den benachbarten Planungsarealen erfolgt.

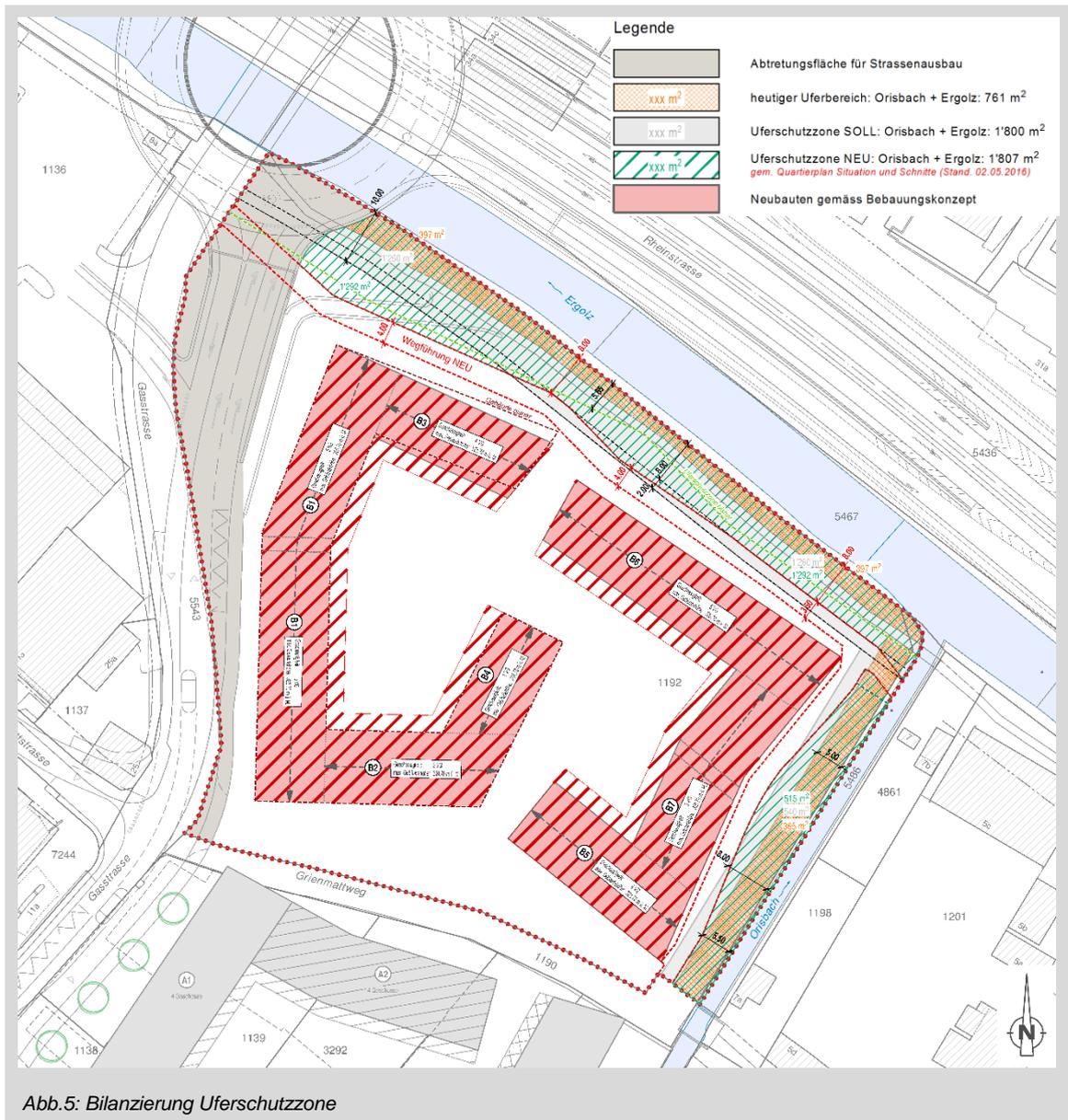
Damit sichergestellt werden kann, dass die reglementarisch vorgegeben qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auch umgesetzt werden, enthält das Quartierplan-Reglement zudem eine Regelung, welche vorschreibt, dass die Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen hat. Im Quartierplan-Reglement wird weiter definiert, zu welchen Inhalten dieser Nachweis konkrete Aussagen enthalten muss.

Für die Terraingestaltung massgebend ist die Höhenlage des Grienmattplatzes mit einer Meereshöhe von ca. 310.20 m.ü.M. Die Erdgeschosse aller Neubauten werden sich nach den Schutzkoten (Überschwemmungsgefahr) richten, die im Bereich des Grienmattplatzes bei 310.40 m.ü.M. liegen. Die Höhenlage wurde aus folgenden Überlegungen so gesetzt:

- einheitliche, hindernisfreie Platz- und Umgebungsgestaltung
- Möglichkeit zur Schaffung von leicht abgesetzten halbprivaten Vorzonen
- Verhindern von Überschwemmungsgefahren
- höhenmässiges angleichen an zukünftigen Strassenführern der Gasstrasse (Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum").
- Grundwasserspiegel möglichst wenig tangieren

5.3.5 Uferschutzzone

Entlang der beiden Fliessgewässer (Orisbach und Ergolz) wird jeweils eine Uferschutzzone ausgedehnt. An einer gemeinsamen Besprechung mit dem Amt für Raumplanung am 25. Februar 2014 wurde definiert, dass zur Evaluation der massgebenden Fläche der Uferschutzzone von einem Gewässerraum von 8.0 m für den Orisbach und 10.0 m für die Ergolz (ab Gewässerlinie) auszugehen ist. In Absprache mit dem zuständigen Kreisplaner O. Stucki muss die entsprechende Begrenzung der Uferschutzzone nicht parallel zu den beiden Gewässern zu liegen kommen, sondern kann auf den Verlauf der Langsamverbindungsachsen abgestimmt werden. Die Dimensionierung der Uferschutzzone muss in der Gesamtfläche jedoch derjenigen mit einem parallelen Verlauf der Begrenzung entsprechen.



Entlang dem Oribaches resultiert aus einer Breite von 8.0 m parallel zum Gewässer eine Fläche von ca. 540 m². Die im Quartierplan ausgewiesene Uferschutzzone entspricht einer Fläche von 515 m². Entlang der Ergolz muss gemäss der Abbildung 5 eine Uferschutzzone von ca. 1260 m² ausgeschieden werden. Im Rahmen der Quartierplanung wird für den Uferbereich der Ergolz eine Uferschutzzone von ca. 1'292 m² ausgeschieden. Die Berechnung erfolgt ohne den Einbezug der Abtretungsfläche für Strassenausbau. Somit resultiert gesamthaft eine Differenz von + 7 m².

Zweck der Uferschutzzonen ist der dauernde Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Aus diesem Grund sind die zulässigen Eingriffe auf Massnahmen zur Pflege und Unterhalt beschränkt. Diese beinhalten z.B. Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren sowie max. 2 naturverträgliche Gewässerzugänge für die Ergolz und für den Orisbach. Die definitive Gestaltung der Uferbereiche kann unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung der Quartierplan-Überbauung durch die entsprechenden kantonalen Fachstellen erfolgen. Die Aufwertung der Uferschutzzone ist mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftspflegerischen Begleitplanung des Projektes A22 Umfahrung Liestal abzustimmen.

5.3.6 Interessensabwägung Gewässerraum

Durch eine Änderung der eidg. Gewässerschutzverordnung (GschV) im Juni 2011 wird der Kanton verpflichtet für jedes Gewässer einen Gewässerraum zu bezeichnen. Abweichend von den minimalen Breiten sieht die Gewässerschutzverordnung vor, dass die Kantone die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anpassen können, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Diese Ausnahmeregelung sieht vor, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken optimal genutzt werden können. Somit gilt es die Bundesinteressen " Erhalt der natürlichen Gewässerfunktionen" den anderen raumplanerischen Interessen z.B. der "inneren Verdichtung" gegenüber zustellen und abzuwägen.

In einer Interessenabwägung gilt es die verschiedenen Ansprüche oder Anspruchsgruppen zu berücksichtigen und deren Sichtweise zu beurteilen. Daraus wird sofort ersichtlich, dass eine Interessenabwägung eine heikle Angelegenheit darstellt. Aus differierenden Sichten der Betroffenen und der Beurteilenden können unterschiedliche Ergebnisse resultieren. Mit nachfolgender einfachen Tabelle und einer Punkteverteilung ohne spezielle Gewichtung wird versucht, eine möglichst transparente Abwägung aufzuzeigen. Es wird der heute planungsrechtlich vorhandene Zustand (Uferschutzzone durchwegs 8.0 Meter breit) der in der Quartierplanung festgelegten Uferschutzzone gegenüber gestellt.

Die Anspruchsgruppen und deren Interessen lassen sich folgendermassen definieren:

- Zukünftige Bewohner mit den Interessen: Naturwert, Sicherheit, Hochwasserschutz, Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, attraktive Langsamerschliessung, Privatsphäre, uam.
- Öffentlichkeit mit den Interessen: Naturwert, Sicherheit, Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, attraktive Langsamerschliessung, uam.
- Erholungssuchende mit den Interessen: Erholungsraum, Zugang zum Gewässer, Naturwert, attraktive Langsamerschliessung, uam.
- Flora und Fauna mit Ansprüchen: grössere unberührte Flächen, objektbezogene Pflege und Unterhalt, wenig Störungen, uam
- Öffentliche Hand mit den Interessen: Sicherheit, Hochwasserschutz, gute Langsamverkehrsverbindungen, möglichst geringe Unterhalts- und Pflegekosten bei möglichst hohen Naturwerten

In nachfolgender Tabelle ist die Interessenabwägung ersichtlich. Die Beurteilung ergibt eine positive Bilanzierung für die in der Quartierplanung aufgezeigte Lösung.

Kriterien	heutige Uferschutzzone	angepasster Gewässerraum	Bemerkungen
1 Schutz vor Naturgefahren	1	1	räumlicher Abstand / Schutz durch neue Überbauung / Topographie
2 Gewässer als Naherholungsgebiet	1	2	neu 2 definierte Zugangsmöglichkeiten pro Bach
3 Innere Verdichtung (annähernde Umsetzung Masterplan)	1	2	Haushälterische Bodennutzung, Verdichtung an Zentrumslage
4 Schutz vor Lärmmissionen durch H2, lärmberuhigte Wohnsituation	1	1	projektierte Blockrandbebauung
5 Aufenthaltsqualität der Innenhöfe	1	2	Durch einen grösseren Gewässerraum müssten die Baukörper zurückweichen, somit ergäbe dies eine Reduktion der Grösse der Innenhöfe
6 Schaffung attraktiver Aussenräume	1	2	mäandrierende Form, abwechslungsreich, attraktiver Langsamverkehr möglich
7 geringe Breite der Uferschutzzone	2	0	Minimalbreite von 8.0 m anstelle von 10.0 m
8 Flora und Fauna (Schaffung von Lebensräumen)	1	2	Bilanzierung ohne Einbezug der Fläche für den projektierten Kreislauf, ergibt zusätzliche Grünfläche von 7 m ² + 230 m ² = 237 m ² gegenüber der heutigen Fläche, relative attraktive (grosse) Grünfläche (Breite ca. 16 m) im Norden.
9 Realisierung öffentliche Langsamverkehrsachse	1	2	Attraktive Langsamverkehrsverbindung und abwechslungsreicher Erholungsraum
	10	14	

Auswirkungen: 2 positiv
 1 neutral
 0 negativ

5.3.7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Der Anschluss an die Hochleistungsstrasse A22 erfolgt heute über die Gerberstrasse-Rosenstrasse. Zukünftig soll das Gebiet der Vorstadt von Liestal über einen neuen Anschluss der Gasstrasse an die A22 erschlossen werden. Seitens des Tiefbauamtes BL besteht aktuell ein entsprechendes Vorprojekt (A22, Liestal Anschluss Zentrum). Der aktuelle Vorprojektstand ist im Quartierplan orientierend dargestellt. Zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung dieses neuen Vollanschlusses wird im Bereich der Parzelle Nr. 1192 eine Landabtretung von rund 1'200 m² notwendig. Der betroffene Bereich ist im Quartierplan mit einer grauen Fläche (Abtretungsfläche für Strassenbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum) verbindlich abgebildet. Bis zur Erstellung des Vollanschlusses (frühestens ab 2025) kann die entsprechende Fläche gemäss der im Quartierplan definierten Grundnutzung (vgl. dazu Ziffer 8 Abs. 10 QPR) durch die Grundeigentümerschaft genutzt werden. Es ist eine entsprechende Regelung in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen (vgl. Kap. 9).

Für den Langsamverkehr sind innerhalb des Quartierplan-Areals mehrere wichtige innerörtliche Verbindungen vorgesehen. Diese werden ausserhalb der Uferschutzzone neu angelegt. Der heute bestehende Uferweg (zugelassen für Fussgängerverkehr) innerhalb der Uferschutzzone darf in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen weiterhin bestehen bleiben, soll jedoch durch den neuen geplanten Uferweg abgelöst werden. Die Stadt Liestal beabsichtigt derzeit in der Revision ihrer Erschliessungsplanung (Strassennetzplan) den gesamten Langsamverkehr auf den Uferweg zu lenken und so eine attraktive Verbindung entlang der Ergolz herzustellen. Des Weiteren dient auch der Grienmattplatz als Erschliessungsachse für den Langsamverkehr. Durch die parkähnliche Ausgestaltung des Uferbereichs entlang des Orisbachs (ausserhalb Uferschutzzone) wird auch hier in Abstimmung auf das südliche Quartierplan-Areal "Weierweg" eine Langsamverkehrsachse geschaffen, welche zudem die innerörtliche Nord-Süd-Vernetzung zwischen Planungsgebiet und Altstadt sicherstellt.

Zusätzlich ist vorgesehen auch nach dem Ausbau des Vollanschlusses an die A22 die Querverbindung Altstadt- Gebiet Erzenberg für den Langsamverkehr zu gewährleisten. Dazu soll eine Velo- und Fussgängerquerung über die Ergolz und die A22 erstellt werden, da der Vollanschluss dem Langsamverkehr nicht gerecht wird. Der aktuelle Projektstand (Machbarkeitsstudie) dieser Überführung ist im Quartierplan nicht dargestellt, da die Projektabsichten ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen und weder technisch noch politisch und auch finanziell nicht abgestützt sind. Bis der Vollanschluss Gasstrasse erstellt ist, bildet die heutige Gasstrasse eine Radwegverbindung vom Fraumattquartier ins Stedtli. Velos vom Stedtli, hinunter in Richtung Fraumattquartier können auf der Strasse verkehren (abwärts ähnlich Geschwindigkeit wie Motorfahrzeuge). In die andere Richtung (bergwärts) sollte eine Massnahme zu Gunsten der Velos (Velostreifen auf Fahrbahn) erstellt werden.

Bezüglich Feuerwehruzufahrten hat der Architekt Abklärungen mit den zuständigen Feuerwehrinstanzen getroffen. Für die Feuerwehr ist es wichtig, dass die Brandbekämpfung auch vom

Hof aus erfolgen kann. Im Quartierplan wird diese Zufahrtsmöglichkeit mit der "Erschliessung für Ausnahmefahrten" festgelegt. Weitere Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind ca. 100 Wohnungen vorgesehen.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	– 100 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	100 PP	30 PP
Total			130 PP	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
unterirdische Parkierung (Einstellhalle)	100 PP	17 PP
oberirdische Parkierung (Grienmattplatz)		9 PP
Total	126 PP	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 130 Parkplätzen ist somit für diese Planungsstufe ausreichend nachgewiesen. Die Parkierung wird mit der Ausnahme von 12 Besucherparkplätzen vollständig unterirdisch angeordnet. Die 12 oberirdischen Parkplätze sind auf dem Grienmattplatz vorgesehen und dienen sowohl der Quartierplan-Überbauung "Aurisa" als auch der Quartierplan-Überbauung "Weierweg". Die entsprechenden Parkplatzzuweisungen bzw. Nutzungsansprüche sind im Quartierplanvertrag zur Quartierplanung "Weierweg" festgeschrieben. Der Quartierplanung "Aurisa" werden 9 Besucherparkplätze zugeteilt.

5.3.8 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der Hochleistungsstrasse A22 und deren zeitlich noch nicht definierten Sanierung (erfolgt erst beim Bau A22, Liestal Anschluss Zentrum) wird in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz (erfolgt im April 2014) und in Abstimmung auf die LES-Zuweisung der angrenzenden Planungsgebiete, für das Areal "Aurisa" folgende Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt: Parallel zur Ergolz auf einer Breite von ca. 37.0 m gilt eine Aufstufung in die LES III. Das restliche Quartierplan-Areal wird der LES II zugewiesen.

Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁴ der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II, IGW, tags: 60 dB
- LES II, IGW, nachts: 50 dB
- LES III; IGW, tags: 65 dB
- LES III; IGW, nachts: 55 dB

Einhaltung der Grenzwerte

Basierend auf dem aktuellen Bebauungskonzept wurde eine Beurteilung der Aussenlärmbelastung vorgenommen, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird (vgl. Anhang 1). Daraus geht hervor, dass mit der in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz vorgenommenen Zuweisung der massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen, tagsüber keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden sind. Entlang der Ergolz sind nachts Grenzwertüberschreitungen von 1 bis 3dB vorhanden. Diese können mit Massnahmen am Gebäude bzw. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung gelöst werden. So sind gemäss Bebauungskonzept in den Gebäudeteilen der Grenzwertüberschreitungen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen. In der Quartierplanung müssen somit keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes aufgeführt werden. Diese sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

5.3.9 Energetischer Baustandard

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard mindestens dem MINERGIE-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss. Des Weiteren ist für das gesamte Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches einen Anschluss an das Fernwärmenetz prüft, eine rationelle Energienutzung aufzeigt und grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat (Vorgabe der Stadt). Neben dem Fernwärmeanschluss sind auch Erdsonden, Fotovoltaik und Solarkollektoren für die Wärmeenergieversorgung zu prüfen.

5.3.10 Schutzräume

Abklärungen bezüglich Schutzraumbilanz und Schutzraumpflicht erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit dem Amt für Militär und Bevölkerungsschutz.

⁴ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung).
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgeschieden und ist erschlossen. Die Quartierplanung basiert auf dem "Masterplan Zentrum Nord" (Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit), welcher zum Ziel hat gut erschlossene, zentrumsnahe innerörtliche Potentialflächen zu mobilisieren und nutzbar zu machen. Mit der Quartierplanung wird das Areal der Parzelle Nr. 1192 einer verdichtenden Bauweise mit Wohn-, Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung zugeführt. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal sind seit ca. 15 Jahren keine Hochbauten mehr vorhanden.

Durch die Quartierplanung werden somit keine Nutzungsreserven geschaffen, sondern bestehende Reserven im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung aktiviert. Damit trägt die Stadt aktiv zur Siedlungsentwicklung nach Innen bei.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	<p>Das Quartierplan-Areal ist der öV-Güteklasse B zugewiesen und befindet sich in ca. 10 Min. Gehdistanz zu Bahnhof Liestal. Des Weiteren ist es auch durch die Buslinie 80 (Haltestelle Elektra), welche auf der Gasstrasse verkehrt unmittelbar erschlossen.</p> <p>Im Rahmen der Quartierplanung wird die städtebauliche Konzeption des Masterplans Zentrum Nord umgesetzt. Diese basiert auf einer Testplanung. Der Nachweis zur Quartierverträglichkeit der baulichen Nutzung von 110% kann für das Planungsgebiet somit als erbracht betrachtet werden.</p> <p>Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegen, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden, sondern durch die Aufwertung der Uferbereiche entlang der Ergolz und des Orisbachs erfolgt gar eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.</p>
– Fließgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und nach Möglichkeit wiederherzustellen. Sie sind im Gesamtsystem zu betrachten [...] Hochwasserschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz [...] sind zu koordinieren.	L1.1-PG-a/b	Durch die Aufhebung des heute innerhalb der Uferschutzzone verlaufenden Uferweges entlang der Ergolz und die Neuanlage ausserhalb der Uferschutzzone sowie die vorgesehene naturnahe Gestaltung beider Uferschutzzonen wird dieser Planungsanweisung im Rahmen der Quartierplanung nachgekommen. Gleichzeitig werden die zulässigen baulichen Eingriffe innerhalb der Uferschutzzonen auf die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren und einzelner Zugänge zum Wasser beschränkt.
– Die Gemeinden übernehmen die Freiräume Fließgewässer in ihre Zonenvorschriften.	L1.2-PG-a	Wird durch die Ausscheidung der Uferschutzzonen entlang dem Orisbach und der Ergolz inkl. entsprechender Reglementsbestimmung im Quartierplan-Reglement erfüllt.
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt (vgl. Kap. 6.12).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Definition Mindestenergiestandard, Vorschrift zur Ausarbeitung eines Energiekonzeptes).
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Im Rahmen des für das Quartierplan-Areal zu erstellenden Energiekonzeptes ist auch ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz zu prüfen. Die entsprechende Vorgabe aus dem KRIP ist somit als erfüllt zu betrachten.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	

6.4 Arealbaukommission

Da die Quartierplanung auf einer durch den Einwohnerrat genehmigten städtebaulichen Gesamtkonzeption in Form des Masterplan "Zentrum Nord" beruht, verzichtete die Stadt Liestal auf eine Projektvorstellung bei der kantonalen Arealbaukommission. Die gegenüber den Vorgaben der Masterplanung vorhandenen Abweichungen des der Quartierplanung zu Grunde liegenden Bebauungskonzeptes wurden am 24. Oktober 2012 der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorgelegt und von dieser für prüfenswert befunden. Die entsprechende Prüfung durch das Büro Vehovar & Jauslin ergab, dass hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudetiefen die Vorgaben aus der Masterplanung möglichst einzuhalten sind. Das Bebauungskonzept wurde entsprechend angepasst.

6.5 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Die Erschliessungen mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 80 mit Haltestelle an der Gasstrasse (Elektra). Des Weiteren ist der Bahnhof SBB in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Das Planungsgebiet ist deshalb der öV-Gütekategorie B zugewiesen und als durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen zu bezeichnen.

6.6 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Mit dem längerfristig vorgesehenen Ausbau des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" wird ein direkter Anschluss an das kantonale Hochleistungsstrassennetz beabsichtigt (vgl. Kap. 5.3.7).

6.7 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Die Prüfung der Funktionalität der MIV-Erschliessung des Quartierplanareals unter Berücksichtigung des aus dem Planungsvorhaben resultierenden Verkehrsaufkommens, liegt in Form eines Verkehrsgutachtens von Rudolf Keller + Partner (Juni 2012) vor. Auf ausführliche Erläuterungen zu dieser Thematik wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und es wird auf das vorhandene Fachgutachten verwiesen.

6.8 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden im Rahmen der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Ausscheidung von durchgängigen Uferschutzzonen entlang Ergolz und Orisbach;
- Bepflanzung mittels einheimischen und standortgerechten Arten;
- Definition einer Grünflächenziffer für das Quartierplanareal;

- Verwendung der Dachflächen für ökologische Funktion (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie).

Des Weiteren wird im Quartierplan-Reglement definiert, dass Strassen, Wege und Plätze wo technisch sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Mit all diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass die ökologische Vernetzung auch im Rahmen der Mobilisierung innerer Reserven und damit einhergehender verdichteter Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

6.9 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.8.

6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

6.11 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet mit Überwachungsbedarf ausgewiesen. Für ein späteres Bauvorhaben ist Art. 3 AltIV einzuhalten.

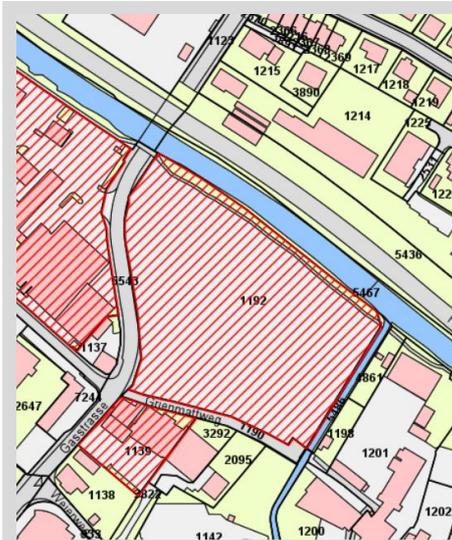


Abb.6: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Quelle: geoview.bl.ch

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standort für einen Metallbaubetrieb sind diverse Auffüllungen mit Aushub- und Baumaterial vorhanden. Diese enthalten unterschiedliche Konzentrationen an Schwermetallen und Kohlewasserstoffen. Aus diesem Grund wurde das Areal bereits verschiedentlich fachtechnisch untersucht. Auf eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse wird aufgrund der vorhandenen umfangreichen Berichterstattung dazu verzichtet und es wird auf die "Historische Erkundung und technische Untersuchung gemäss AltIV" von Felix, Stirnadel & Partner vom 29. September 2000 verwiesen. Diese wurde dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) zur Beurteilung zugestellt (vgl. Anhang 2). Aufgrund der Beurteilung durch die kantonale Fachstelle ist im Falle einer Nutzungsänderung bzw. im Falle eines Bauvorhabens, zusammen mit dem AUE ein fachgerechter Umgang mit den vorhandenen Altlasten sicherzustellen (z.B. Entsorgungskonzept etc.).

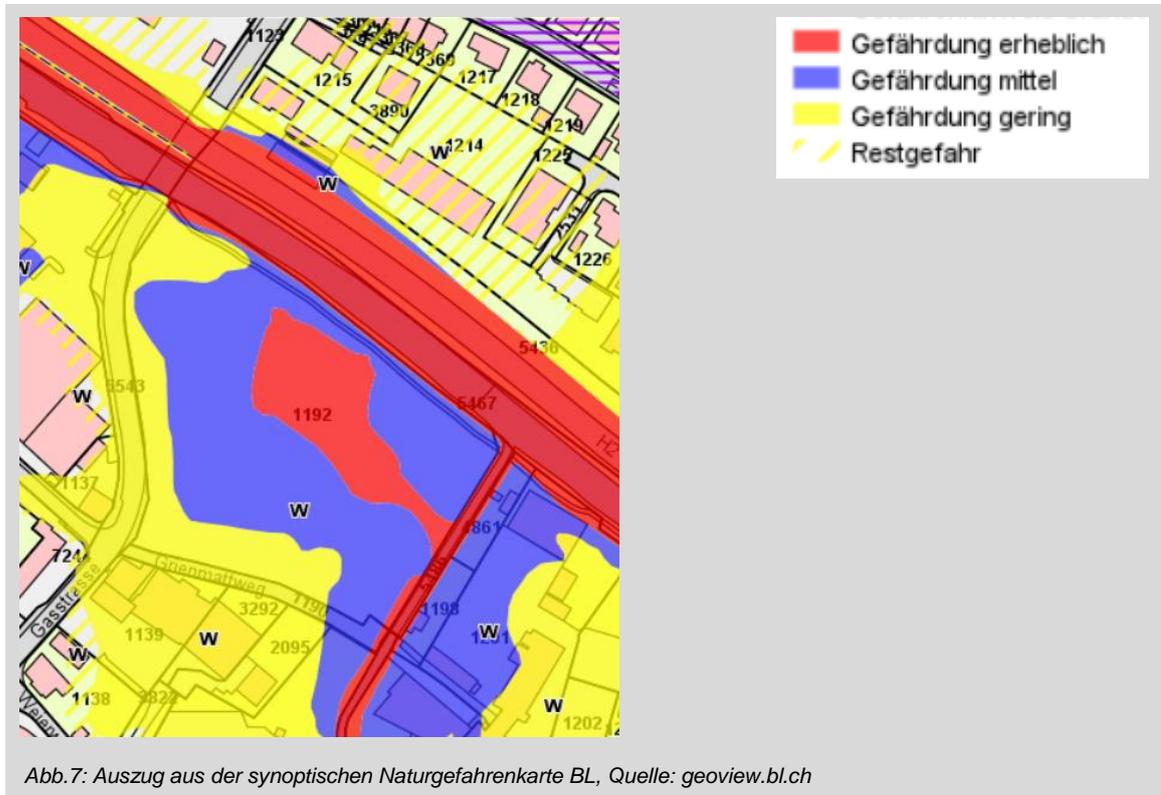
Die vorhandenen Altlasten verhindern somit eine Umnutzung des Areals bzw. die Überführung des Planungsgebietes in eine Quartierplanung mit Wohn- und Geschäftsnutzung nicht.

6.12 Naturgefahren (Überschwemmung)

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

Das Quartierplan-Areal liegt vollständig im Gefahrenbereich für die Naturgefahr Überschwemmung und weist alle drei Gefahrenstufen von gering bis erheblich auf. Grund dafür sind die durch den Rückbau der alten Gebäude entstandenen Terrainvertiefungen, die hauptsächlich vom Orisbach überflutet werden können.

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert.⁵ Die Gefahrenbereiche, mit geringer, mittlerer und erheblichen Gefährdung, müssen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden.



Die beschriebene Definition der Hochwasserkoten ist jedoch mit Vorbehalt zu betrachten. Gemäss einer Besprechung mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung resultiert die Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung aus dem Einstau von Wasser in zwei noch bestehenden Kellergeschossen von ehemals auf dem Areal vorhandenen Gebäuden. Dies geht aus den vorhandenen vermessungstechnischen Terrainaufnahmen eindeutig hervor. Ebenso befindet sich der Austrittspunkt des Wassers im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nur auf dem Quartierplan-Areal, sondern bei den Bachdurchlässen der Gerberstrasse und des Grienmattweges. Aufgrund der Ende Mai 2014 in Rechtskraft gesetzten südlich angrenzenden Quartierplanung "Weierweg" und der darin vorgesehenen Blockrandbebauung ist ausserdem davon auszugehen, dass sich sowohl die massgebenden Fliesswege als auch die entsprechenden Fliesstiefen, gegenüber den der Naturgefahrenkarte zu Grunde liegenden Berechnungsgrundlagen, verändert haben. In Absprache mit der Gebäudeversicherung liess die Grundeigentümerschaft ein Fachgutachten erstellen ("Fachgutachten Überflutungsgefährdung" zur Quartierplanung Aurisa, Kissling+Zbinden AG, vom 4.4.2016). Das Fachgutachten definiert - bezüglich dem Überbauungskonzept - Massnahmen zur Verhinderung der Überschwemmungsgefahr und der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Die Hauptforderung ist die Anhebung des Geländes und der Überbauung, so dass die erhebliche - und die mittlere Gefährdungsstufen nicht mehr eintreffen können. Weiter bestimmt das Gutachten entlang der äusseren Fassaden Schutzkoten, die verbindlich in die Quartierplanung aufgenommen

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

6.13 Gewässerschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Durch die Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang der Ergolz wie auch entlang des Orisbaches, wird diese übergeordnete gesetzliche Vorgabe für die vorliegende Quartierplanung und die gemäss der gemeinsamen Besprechung mit dem ARP vom 25. Februar 2014 definierten Rahmenbedingungen, als erfüllt betrachtet (vgl. Kap. 5.3.5).

Zur Vermeidung eines zu hohen Schmutzeintrages in die Ergolz durch Mischwasser, sieht das AIB aufgrund des GEP Liestal sowie des ARA-GEP Ergolz 2 vor, zwischen der Uferschutzzone der Ergolz und den Baubereichen B3 und B6, einen Speicherkanal zu errichten, welcher eine kontrollierte Ableitung des ersten Schmutzstosses aus der Oberflächenentwässerung zulässt. Zwischen der Grundeigentümerschaft, AIB, ARP und TBA haben Besprechungen stattgefunden. Seitens der Grundeigentümerschaft liegt die Bedingung vor, dass das Rückhaltebecken die Überbauung nicht behindert, und dass das Rückhaltbecken zeitlich vor der Realisierung der Hochbauten erstellt wird.

6.14 Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Areal auf einer Höhenkote von ca. 303 m.ü.M. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Das Grundwasser wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.15 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Dieser sieht im QP-Areal eine Rückhalteinlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung vor. Im Quartierplan wird unter der Langsamverkehrsachse zwischen der Ergolz und den Baubereichen B3 und B6 ein Bereich für einen Speicherkanal ausgeschieden (vgl. Quartierplan Situation und Schnitt B-B).

6.16 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsareal befindet sich die A22, welche aufgrund von Transporten gefährlicher Stoffe ein Risiko für die Bevölkerung darstellt. Im Rahmen der angrenzenden Quartierplanung "Grienmatt" wurde bereits eine Einschätzung der neuen Risikosituation durch das Sicherheitsinspektorat vorgenommen (erhöhte Personenzahl). Daraus ergab sich, dass sich die Risikosummenkurve durch die Quartierplanung nicht sichtbar verändert hat und das Personenrisiko auch nach der Realisierung der Überbauung im akzeptablen Bereich bleibt, und somit keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz notwendig sind.

Aufgrund der gleichen Entfernung des Quartierplan-Areals "Aurisa" zur Hochleistungsstrasse A22 können die beschriebenen Ergebnisse der Risikoprüfung für das Areal "Grienmatt" sinngemäss auch für das vorliegende Planungsvorhaben geltend betrachtet werden. Für die Quartierplanung sind deshalb keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz notwendig.

6.17 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen 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 übersteuert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Strassenabstand entlang Gasstrasse und Grienmattweg;
- Gesetzlicher Gewässerabstand entlang Ergolz und Orisbach;
- Baulinien entlang der Gasstrasse und dem Grienmattweg
- Gewässerbaulinien entlang der Ergolz und dem Orisbach

Gegenüber der Gasstrasse, dem Grienmattweg und dem Orisbach wird teilweise der gesetzliche Abstand durch den Baubereich für Hauptbauten unterschritten. Diese Unterschreitungen werden mit Baulinien bzw. neuer Gewässerbaulinien gewährleistet. Die übrigen Abstände und anderweitigen bestehenden Baulinien werden durch die definierte Lage des Baubereichs berücksichtigt.

6.18 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 somit eingehalten und es sind keine weiteren privat-rechtlichen Regelungen erforderlich.

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 "Aurisa" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Aurisa" werden die bisherigen Teilzonenvorschriften Zentrum vollständig ausser Kraft gesetzt.

8. Kostenfolgen zu Lasten der Stadt

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als baureif und ist somit vollständig erschlossen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Gasstrasse wird die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Aurisa" betreffend der Strassen- und Infrastrukturererschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Stadt.

Die Kostenübernahme für allfällige Anpassungen der Gasstrasse aufgrund der baulichen Realisierung des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" ist zwischen dem Kanton, der Stadt und der Eigentümerschaft der Quartierplan-Parzelle zu klären ebenso wie die Kostenübernahme für die Erstellung und den Unterhalt des anzulegenden "Grienmattplatzes" und der Realisierung des Regenrückhaltebeckens.

9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt. Dieser ist vor der Genehmigungseingabe beim Regierungsrat von allen Beteiligten zu unterschreiben und öffentlich zu beurkunden.

9.2 Möglicher Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Aurisa"

- Landabtretungen für den Ausbau des Vollanschlusses "A22, Liestal Anschluss Zentrum" inkl. der bis zum Zeitpunkt der Abtretung möglichen Nutzung der betroffenen Flächen;
- Verantwortlichkeit über Erstellung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere für die Uferbereiche Ergolz und Orisbach (inkl. Kostenteilung und Vorgehen bzgl. der Erarbeitung des erforderlichen Gestaltungskonzeptes);
- Verantwortlichkeit über Erstellung und Unterhalt des Grienmattplatzes (inkl. Kostenteilung und Vorgehen bzgl. der Erarbeitung des erforderlichen Gestaltungskonzeptes);
- Regelungen für die Realisierung des Speicherkanales
- Rahmenbedingungen für Kindergarten-Räumlichkeiten
- Sicherstellung der oberirdischen Parkierungsflächen auf dem Grienmattplatz;
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte;
- Bau- und Durchleitungsrechte;
- Nachtschliessung Fuss- und Radwege;
- Infrastrukturbeiträge;
- etc.

10. Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

Die kommunale Vorprüfung der Quartierplanvorschriften wurde von anfangs Juli bis Ende September 2014 von der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei wurden folgende wesentlichen Änderungen gewünscht:

Quartierplan

- Bereinigung der Langsamverkehrsachsen.
- Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz wird ein Renaturierungs- und Hochwasserschutzprojekt entlang des Orisbaches vom Tiefbauamt ausgearbeitet. Dieses soll in die Planung aufgenommen werden.
- Der im QP definierte Bereich der halbprivaten Vorzone entlang der Ergolz ist auf 3.0 m zu reduzieren. Der Durchgangsbereich soll möglichst 4.00 bis 4.50 m betragen.
- Die Gebäudehöhen weichen von den im Masterplan vorgegeben Gebäudehöhen ab. Eine Überprüfung durch den Architekten ist notwendig.
- Der Innenhof soll eine Grün- bzw. Freifläche für die zukünftige Bewohnerschaft sein. Ein baulicher Eingriff in Form eines Sockelgeschosses im Innenhof ist somit nicht zulässig.
- Die Funktion bzw. die Erschliessungshierarchie der Erschliessungsflächen soll im Quartierplan eindeutiger hervorgehen.
- Die Terrainaufschüttungen sind im Masterplan nicht vorgesehen. Eine entsprechende Begründung wird erwünscht.

Quartierplan-Reglement

- Im Reglement soll die Nutzungsart ergänzt werden, sodass zukünftig ein Kindergarten in der Arealüberbauung erstellt werden kann.
- Formulierung betreffend Barrierefreies Wohnen analog dem Quartierplan-Reglement QP "Grinmatt" aufnehmen.
- Begrifflichkeit Nebenbauten durch "Kleinbauten" ersetzen.
- Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche sind die Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal massgebend.
- Formulierung bzgl. der vogelsicheren Glasflächen ins Reglement aufnehmen.
- Bestimmung zu den Solaranlagen ist zu streichen.
- Aufnahme einer zusätzlichen Bestimmung bzgl. Abstellräume für Velos / Kinderwagen.
- Entlang der Gasstrasse ist auf dem QP-Areal ein öffentlicher Veloweg einzuzeichnen. Entsprechende Bestimmung dazu wird im Reglement festgehalten.
- Voraussichtige Regelungen bzgl. des Quartierplan-Vertrages sind ins Reglement aufzunehmen.

Planungsbericht

- Ergänzung eines Abschnittes im Kapitel Masterplan, in welchem die städtebaulichen Abweichungen zu den Vorgaben des Masterplanes begründet werden.

11. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Aurisa" wurde mit Schreiben vom 30. Januar 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Einen Entwurf des Vorprüfungsberichtes wurde mit dem Schreiben vom 21. April 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt. Dieser Entwurf wurde an der Sitzung vom 13. Mai 2015 eingehend besprochen (vgl. Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse vom 21.04.2015). Als Resultat der Besprechung wurde vereinbart, dass die Quartierplan-Vorschriften bzgl. einiger Punkte überarbeitet werden und im Anschluss einer erneuten Prüfung unterzogen werden. Anfangs Juni 2015 wurden die überarbeiteten Planungsdokumente (Quartierplan und Quartierplan-Reglement) zur nochmaligen Prüfung beim Amt für Raumplanung (ARP) eingereicht. Mit dem Schreiben vom 2. Juli 2015 wurden die Ergebnisse der Vorprüfung durch das ARP der Stadt Liestal (vgl. Anhang 5: kantonalen Vorprüfungsbericht) zugestellt.

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 (Stand: 22. Mai 2015)

1.1 Legende und Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. Bereich für Speicherkanal (Z): Das ARP begrüsst die Festlegung eines Bereiches für Speicherkanal. Jedoch entspricht der definierte Bereich noch nicht der vorgesehenen Dimensionen. Dieser erstreckt sich über eine Distanz von ca. 100 m. Der Bereich ist ab der Wegverzweigung am Orisbach bis zur Abtretungsfläche für Strassenausbau zu erweitern.</p> <p>b. Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg (E): Die Überführung Erzenberg ist im orientierenden Planinhalt zu ergänzen.</p> <p>c. Gestalteter Terrainverlauf (E): Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.</p> <p>d. Oberirdische Veloabstellplätze (E): Es wird empfohlen in der nördlichen Hälfte des QP-Areals zusätzlich ein Bereich für oberirdische Veloabstellanlagen zu realisieren.</p> <p>e. Baumstandorte (H): Es wird darauf hingewiesen, dass wenn es sich um bestehende Bäume handelt diese Teil der Ufervegetation sind. Neue Baumpflanzungen haben dem Schutzzweck zu dienen.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Plan wurde entsprechend der Forderung des Kantons angepasst. ✓</p> <p>b. Auf eine Darstellung im Plan wurde verzichtet, da eine genaue Lage aufgrund des Projektstandes nicht definiert werden kann. Die Interessenlinie Tiefbauamt ist im Plan eingetragen. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht erläutert. --</p> <p>c. Auf die Empfehlung des Kantons wurde eingetreten, da die Notwendigkeit nicht ersichtlich ist. ✓</p> <p>d. Entsprechende Standorte werden im Plan festgelegt. ✓</p> <p>e. Auf die Forderung wurde nicht eingetreten. Somit bleibt gewährleistet, dass diese Bäume im Zusammenhang mit der Umgebungsplanung im Baugesuch gefordert werden können. --</p>	
1.2 Gewässerraum, Uferschutzzone		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Das ARP begrüsst die Anpassungen aufgrund der Reaktion aus der ersten kantonalen Vorprüfung. Der ausgeschiedenen Uferschutzzone kann zugestimmt werden.	
Reaktion	Wurde zur Kenntnis genommen.	K

1.3 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. Zwingende Vorgabe: Geplante Massnahmen zur Beseitigung der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung sind zu definieren und mit Hilfe von Terrainschnitten nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplanvorschriften zu verankern. Im den Schnitten sind die Höhenkoten zu ergänzen, da im QPR Ziffer 8 Abs. 2 darauf verweisen wird.</p> <p>b. Empfehlung: Es wird empfohlen, die konkreten Auswirkungen der im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Weierweg" vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gefahrensituation im Bereich des QP "Aurisa" mittels eines Fachgutachtens zu untersuchen. Ohne Fachgutachten ist die bestehende Gefahrensituation massgebend.</p> <p>c. Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten im Überflutungsbereich heikel ist. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der Revitalisierung am Orisbach ist die NGK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Allenfalls wären dann die Quartierpanvorschriften "Aurisa" auf Basis der neuen Gefahrengrundlage zu mutieren.</p>	
Reaktion	<p>a. Festlegung der Schutzkoten erfolgt im Quartierplan.</p> <p>b. Das empfohlene Fachgutachten wurde durch die Firma Kissling+Zbinden AG, Bern erstellt, und dient als Grundlage für die Definition der Schutzkoten.</p> <p>c. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>

1.4 A22, Anschluss Zentrum		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung des Zentrumanschlusses nicht vor 2025 zu erwarten ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Areal durch die Grundeigentümer genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Bereich so gestaltet wird, dass dieser einer Nutzungszeit bis zu 20 Jahren entspricht.	
Reaktion	Wurde zur Kenntnis genommen.	K

2 Quartierplanreglement (Stand: 2. Juni 2015)

2.1 Ziffer 2 "Zweck und Ziele der Planung"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	"... städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute und anspruchsvolle, ansprechende , Überbauung gewährleisten."	
Reaktion	Die Bestimmung wurde gem. Vorschlag Kanton angepasst.	✓

2.2 Ziffer 7 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<p>Abs. 8 (E): Intensiv genutzte Einrichtungen benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) sollten so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste auch benötigt werden.</p> <p>Abs. 3 (R): "... Davon ausgenommen ist der Baukörper Baubereich B4."</p> <p>Abs. 2 (H): Wo Baubereiche mit einer Baulinie begrenzt werden, kommt § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>	
Reaktion	<p>Abs. 8: Die Bestimmung zu den Technischen Bauteilen auf dem Dach wurde entsprechend angepasst. Auf die Empfehlung bezüglich der Errichtung von Basisstationen wird nicht eingetreten, da dies bereits im Gesetz abschliessend geregelt ist (RBG § 104a "Mobilfunkanlagen").</p> <p>Abs. 3: Die Bestimmung wurde gem. dem Vorschlag Kanton angepasst.</p> <p>Abs. 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>
2.3 Ziffer 8 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur)	<p>Abs. 8 (E): Es wird begrüsst, dass die Grünflächenziffer von 12 % auf 25 % angehoben wurde. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Der Kanton empfiehlt einen Anteil von mind. 50 %.</p> <p>Es wird empfohlen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren zu erbringen ist.</p> <p>Abs. 8, 2. Aufzählungspunkt: Das ARP empfiehlt die Bestimmung bzgl. Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen, befahrbaren Grünflächen zu präzisieren</p> <p>Abs. 8, 4. Aufzählungspunkt: Reduktion Anrechenbarkeit Nisthilfen von 5 m² auf 2 m²</p> <p>Abs. 3 (R): Umformulierung des zweiten Satzes wie folgt: "Die Nutzung der Gewässer Uferbereiche zur Erholung ..."</p>	
Reaktion	<p>Abs. 8: Die Empfehlung wurde zur Kenntnis genommen. Im Reglement wird aufgenommen, dass die Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren nachzuweisen ist.</p> <p>Abs. 8, 2. Aufzählungspunkt: Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement. Die Bestimmung ist identisch mit anderen Quartierplanreglementen der Stadt Liestal.</p> <p>Abs. 8, 4. Aufzählungspunkt: Keine Anpassung im Quartierplan-Reglement. Die Bestimmung ist identisch mit anderen Quartierplanreglementen der Stadt Liestal.</p> <p>Abs. 3: Die Formulierung wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p>
2.4 Ziffer 9 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p>Abs. 4: Es wird darauf hingewiesen, dass Besucherparkplätze jederzeit zugänglich sein müssen. Die Zugänglichkeit der B-PP ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

2.5 Ziffer 10 "Ver- und Entsorgung"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung, Redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<p>Abs. 1 (E): Der Planungsperimeter liegt im Prioritätsgebiet Wärmeverbünde. Ein Anschluss ans Gasnetz ist nicht vorzusehen.</p> <p>Abs. 6 (R): Die Bestimmung ist zu überarbeiten, da diese beschreibenden Charakter hat und somit keinen Rechtssatz beinhaltet. Es wird empfohlen, die Massnahmen des GEP in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen.</p> <p>Abs. 4 (H): Im Entsorgungskonzept sind alle für Abwasser bestehenden und geplanten öffentlichen Bauwerke der Siedlungsentwässerung lagegenau einzutragen.</p>	
Reaktion	<p>Abs. 1 (E): Auf die Empfehlung des Kantons wurde nicht eingegangen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um die Standardbestimmung der Stadt Liestal (Vorgabe durch Einwohnerrat).</p> <p>Abs. 6 (R): Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Abs. 4 (H): Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>--</p> <p>✓</p> <p>K</p>
2.6 Ziffer 12 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>Abs. 1-3 (Z): Gestützt auf die kantonale Wegleitung ist für die geplanten Baukörper B1 bis B7 je eine Hochwasserkote im m. ü. M. zu definieren. Die Herleitung der Hochwasserkote ist nachvollziehbar darzulegen. Reglement und Planungsbericht sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Abs. 4 (Z): Der Schluss des zweiten Abschnitts ist wie folgt zu präzisieren. "... Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; <u>unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt</u>".</p> <p>Abs. 5 (Z): Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Naturgefahrenkarten, welche deren Wirkung und Massnahmen belegen. Absatz 5 ist deshalb zu streichen.</p> <p>Empfehlung: Anpass Bestimmung betreffend Gefahrenzonen Überschwemmung: "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 ausgewiesene Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen".</p>	
Reaktion	Im Quartierplan-Reglement (sowie im Quartierplan und Planungsbericht) wurde der Abschnitt Naturgefahren, aufgrund des in der Zwischenzeit eingeholten Gutachtens von Kissling+Zbinden AG, in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung überarbeitet und neu definiert.	✓
2.7 Ziffer 13 "Realisierung / Quartierplanvertrag"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbruch).	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

3 Verkehrsgutachten (Stand: 7. Juni 2012)

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Einmündung Grienmattweg / Gasstrasse: Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsfluss in jedem Fall auf der Gasstrasse nicht durch wartende linksabbiegende Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Dies da in der Überbauung nicht nur Wohnnutzung sondern auch Geschäftsnutzung zugelassen wird.	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

4 Planungs- und Begleitbericht (Stand: 10. Dezember 2014)

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur, Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> a. (Z) Überarbeitung aufgrund der vorstehenden Forderungen. b. (R) Anpass Bezeichnung generell von "Zentrum Nord A33 (H2)" zu "<u>A22, Liestal Anschluss Zentrum</u>" c. (H) Schleppkurven bei Ein- und Ausfahrt sind zu prüfen und zu gewährleisten. d. (H) Anschluss Langsamverkehr an die Gasstrasse koordinieren. 	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> a. Die Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend der Anpassungen im Zusammenhang mit der zweiten Eingabe zur kantonalen Vorprüfung angepasst und wo nötig ergänzt. b. Die Bezeichnung des Zentrum Anschlusses wurde angepasst. c. Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. d. Die Koordination bzgl. des Langsamverkehrsanschlusses hat mit dem Bauprojekt der Gasstrasse (Kanton) zu erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ -- --

4.1 Kapitel 4 "Planungsrechtliche Voraussetzungen"

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Die Planungsrechtlichen Voraussetzungen soll mit einem Abschnitt bezüglich des GEP ergänzt werden.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend ergänzt.	✓

4.2 Kapitel 4.2 "Kantonaler Richtplan"

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Die Aussage zur Festsetzung des "kantonalen Projekts" in der Richtplankarte ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓

4.3 Kapitel 4.3 "Masterplan Zentrum Nord" und andere Kapitel

Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Beim Masterplan handelt es sich um einen Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓

4.4 Kapitel 4.4 "Zonenvorschriften der Stadt Liestal"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Für das Gebiet sind die Teilzonenvorschriften "Zentrum" massgebend. Die Vorgaben für die Quartierplanung können aus § 18 Teilzonenreglement "Zentrum" entnommen werden.	
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.	✓
4.5 Kapitel 5.3.4 "Aussenraum"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Der Abschnitt in Bezug auf die Uferschutzzonen (Ausscheidung Gewässerraum, Breite Uferschutzzone, Gewässerbaulinie, etc.) ist gem. der Überarbeitung im Reglement und Plan entsprechend anzupassen.</p> <p>b. (E) Es ist nachzuweisen, wie die Grünflächenziffer zur Umsetzung der ökologischen Massnahmen beansprucht werden soll.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst und wo nötig ergänzt.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde ergänzt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
4.6 Kapitel 5.3.5 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Die Ausführungen zur Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg stellt eine Eigeninterpretation dar, diese ist zu präzisieren bzw. zu korrigieren. Die Notwendigkeit dieser Überführung wurde im Rahmen der Projektbearbeitung durch eine fachliche Begleitkommission Verkehr festgestellt.</p> <p>b. (Z) Um die wichtige Funktion der Uferschutzzone als ökologische Vernetzungsachse entlang der Ergolz zu fördern, sind Massnahmen zu planen, welche die Situation allgemein verbessern. Es ist eine Steigerung der ökologischen Qualität anzustreben.</p> <p>c. (R) Die Erschliessung des Areals erfolgt via Grienmattweg in die Gasstrasse. Kapitel 5.3.5 und 6.6 sind richtigzustellen.</p> <p>d. (R) Der heute bestehende Uferweg ist ausschliesslich für den Fussgängerverkehr zugelassen.</p>	
Reaktion	<p>a. Planungs- und Begleitbericht wurde angepasst.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde gem. der Änderung im Reglement § 8 Abs. 3 angepasst.</p> <p>c. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>d. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
4.7 Kapitel 6.11 "Bodenschutz (Altlasten)"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Auf der Parzelle Nr. 1192 befindet sich ein belasteter Standort, welcher als überwachungsbedürftig eingestuft wurde. Für ein späteres Bauvorhaben ist daher Art. 3 AltIV einzuhalten. Die altlastenrechtlichen Abklärungen sind vor Einreichung des Baugesuchverfahrens durchzuführen.	
Reaktion	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	K

4.8 Kapitel 6.12 "Naturgefahren"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend der vorhergehenden Forderungen zu bereinigen. Die Herleitung der massgebenden Hochwasserkoten pro Gebäude ist nachvollziehbar darzulegen. Weiter ist das Vorgehen betreffend der Umsetzung und Berücksichtigung von geplanten Massnahmen und geplanten, angrenzenden Bauvorhaben sowie deren Auswirkung auf die Gefahrensituation im Bereich der Quartierplanung "Aurisa" zu begründen.</p> <p>b. Seite 19 (R): Begrifflichkeit ändern: bisher: leicht / neu: gering</p> <p>c. Seite 20 (R): Begrifflichkeit ändern: bisher: schwer / neu: erheblich</p> <p>d. Seite 21 (R): Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Naturgefahrenkarten, welche deren Wirkung und Massnahmen belegen.</p> <p>Der Text ist wie folgt zu ändern: "... Mit der Realisation dieses Projektes und den Nachweis der Abflussmenge <u>sowie unter Berücksichtigung der Blockrandbebauung im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Weierweg"</u> sollten die Gefahrenbereiche für die Parzelle Nr. 1192 <u>verändert oder irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan kann verzichtet werden.</u> Nach der baulichen ..."</p>	
Reaktion	a. bis d.: In den Planungsakten wurde der Abschnitt Naturgefahren, aufgrund des in der Zwischenzeit eingeholten Gutachtens von Kissling+Zbinden AG, in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung überarbeitet und neu definiert.	✓
4.9 Kapitel 6.13 "Gewässerschutz"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Der Text ist gemäss vorhergehenden Punkten bzgl. des Speicherkanals zu präzisieren.</p> <p>b. (R) Begrifflichkeit ändern: bisher Meteorwasser / neu: Mischwasser</p> <p>c. (R) Das Amt für industrielle Betriebe (AIB) ist aufgrund behördenverbindlicher Spezialrichtpläne verpflichtet, im Quartier eine Speichermöglichkeit für Mischwasser vorzusehen.</p>	
Reaktion	<p>a. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>b. Der Planungs- und Begleitbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>c. Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>K</p>
4.10 Allgemeine Anforderungen		
Stellungnahme ARP	<p>Der Planungsbericht ist nicht Teil der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.</p> <p>Ergänzungen zu allen Änderungen von Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätlichen Genehmigung, Deklaration der Änderungen.</p> <p>Der Planungsbericht ist als Bericht des Stadtrates an die Genehmigungsbehörde einzureichen.</p> <p>Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.</p>	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

5 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 möchte bei Quartierplanung die IVHB erst dann anwenden, wenn die Anpassung im Zonenreglement Siedlung erfolgt ist.	K

6 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

7 Vorprüfungsvorbehalt

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

12. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

12.1 Durchführung des Verfahrens

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 "Aurisa" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Stadt Liestal: – Liestal Aktuell Ausgabe Nr. 791 vom	5. Februar 2015 5. Februar 2015
Mitwirkungsfrist:	vom 5. Februar bis am 6. März 2015	
Mitwirkungseingaben:	1 Eingabe	

12.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

An einer Sitzung vom 31. März 2015 wurde die Mitwirkungseingabe mit dem Anstösser, Vertretern der Stadt Liestal, dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen (vgl. Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungseingabe). Die Mitwirkungseingabe beinhaltet im Wesentlichen das Renaturierungsprojekt Orisabch sowie die Thematik Hochwasserschutz. Aus der Besprechung geht hervor, dass das Projekt durch das Tiefbauamt BL erstellt wird und somit die Stadt Liestal nur indirekt beteiligt ist. Dem Anstösser ist es ein Anliegen, dass er seine Anregungen bzgl. des Projektes beim Tiefbauamt einbringen kann. An der Besprechung wurde entschieden, dass auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes verzichtet wird.

13. Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Aurisa" am 10. Mai 2016 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat am 23. November 2016 die Quartierplanung "Aurisa" mit dem Änderungsantrag der Bau- und Planungskommission (BPK) betreffend der Ergänzung des QP-Reglementes (§ 9 Abs. 7) gutgeheissen und beschlossen. Die Referendumsfrist dauerte bis am 27. Dezember 2016 und ist unbenutzt verstrichen.

14. Auflageverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wurde vom 2. Februar bis 3. März 2017 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 5 vom 2. Februar 2017 sowie im "Liestal aktuell" Nr. 811 vom 2. Februar 2017 publiziert.

Innerhalb der oben erwähnten Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Eine Einsprache wurde verspätet, d.h. ausserhalb der gesetzlichen Frist beim Stadtrat Liestal eingereicht, weshalb infolge Fristversäumnis auf die Einsprache nicht eingetreten werden konnte. Somit war auch kein Verständigungsgespräch erforderlich.

Gemäss § 31 Abs. 3 RBG führte man am 23. Mai 2017 die Verständigungsverhandlung der zweiten Einsprache durch. Aufgrund des Verständigungsgespräches sowie einem weiteren Gespräch mit dem Stadtbauamt Liestal hat der Einsprechende am 19. Juni 2017 die Einsprache vollständig zurückgezogen. Die Einsprache hat die Festlegungen der Quartierplanung nicht betroffen, sondern bemängelte im Wesentlichen das Vorprojekt des Orisbaches, welches die Bachrevitalisierung und den Hochwasserschutz aufzeigt. Auftraggeber und Bauherrschaft dieses Bachprojektes ist das Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau des Kantons Basel-Landschaft. An den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) mussten aufgrund dieser Gespräche somit keine Anpassungen vorgenommen werden.

15. Genehmigungsantrag

Gestützt auf den vorliegenden Planungs- und Begleitbericht, beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat die Quartierplan-Vorschriften "Aurisa" vorbehaltlos zu genehmigen.

Stadt Liestal, **17. AUG. 2017**
.....

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



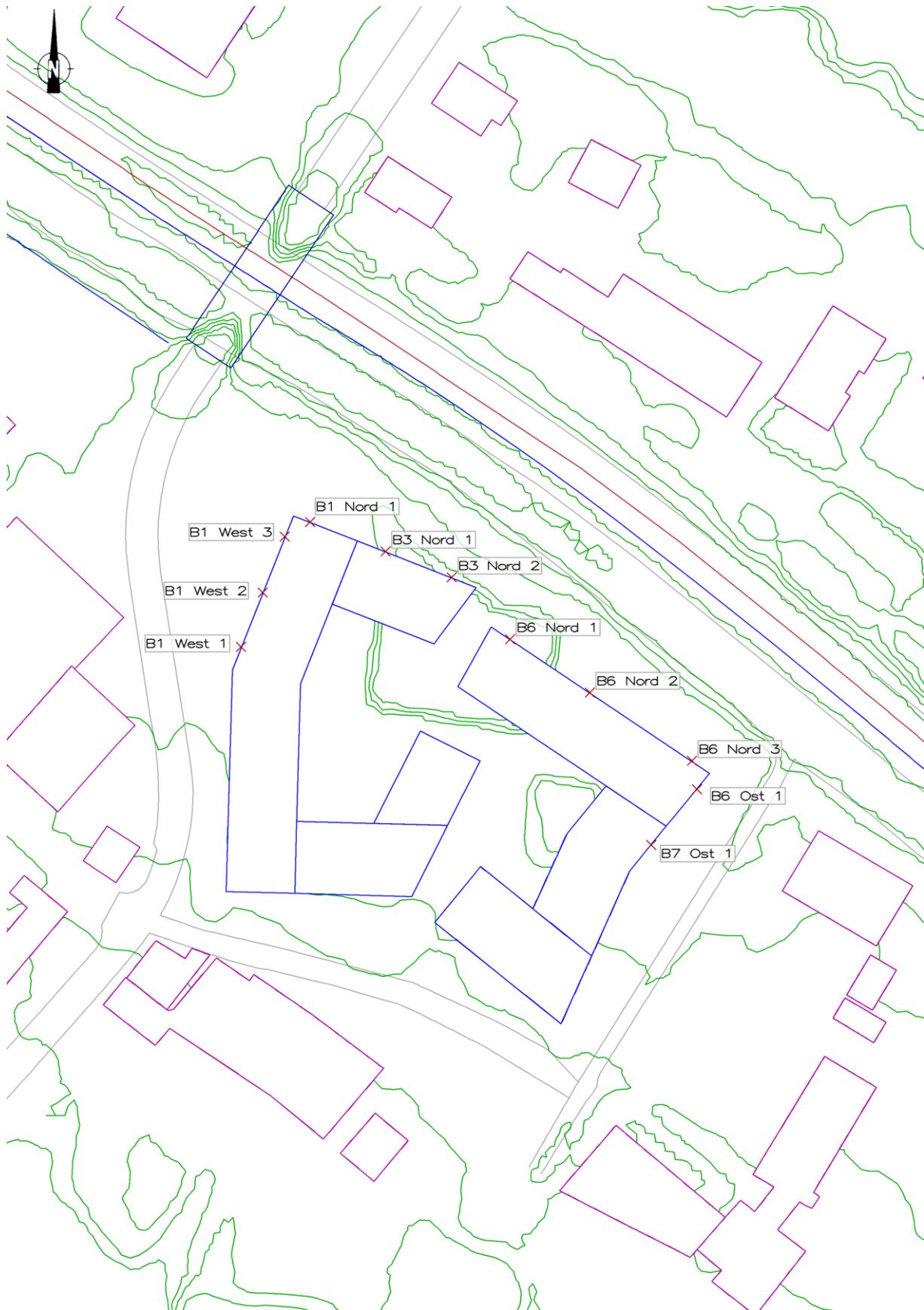
Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1: Beurteilung der Aussenlärmbelastung, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 7. März 2014



Strassenlärm

Standardreflexion

	IGW ES III überschritten		Überschreitung 0 - 1 dB
	Min- Max-Werte (alle Berechnungspunkte)		Überschreitung 1 - 3 dB
			Überschreitung 3 - 5 dB
			Überschreitung > 5 dB

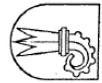
Empfangspunkt	Geschos s	Lr Tag	Differenz zu IGW Tag	Lr Nacht	Differenz zu IGW Nacht
B1_Nord_1	4.OG	63.3	-1.7	56.6	1.6
B1_Nord_1	3.OG	61.9	-3.1	55.2	0.2
B1_Nord_1	2.OG	58.7	-6.3	52.0	-3.0
B1_Nord_1	1.OG	56.0	-9.0	49.3	-5.7
B1_Nord_1	EG	53.3	-11.7	46.6	-8.4
B1_West_1	4.OG	52.1	-12.9	45.4	-9.6
B1_West_1	3.OG	51.0	-14.0	44.3	-10.7
B1_West_1	2.OG	49.3	-15.7	42.6	-12.4
B1_West_1	1.OG	47.4	-17.6	40.7	-14.3
B1_West_1	EG	45.6	-19.4	38.9	-16.1
B1_West_2	4.OG	55.7	-9.3	49.0	-6.0
B1_West_2	3.OG	52.9	-12.1	46.2	-8.8
B1_West_2	2.OG	51.4	-13.6	44.7	-10.3
B1_West_2	1.OG	49.2	-15.8	42.5	-12.5
B1_West_2	EG	47.0	-18.0	40.3	-14.7
B1_West_3	4.OG	58.9	-6.1	52.2	-2.8
B1_West_3	3.OG	57.3	-7.7	50.6	-4.4
B1_West_3	2.OG	54.1	-10.9	47.4	-7.6
B1_West_3	1.OG	51.8	-13.2	45.1	-9.9
B1_West_3	EG	49.1	-15.9	42.4	-12.6

B3_Nord_1	3.OG	63.4	-1.6	56.7	1.7
B3_Nord_1	2.OG	59.6	-5.4	52.9	-2.1
B3_Nord_1	1.OG	56.9	-8.1	50.2	-4.8
B3_Nord_1	EG	54.1	-10.9	47.4	-7.6
B3_Nord_2	3.OG	64.4	-0.6	57.7	2.7
B3_Nord_2	2.OG	60.8	-4.2	54.1	-0.9
B3_Nord_2	1.OG	58.2	-6.8	51.5	-3.5
B3_Nord_2	EG	55.0	-10.0	48.3	-6.7

B6_Nord_1	4.OG	63.8	-1.2	57.1	2.1
B6_Nord_1	3.OG	63.5	-1.5	56.8	1.8
B6_Nord_1	2.OG	59.9	-5.1	53.2	-1.8
B6_Nord_1	1.OG	57.4	-7.6	50.7	-4.3
B6_Nord_1	EG	54.2	-10.8	47.5	-7.5
B6_Nord_2	4.OG	64.0	-1.0	57.3	2.3
B6_Nord_2	3.OG	64.0	-1.0	57.3	2.3
B6_Nord_2	2.OG	61.1	-3.9	54.4	-0.6
B6_Nord_2	1.OG	58.3	-6.7	51.6	-3.4
B6_Nord_2	EG	54.9	-10.1	48.2	-6.8
B6_Nord_3	4.OG	64.2	-0.8	57.5	2.5
B6_Nord_3	3.OG	64.3	-0.7	57.6	2.6
B6_Nord_3	2.OG	63.3	-1.7	56.6	1.6
B6_Nord_3	1.OG	59.2	-5.8	52.5	-2.5
B6_Nord_3	EG	55.4	-9.6	48.7	-6.3
B6_Ost_1	4.OG	60.6	-4.4	53.9	-1.1
B6_Ost_1	3.OG	60.8	-4.2	54.1	-0.9
B6_Ost_1	2.OG	57.9	-7.1	51.2	-3.8
B6_Ost_1	1.OG	55.1	-9.9	48.4	-6.6
B6_Ost_1	EG	51.8	-13.2	45.1	-9.9

B7_Ost_1	2.OG	52.9	-12.1	46.2	-8.8
B7_Ost_1	1.OG	49.5	-15.5	42.8	-12.2
B7_Ost_1	EG	47.2	-17.8	40.5	-14.5

Anhang 2: Beurteilung der Belastungssituation Parzelle Nr. 1192, Amt für Umweltschutz und Energie, 13. Dezember 2000



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Amt für Umweltschutz und Energie

4410 Liestal, Rheinstrasse 29, Postfach
Telefon 061 925 55 05
Telefax 061 925 89 84
A. Zingg, Tel: 061 925 59 36
E-Mail: andrea.zingg@hvd.ch

Art für Liegenschaftsverkehr
z.Hd. Hrn. Berger

4410 Liestal

Liestal, 13. Dezember 2000

**Areal der ehemaligen Konrad Peter AG, Parzelle 1192, Grundbuch Liestal:
Beurteilung der Belastungssituation**

Sehr geehrte Damen und Herren, *Lieber Herr*

Wegen anderer dringlicher Geschäfte konnte die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse von Felix, Stirnadel & Partner (Bericht vom 29.9.2000) erst heute erfolgen. Wir bitten Sie, die Verzögerung zu entschuldigen.

Die von Felix, Stirnadel & Partner durchgeführten Sondierungen und Analysen haben insgesamt einen ähnlichen Befund ergeben, wie die früheren Abklärungen von Käfer & Studer. Allerdings wurde mit den ergänzenden Abklärungen ein zusätzlicher Bereich mit einer erheblichen Belastung nachgewiesen. Die Grundwassererkundung konnte aus diversen Gründen nicht wie vorgesehen durchgeführt werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

- Das Areal umfasst ausgedehnte, unterschiedlich mächtige Auffüllungen vor allem von Aushub- und Bauschuttmaterial.
- Die Schadstoffbelastung mit Schwermetallen (v.a. Kupfer sowie Quecksilber) und Kohlenwasserstoffen ist sehr unterschiedlich und variiert kleinräumig. Insbesondere bei der Schwermetallbelastung ist nicht klar erkennbar, was auf die Auffüllungen und was auf die frühere Betriebsstätigkeit zurückzuführen ist.
- Zwischen dem optischen und dem analytischen Befund besteht nur eine mässige Korrelation, sodass die räumliche Extrapolation der Ergebnisse nur bedingt möglich ist.
- Das Grundwasser weist bei der einzigen bestehenden Messstelle eine gewisse Belastung auf, ein Sanierungsbedarf gemäss ATIV kann vorderhand nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden. Bis genauere Kenntnisse vorliegen, stufen wir das Areal zumindest als überwachungsbedürftig ein.
- Relevante Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen wurden nicht festgestellt. Die verwendete Methode (Bodenluftuntersuchung mit Drägerröhrchen) hat sich jedoch in anderen Fällen als wenig aussagekräftig erwiesen.

Aus unserer Sicht würden zusätzliche Untersuchungen bezüglich der Belastung des Untergrundes die verbleibenden Unsicherheiten nicht wesentlich verringern. Beim Grundwasser wären umfassende und länger andauernde Untersuchungen nötig, um fundierte Aussagen machen zu können. Deshalb schlagen wir vor, ergänzende Untersuchungen erst in Zusammenhang mit einem künftigen Bauprojekt durchzuführen und in der Zwischenzeit das Grundwasser an der bestehenden Messstelle periodisch zu überwachen.

Bei der Abschätzung des Mindestwerts des Grundstücks sind einerseits der belastungsbedingte Mehraufwand bei einem künftigen Bauprojekt, andererseits die verbleibenden Risiken zu berücksichtigen.

Im Bericht von Felix, Stirnadel & Partner (Tabelle 4) wird nur der Mehraufwand für die Entsorgung des belasteten Materials (inkl. Trägere und Analytik) geschätzt und mit rund Fr. 470'000.- beziffert. Wird berücksichtigt, dass auch der Bereich der Sondierung K1 als Reststoff entsorgt werden muss, in den Bereichen 7 und 13 die Tiefen eher bei 1 m (statt 0,6 m) anzusetzen sind und die Zusatzkosten bei der 'Bauschutzentsorgung' eher Fr. 30.-/m³ (statt 25.-/m³) betragen, ergibt sich ein Mehraufwand von rund Fr. 590'000.- für die Entsorgung des belasteten Materials (vgl. Beilage).

Die verbleibenden Risiken betreffen insbesondere die Grundwasserrennreinigung, die zur Zeit nicht abschliessend beurteilt werden kann. Um diesen risikobedingten Mindestwert einigermaßen zu bewerten, gehen wir davon aus, dass über eine Fläche von 100m² der Aushub des belasteten Materials bis zum Grundwasserspiegel (Flurabstand ca. 4m) erfolgen und das Material als Reststoff entsorgt werden muss. Der entsprechende zusätzliche Aufwand würde rund Fr. 90'000.- betragen.

Damit lässt sich der belastungsbedingte Mindestwert des Grundstücks insgesamt auf rund Fr. 690'000.- beziffern.

Auch bei diesem Areal müssen wir trotz der ausgedehnten Abklärungen und der weitgehend übereinstimmenden Beurteilung der beiden Fachbüros darauf hinweisen, dass die Abschätzung des Mehraufwandes und der verbleibenden Risiken mit Unsicherheiten behaftet sind. Wir hoffen aber, Ihnen mit unserer Beurteilung zu dienen und stehen bei allfälligen Fragen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

AMT FÜR UMWELTSCHUTZ
UND ENERGIE
Abteilung Abfall

A. Zingg

Beilage:

Kommentierte Tabelle 4 aus dem Bericht von Felix, Stirnadel & Partner vom 29.9.2000

Anhang 3: Protokoll der Stadtbaukommissionssitzung vom 27. Februar 2013**Stadt**

Bereich

Abteilung
Adresse 1 / Adresse 2
Landeskürzel - PLZ Ort
Tel. Telefon direkt
EMail1@EMail2**STADTBAUKOMMISSION****Protokoll vom 27. Februar 2013**

Zeit: 17.00 bis 21.00 Uhr

Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)

Traktandum 4:**QP Konrad Peter-Areal, Städtebauliche Möglichkeiten
Konrad Peter-Areal, Gasstrasse, Parz. 1192**

Herr Remo Vogel stellt der Kommission aufgrund der Protokolle der Stadtbaukommission die Änderungen an der geplanten Quartierplanung vor.

Für die Ausgestaltung der Schallschutzgrundrisse entlang der H2 und der Gasstrasse wird weniger Gebäudetiefe benötigt als für die durchgängigen Wohnungen im ruhigeren Bereich. Dadurch geht aber Nutzfläche verloren, welche durch zusätzliche Geschosse ausgeglichen wird.

Herr Vogel hat letztes Jahr die Prüfung einer Verkleinerung des geplanten Kreisels Zentrum vorgeschlagen. Er wäre interessiert, über den aktuellen Stand informiert zu werden.

Die Kommission hat Folgendes beschlossen:

1. Auf die Vorgaben des Masterplans ist eingegangen worden.
2. Die beiden vorgestellten Varianten sind nachvollziehbar.
3. Die Kommission empfiehlt die Variante 2b (Favorit Vogel Architekten) zur Weiterbearbeitung.

Anhang 4: Protokoll Besprechung Vorprüfungsergebnisse (Entwurf VP-Bericht) vom 21. April 2015

Stadt Liestal
 Quartierplanung "Aurisa"



Stierli + Ruggli
 Ingenieure + Raumplaner AG
 Unterdorfstrasse 36, Postfach
 4415 Liesten, 061 7 926 84 30

Besprechung Vorprüfungsergebnisse vom 21. April 2015

Datum / Zeit: Mittwoch, 13. Mai 2015, 14:00 – 18:30 Uhr
 Ort: Stadtbauamt, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Teilnehmer: Herr Remo Vogel, Herr Oliver Stucki, Herr Beat Jakob, Herr Heinz Plattner, Herr Markus Ruggli, Frau Isabella Vogli
 Architekt (müller vogel architekten AG), Amt für Raumplanung, Amt für Raumplanung, Stadtbauamt, Abteilungsleiter, Stierli + Ruggli AG, Stierli + Ruggli AG (Protokollführung)

- Zeichenerklärung:**
- ✓ auf die Forderung eingetreten
 - Forderung wird nicht berücksichtigt
 - K Kenntnisnahme

1 Abschluss der Vorprüfung

Stellungnahme APP	Das Verkehrsgutachten von Rudolf Keller + Partner vom Juni 2012 ist noch nachzuziehen.
Reaktion	Entsprechendes Dokument wird nachgereicht. ✓

2 Quartierplan

2.1 Legende und Planinhalt (allgemein)	
Stellungnahme APP (zwingende Vorgabe)	<p>a. Gebäudezugänge: Gebäudezugänge sind im verbindlichen Planinhalt festzulegen.</p> <p>b. Hof privat: Grundnutzung "Hof privat" wird überlagert mit der "Halbprivaten Vorzone". Diese Aussage ist widersprüchlich.</p> <p>c. Brücke Oriabach: Die Lage der vorgesehenen Brücke ist auf den QP "Ortabach" abzustimmen</p> <p>d. QP-Perimeter: Im QP "Ortabach" sowie in der QP "Aurisa" ist die Gewässerparzelle Nr. 5406 in den QP-Perimeter miteinbezogen worden. Die Gewässerparzelle ist im QP "Aurisa" auszu-schliessen.</p> <p>e. Gebäudeprofil, Abgrenzung Baubereiche: Die notwendige Abgrenzung der einzelnen Baubereiche ist verbindlich im Plan festzulegen. Weiter ist die Geschossigkeit im verbindlichen Planinhalt festzulegen.</p> <p>f. Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg: Die Überführung Erzenberg ist im orientieren-den Planinhalt zu ergänzen.</p>

Reaktion	<p>a. Gebäudezugänge werden reglementarisch festgelegt.</p> <p>b. Die Bezeichnung "Hof privat" wird umbenannt zu "Geh- und Freizeitch" ✓</p> <p>c. Der öffentliche Weg wird an die neue Lage entsprechend angepasst. ✓</p> <p>d. Der QP-Perimeter wird entsprechend angepasst. ✓</p> <p>e. Der Situationsplan wird analog des QP "Wienweg" / QP "Ghemar" angepasst. Es wird ein zusätzlicher Legendenbeitrag für die Geschossigkeit im verbindlichen Planinhalt aufgeführt. ✓</p> <p>f. Auf eine Darstellung im Plan wird verzichtet, da aufgrund des Projektstandes eine genaue Lage nicht definiert werden kann. Die Interessenslinie des Treibbaumes wird berücksichtigt. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht erläutert. ✓</p>
----------	---

Stellungnahme APP (Empfehlung)	<p>a. Baumstandorte: Es wird empfohlen auf die Festlegung von Baumstandorten innerhalb der Überschutzzone zu verzichten, da diese als Teil der Überschutzzone gelten.</p> <p>b. Gestalter Terrainerlauf: Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalterten Terrainerlauf zulässig ist.</p> <p>c. Speicherkanal: Der Speicherkanal ist plangraphisch festzulegen.</p>
Reaktion	<p>a. Auf die Forderung wird nicht eingetreten da die Bäume bereits in der Masterplanung aufgeführt sind. Weiter bleibt so auch gewährleistet, dass diese Bäume im Zusammenhang mit der Umgebungsplanung, entsprechend den Vorschriften der Überschutzzone, im Baugesuch gefördert werden können. -</p> <p>b. Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingetreten. -</p> <p>c. Bereich für Speicherkanal wird eingeführt. ✓</p>

Stellungnahme APP (reaktionelle Korrektur)	<p>a. Anzahl Geschosse: Vereinheitlichung der Begrifflichkeit (Vollgeschoss / Geschosse)</p> <p>b. Unterirdische Veloabstellplätze: Wie sind unterirdische Veloabstellplätze ausserhalb der Baubereiche zu verstehen?</p> <p>c. Provisorische Veloverbindung: Verschiebung in orientierendem Planinhalt.</p> <p>d. Baumstandorte: Anpass Begrifflichkeit > "möglichste" ist zu streichen. Mit der Ergänzung Anzahl und Lage variabel ist genügend Flexibilität gegeben.</p> <p>e. Veloweg/Veloverbindung: Die dargestellten Veloverbindungen bzw. -wege sind als "kommun-nal" zu bezeichnen</p>
Reaktion	<p>a. Plan und Reglement werden entsprechend aufeinander abgestimmt. ✓</p> <p>b. Grundsätzlich beschränken die Baubereiche nur die oberirdischen Bauten. Unterirdisch kann über die Baubereiche hinaus gebaut werden. Das Darstellen von unterirdischen Veloabstellplätzen ist nicht sinnvoll. Die Darstellung der Veloabstellplätze wird auf oberirdische Orte beschränkt. Massgebend ist § 9 Abs. 6 m OFR. ✓</p> <p>c. Legende wird entsprechend angepasst. ✓</p> <p>d. Neue mögliche Standorte für Baume / Baumgruppen (Anzahl und Lage variabel) ✓</p> <p>e. Neue Veloweg öffentlich (kommunal) / Veloverbindung provisorisch (kommunal) ✓</p>

<p>2.2 Gewässerraum, Uferschutzzone</p>	
<p>Stellungnahme AFP (zwingende Vorgabe)</p>	<p>a. Ortschaft: Wird die Fläche der rechteckförmigen Uferschutzzone exakt eingehalten, kann der neuen Uferschutzzone zugestimmt werden. Fläche, die als Uferschutzzone auszuweisen ist: 8,0 m parallel des Gewässerrandes b. Ergolz: Die Fläche zwischen der rechteckförmigen Gewässerkalvine und der Ergolz bildet den Gewässerbaum, der für die Quartierplanung im Minimum vollumfänglich massgebend ist. Die Uferschutzzone kann neu periodisch definiert werden, muss jedoch mind. 8,0 m von der Parzellengrenze abweichen. Fläche, die als Uferschutzzone auszuweisen ist: 10,0 m parallel der Parzellengrenze abzüglich Fläche für Ausbau Zehntensanschluss. c. Speicherkanal: Ein Speicherkanal entlang der Ergolz muss zwingend ausserhalb des Gewässerrandes liegen. Dies bedeutet, dass die Gewässerkalvine auch von unmittelbaren Bauten einzuhalten ist. d. Gewässerbaum: Der ausgeschiedene Gewässerbaum bzw. Uferschutzzone wäre momentan nicht genehmigungsfähig. Eine Anpassung ist zwingend notwendig. Ergänzung einer Interessensabwägung, mit welcher eine Reduktion gegenüber den Anforderungen der GSDV begründet wird, ist im Planungsbereich auszuführen.</p>
<p>Reaktion</p>	<p>a. Die zu realisierenden Fläche beträgt 540 m². Mit dem neuen Quartierplan kann eine Uferschutzzone entlang des Ortschafts von 515 m² ausgewiesen werden. b. Die zu realisierenden Fläche beträgt 1'250 m². Mit dem neuen Quartierplan kann eine Uferschutzzone entlang der Ergolz von 1'314 m² ausgewiesen werden. c. Für den Speicherkanal wird ein Bereich ausgedehnt, welcher unter der befahrbaren Mischverkehrsfläche zu liegen kommt. Der öffentliche Weg sowie auch der Speicherkanal liegen vollständig ausserhalb des Gewässerrandes. d. Eine entsprechende Interessensabwägung wird im Planungsbereich dargelegt.</p>
<p>2.3 Naturgefahren</p>	
<p>Stellungnahme AFP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)</p>	<p>Zwingende Vorgabe: Geplante Massnahmen zur Beseitigung der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung sind zu definieren und mit Hilfe von Terrainprofilen nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplanvorschriften zu verankern. In den Schritten sind die Höhenlinien zu ergänzen, da im GPR Ziffer 8 Abs. 2 darauf verwiesen wird. Empfehlung: Es wird empfohlen, die konkreten Auswirkungen der im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Wienweg" vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gefährdungssituation im Bereich des OP "Aurisa" mittels eines Fachgutachters zu untersuchen. Ohne Fachgutachten ist die bestehende Gefährdungssituation massgebend. Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Teilparzellenrändern im Überflutungsbereich heikel ist. Nach Fertigstellung der Hochwassersturmumarmen sowie der Revitalisierung am Ortschaft ist die NGK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Alternativ weisen dem die Quartierplanvorschriften "Aurisa" auf Basis der neuen Gefährdungssituation zu mültern.</p>
<p>Reaktion</p>	<p>Die Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht werden in die Quartierplanvorschriften (Plan und OP-Reglement) eingebettet. Der Planungs- und Begleitbericht wird dazu angepasst und wo nötig ergänzt.</p>

<p>2.4 AZZ Anschluss Zentrum</p>	
<p>Stellungnahme AFP (zwingende Vorgabe)</p>	<p>Der Verlauf des künftigen Anschluss Zentrum ist noch nicht definitiv. Im Plan wird die Abtreungslinie für den Strassenbau überlagert einer Mischverkehrsfläche orientierend dargestellt. Zudem sind zusätzliche Baumstände ausgedehnt. Die Stadt hat sicherzustellen, dass die Quartierplanung auch nach Realisierung des Anschluss Zentrum funktioniert.</p>
<p>Reaktion</p>	<p>Im Situationsplan wird neu eine Grundnutzung "Abtreungslinie für Strassenbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum" ausgedehnt. Dazu wird im Reglement eine entsprechende Bestimmung ausgedehnt, welche die vorübergehende Nutzung dieses Bereiches regelt. Eine frühzeitige Landabtreung ist – aufgrund der Ungewissheit bezüglich der Realisation – nicht vorgesehen.</p>
<p>3 Quartierplanreglement</p>	
<p>3.1 Ziffer 1 "Erlasse"</p>	
<p>Stellungnahme AFP (Empfehlung)</p>	<p>Abs. 1: Es wird empfohlen auf eine Aufzählung der Parzellen-Nrn. zu verzichten, da sich diese bei einer alltäglichen Parzellierung ändern könnten.</p>
<p>Reaktion</p>	<p>Das Reglement wird entsprechend angepasst.</p>
<p>3.2 Ziffer 2 "Zweck und Ziele der Planung"</p>	
<p>Stellungnahme AFP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)</p>	<p>Abs. 2 (Z): 3. Aufzählungspunkt im Sinne von § 9 NLG anpassen: Sicherstellung einer attraktiven natürlichen Aussenraumgestaltung (inkl. langgeschützten Hofraum) unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs Abs. 2 (Z): 5. Aufzählungspunkt anpassen: Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer mit Aufrechterhaltung der Biotopfunktion unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz Abs. 1 (R): Quartierpläne bezwecken eine erschliessungsmässig "gute" Überbauung. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p>
<p>Reaktion</p>	<p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt wird wie folgt angepasst: Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung Abs. 2: 5. Aufzählungspunkt: Bestimmung wird entsprechend übernommen. Abs. 1: wird wie folgt angepasst: sowie erschliessungsmässig <u>gute</u> und <u>angrundhohe</u> Überbauung gewährleisten.</p>
<p>3.3 Ziffer 3 "Geltungsbereich und Inhalt"</p>	
<p>Stellungnahme AFP (redakt. Korrektur)</p>	<p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt ist anzupassen: Die Gestaltung und Benutzung <u>und</u> <u>Umfeld</u> des Aussenraumes</p>
<p>Reaktion</p>	<p>Abs. 2: 3. Aufzählungspunkt: Bestimmung wird entsprechend übernommen.</p>

3.4 Ziffer 5 "Art der baulichen Nutzung"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	Abs. 2 (Z): Die Bestimmung betreffend Hindernisfreie Wohnungen ist zu streichen oder klarzustellen. Abs. 1 (E): Es wird empfohlen lediglich der erste Satz in die Bestimmung aufzunehmen. Auf die Aufzählung kann verzichtet werden.
Reaktion	Abs. 2: Neu: Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen. Abs. 1: der zweite und dritte Satz der Bestimmung werden ersatzlos gestrichen.
	✓
3.5 Ziffer 6 "Mass der baulichen Nutzung"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	Abs. 1 (Z): Anpassung in Verbindung mit der Korrektur in Ziffer 5 Abs. 1. Abs. 2 (E): Es wird empfohlen die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die jeweiligen Baubereiche zu definieren.
Reaktion	Abs. 1: Keine Anpassung notwendig. Abs. 2: Auf die Empfehlung wird nicht eingegangen. Die Bauten sind mit den Baubereichen in Lage und Höhe abschliessend definiert. Analog QP "Orenmat".
	✓
	--
3.6 Ziffer 7 "Lage, Grosse und Gestaltung der Bauten"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung, Hinweis)	Abs. 8 (Z): Die Erfüllung ökologischer Funktionen von Flachdächern ist zu wenig bestimmt. Die Flachdachbegrenzung ist zwingend vorzuschreiben. Abs. 9 (Z): Der Reglementtext bezüglich der Flächenbeschränkung für Kleinbauten ist zu konkretisieren. Abs. 3 (NEUE): Es wird empfohlen die Definition der Sockelgeschosse zu konkretisieren, insbesondere Ergänzung einer Massangabe, ab wem, Sockelgeschosse zu den Vollgeschossen zählen. Abs. 7 (E): Technisch bedingte Dachbauten dürfen die maximale Gebäuhöhe sowie auch die Baubereichsbeschränkung überlegen. Eine Ergänzung, dass solche Aufbauten um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sind, wird empfohlen. Intensiv genutzte Einrichtungen benötigen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) sollen so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste auch benötigt werden. Abs. 2 (H): Wo Baubereiche mit einer Baufine begrenzt werden, kommt § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Reaktion	Abs. 8: Keine Anpassung notwendig. Abs. 9: Die Bestimmung wird überarbeitet. Es wird ein Gesamtmass für Kleinbauten ausgewiesen. Zusätzlich wird die maximal überbaubare Grund- und Freifläche geregelt. Abs. 3: Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingegangen, da sie Stadt Liestal mit dieser Formulierung im Baubewilligungsverfahren gute Erfahrungen gemacht hat. Abs. 7: Die Bestimmung zu den Technischen Bauteilen auf dem Dach wird entsprechend angepasst. Auf die Empfehlung bezüglich der Einrichtung von Basisstationen wird nicht eingegangen, da dies bereits im Gesetz abschliessend geregelt ist (RBG § 104a "Mobilfunkanlagen"). Abs. 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	✓
	✓
	--
	K

3.7 Ziffer 8 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 2: Der Quartierplan bezeichnet den "gestalteten Terranverlauf", jedoch keine Kanten. Plan und Reglement sind aufeinander abzustimmen. Abs. 3: erster, zweiter und dritter Abschnitt. Gemäss GSCHV sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt. Außenhalbbereiche und Sitz- und Verweilgelegenheiten gehören nicht dazu. Der vorliegende Entwurf würde eine fast unangepasste Nutzung zulassen. Der zweite Abschnitt hat beschreibenden Charakter. Auf diesen kann verzichtet werden. Der dritte Abschnitt kann gestrichen werden. Kantonale Fachstellen können nicht öffentlich-rechtlich verpflichtet werden ein Gestaltungs-konzept zu erstellen resp. umzusetzen. Abs. 4: Die Begrifflichkeiten "Hof privat" / "Hoffläche des Innenhofs" / "Hofbereich" ist zu vereinheitlichen. Abs. 5: Falls die private Vorzone vom gestalteten Terrain abweichen soll, ist dafür ein verbindliches Mass zu definieren. Abs. 7: Es können nur Festlegungen im Umgebungsglied nachgewiesen werden, welche in den Quartierplan-Vorschriften definiert wurden. Es fehlen Bestimmungen zum 3. und 8. Aufzählungspunkt. Abs. 9: Für offene Abstellplätze ist § 70 Abs. 3 RBV massgebend. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten. Abs. 10: Die Bestimmung ist, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4, zu löschen.
Reaktion	Abs. 2: Die Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst. Abs. 3: Der Abschnitt bezüglich der Uferschutzzone wird an die Bestimmung des Reglements der Quartierplanung "Orenmat" angepasst. Zusätzlich wird diese ergänzt betreffend Baumstände in der Uferschutzzone. Weiter soll definiert werden, dass pro Bach maximal zwei naturverträgliche Zugänge zugelassen werden. Abs. 4: Die Begriffe im Reglement werden entsprechend angepasst. Abs. 5: Eine Abweichung ist nicht vorgesehen, aus diesem Grunde wird die Bestimmung beibehalten. Abs. 7: Der 3. und 8. Aufzählungspunkt werden aus den Bestimmungen gestrichen. Abs. 9: Neue Strassen, Wege und Plätze (inkl. Parkierungsflächen) sind soweit wie möglich einseitig wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schuttlar entwässern zu lassen. Abs. 10: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.
	✓
	✓
	--
	✓
	✓

3.10 Ziffer 11 "Lärmschutz"	
Stellungnahme AFP (reaktionelle Korrektur)	Abs. 1: Formulierung anpassen: "Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte entlang der Hochleistungsstrasse A22 gilt entlang der Ergolz für einen Streifen von 37 m ab der Parzellengrenze eine Aufstufung zu erbringen sind (vgl. analog Formulierung OP "Gremiatl"). Abs. 2: Gesetzliche Normen und Reglemente nicht in der kommunalen Bestimmung aufnehmen. Formulierung analog OP "Gremiatl".
Reaktion	Abs. 1: Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst. Abs. 2: Bestimmung im Reglement wird entsprechend angepasst.
	✓ ✓

3.11 Ziffer 12 "Naturgefahren"	
Stellungnahme AFP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	Abs. 1: 3: Gestützt auf die territoriale Wegleitung ist für die geplanten Baukörper B1 bis B7 eine Hochwasserkarte im m. u. M. zu definieren. Die Heftung der Hochwasserkarte ist nachvollziehbar darzulegen, Reglement und Planungsbericht sind entsprechend anzupassen. Abs. 4: Der Schluss des zweiten Abschnitts ist wie folgt zu präzisieren: "... Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkarte liegen, sind wasserfest auszugestalten, unterhalb der massgebenden Hochwasserkarte sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt". Abs. 5: Eine Aussage bezüglich der Auswirkung auf die Quartierplanung kann erst nach Abschluss der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmaßnahmen gemacht werden. Dazu benötigt es die Überarbeitung der Naturgefahrenkarten, welche deren Wirkung und Massnahmen belegen. Absatz 5 ist deshalb zu streichen. Empfehlung: Anpass Bestimmung betreffend Gefahrenzonen Überschwemmung: "Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesene Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen".
Reaktion	Kommt an der Sitzung nicht behandelt werden. Das Planungsbüro unterbreitet einen Vorschlag.

3.12 Ziffer 13 "Realisierung / Quartiervertrag"	
Stellungnahme AFP (Hinweis)	Abs. 2: Die privaten Vereinbarungen im Quartiervertrag sind nicht Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Planungsverfahrens. Auf eine detaillierte Auflistung der im Vertrag zu regelnden Gegenstände soll verzichtet werden. Falls ein QP-Vertrag notwendig ist, ist dieser vor der Beschlussfassung im Einwohnerrat auszuarbeiten. Dienstbarkeiten sind ebenfalls im QP-Vertrag zu vereinbaren. Für seine Gültigkeit muss der QP-Vertrag vor der reglementarischen Genehmigung öffentlich beurkundet werden.
Reaktion	Abs. 2: Die gesamte Bestimmung im Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen. Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt: "Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplan-Vertrag zu erstellen."
	✓

4 Planungs- und Begleitbericht

Kommt an der Sitzung nicht behandelt werden. Das Planungsbüro unterbreitet einen Vorschlag.

5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Stellungnahme AFP	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.
Reaktion	Kernbestimmung
	K

6 Bestätigung der digitalen Daten

Stellungnahme AFP	Bei der Erreichung zur Genehmigung muss die D/VS der Stadt Liestal bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.
Reaktion	Kernbestimmung
	K

7 Vorprüfungsvorbehalt

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

Isabella Vogtli
14. Mai 2015

Anhang 5: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2015

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



Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortplanung
Dr. Oliver Stückli
oliver.stueckli@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

KOPIE

Eingang S+R
- 6. Juli 2015

Reg. Nr.: 45.05.40
GK-Nr.: 40/119
Sachen: 1 / 12

Liestal, 2. Juli 2015

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Aurisa
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 30. Januar 2015 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Das Quartierplanreglement ist verständlich aufgearbeitet und die im Quartierplan verbindlich festgelegten Inhalte erscheinen grundsätzlich zweckmässig. Sie entsprechen unseren Anforderungen an die Regelungsziele bei Quartierplanungen.

Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernetzmassung und nach eingehender Prüfung konnten wir dem Stadtbauamt mit E-Mail vom 21. April 2015 den Entwurf des Vorprüfungsberichtes zustellen. Dieser Entwurf wurde an der Sitzung vom 13. Mai 2015 eingehend besprochen. Als Resultat der Sitzung wurde vereinbart, dass bestimmte Punkte der Quartierplanvorschriften überarbeitet und einer erneuten Prüfung unterzogen werden, bevor die kantonale Vorprüfung abgeschlossen wird.

Mit E-Mail vom 2. Juni 2015 wurden uns die überarbeiteten Quartierplanvorschriften zur nachmaligen Prüfung eingereicht. Die nun folgenden Ausführungen beziehen sich somit auf den mit „2. Kantonale Vorprüfung, 2. Öffentliches Mitwirkungsverfahren, Stand 22. Mai 2015“ bezeichneten Quartierplan sowie das mit „2. kantonale Vorprüfung / öffentliches Mitwirkungsverfahren, 2.6.2015“ bezeichnete Quartierplanreglement. Da der Planungsbericht (noch) nicht angepasst wurde, beziehen sich die diesbezüglichen Ausführungen auf das ursprünglich eingereichte Dokument (Stand: 10. Dezember 2014). Dies gilt ebenso für das Verkeimsgutachten (eingereicht mit E-Mail vom 11. Mai 2015).

1 Quartierplan (Stand: 22. Mai 2015)

1.1 Legende und Planinhalt

Zwingende Vorgabe:
Bereich für Speicherkanal: Wir danken für die Festlegung eines Bereichs für den Stauraumkanal. Die Platzierung des Kanals ist unter dem Weg und unter dem „Bereich halprivate Vorzone“ möglich. Der dargestellte Bereich entspricht aber noch nicht den vorgesehenen Dimensionen.

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

P:\04\014 Raumwirte kommunal\Gemeinden_E_Liestal\142_Fertigdruck\04014_PDF_Aurisa.doc

onen des Kanals. Dieser wird eine Länge von ca. 100 m und einen Aussendurchmesser von 4,0 m aufweisen (vgl. Plan im Anhang). Der Bereich ist im Plan daher von der Wegverzweigung am Orsbach bis zur Abtretungsfläche für Strassenbau auf der gesamten Länge des Weges entlang der Ergolz (und teilweise unter dem „Bereich halprivate Vorzone“) darzustellen. Unter der neuen Gasstrasse (Abtretungsfläche für Strassenbau) wird hingegen kein Stauraumkanal gebaut.

Weitere Daten zum Speicherkanal: Imendurchmesser von 3,5 m (DN 3500), Stauraum von ca. 565 m³ (Wasser) bzw. 675 m³ (Wasser und Luft)

Empfehlung:
Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg: Die Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg ist zu ergänzen.

Gestalteter Terrainverlauf: Wir empfehlen, in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweitung (von z.B. +/- 50 cm) beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.

Unterirdische Veloabstellplätze: Unterirdische Velo-Abstellanlagen sind für Besucher oft weniger geeignet. Wir empfehlen zu prüfen, ob nicht auch in der nördlichen Hälfte des Quartierplanareals zusätzlich ein Bereich für oberirdische Veloabstellplätze ausgewiesen werden kann.

Hinweis:

Baumstandorte: In der Uferschutzzone sind mehrere Baumstandorte vorgesehen. Handelt es sich hierbei um bestehende Bäume, dann gelten diese als Teil der Ufervegetation. Neue Baumpflanzungen innerhalb der Uferschutzzone müssen dem Schutzzweck dienen.

1.2 Gewässerraum, Uferschutzzone

Hinweis:

Dem Gewässerraum bzw. der Uferschutzzone kann in vorliegender Form zugestimmt werden. Wir danken für die vorgenommenen Anpassungen.

1.3 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

In der vorliegenden Quartierplanung werden die aktuell bestehenden Geländeverteufungen und damit verbunden auch die Gefahrengelände mit einer ausgewiesenen erheblichen („rot“) Überschwemmungsgefährdung mit der Umsetzung des geplanten Projektes aufgehoben. Entsprechend kann im vorliegenden Fall – in Abweichung der Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (Juni 2011) – einer Quartierplanung unter Berücksichtigung der noch bestehenden Gefährdungen grundsätzlich zugestimmt werden. Die Abweichung vom generellen Vorgehen gemäss Wegleitung, insbesondere die Ausschleudung einer „Gefährdzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“, ist in der vorliegenden Quartierplanung im Sinne einer Ausnahme zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die geplanten Massnahmen zur Beseitigung der ausgewiesenen erheblichen („rot“) Gefährdung sind zu definieren (Geländeauffüllung, Überbauung mit Edgeschoss-Niveau mindestens auf der Höhe des umliegenden Terrains etc.) und mit Hilfe von Terrainschritten nachvollziehbar zu dokumentieren.
- Die Massnahmen sind als verbindlicher Bestandteil in den Quartierplanvorschriften zu verankern.

P:\04\014 Raumwirte kommunal\Gemeinden_E_Liestal\142_Fertigdruck\04014_PDF_Aurisa.doc

Empfehlung:

Wie bereits an der Koordinationsbesprechung vom 17. Juni 2014 thematisiert und angeregt, wird empfohlen, die konkreten Auswirkungen der im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Weierweg“ vorgesehenen Blockrandbebauung auf die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplanermeisters „Aurisa“ mittels eines Fachgutachtens zu untersuchen. Diesbezüglich wird auf das Büro Kissling + Zbinden (K+Z) AG, Bern, verwiesen, welches bereits im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Weierweg“ umfassende Untersuchungen durchgeführt hat. Weist das Fachgutachten den Detaillierungsgrad der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK) mit Angaben zu Fließstufen, Intensitäten und Gefahrenstufen auf, kann die Umsetzung der Naturgefahren in der Quartierplanung auf dieser Basis erfolgen. Ohne entsprechendes Fachgutachten ist die bestehende Gefahrensituation massgebend.

Auf eine Überlagerung der Überschutzzone mit Gefahrenzonen kann verzichtet werden.

Hinweis:

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Anordnung von Teilgarageeinfahrten im Überflutungsbereich heikel ist. Auch wenn bei den Tiefgaragen nicht von einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen und Tieren auszugehen ist, müssen auf Grund des erhöhten Sachwertrisikos permanente bauliche Massnahmen getroffen werden, um die Teilgarageeinfahrten zu schützen, sofern die Einfahrt unterhalb der massgebenden Hochwasserkote der entsprechenden Gefahrenzone „Überschwemmung“ liegt.

Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der Revitalisierung am Orsbach ist die NGK aufgrund der neuen Situation zu überarbeiten. Allenfalls wären dann die Quartierplanvorschriften „Aurisa“ auf Basis der neuen Gefahrengrundlage zu mutieren.

1.4 A22, Anschluss Zentrum

Hinweis:

Die Abtreuungsfläche für Strassenbau Gasstrasse / Vollanschluss Zentrum“ sowie die dazugehörige Bestimmung im Quartierplanreglement sind korrekt abgefasst.

Die Realisierung des Zentrumanschlusses ist nicht vor 2025 zu erwarten. Das Areal, dessen exakter Umfang noch offen ist, wird frühestens ab 2025 durch den Kanton mittels Kaufvertragsvertrag gesichert, der effektive Erwerb erfolgt aber erst vor Baubeginn des Zentrumanschlusses. Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Areal genutzt werden. Es wird somit mit Vorteil darauf geachtet, dass der Bereich zusammen mit der heutigen Gasstrasse so gestaltet wird, dass die Gestaltung und Ausführung für eine Nutzungszeit von 10 bis 20 Jahren erfolgt.

2 Quartierplanreglement (Stand: 2. Juni 2015)

2.1 Ziffer 2 Zweck und Ziele der Planung

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 1: Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung (§ 37 Raumplanungs- und Baugesetz RBG), Absatz 1 ist entsprechend zu überarbeiten: „... sowie erschliessungstechnisch gute und anspruchsvolle Überbauung gewährleisten.“ Gemeint ist wohl eher „anspruchsvoll“ statt „anspruchsvoll“.

2.2 Ziffer 7 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Empfehlung:

Absatz 8: Intensiv genutzte Einrichtungen bedürfen eine ausreichende Abdeckung mit Mobilfunkdiensten. Aus der Sicht des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung sollen Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) so nahe wie möglich dort installiert werden, wo diese Dienste benötigt werden. Die Formulierung „technisch bedingte Dachaufbauten“ in Absatz 8 kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Bauten und folglich Basisstationen ausschliessend betrachtet werden. Wie oben dargestellt, sollte der Betrieb von Basisstationen auf den Gebäudedächern in Zukunft möglich sein. Sollte dies durch Abs. 8 auch unter Berücksichtigung von Ziffer 14 nicht möglich sein, empfehlen wir entsprechende Anpassungen im Text.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 3: „... Davon ausgenommen ist der Baukörper Baubereich B4.“

Hinweis:

Absatz 2: Die Bestimmung, dass Balkone nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen, kann nur soweit Gültigkeit haben, wie Baubereiche ohne umhüllende Baulinie festgelegt wurden. Wo Baubereiche hingegen mit einer Baulinie begrenzt werden, kommt in jedem Fall § 53 Abs. 2 Verordnung zum RBG (RBV) zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBV sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

2.3 Ziffer 8 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Empfehlung:

Absatz 8: Wir danken für die Erhöhung der Grünflächenziffer. Nichtsdestotrotz erreichen wir es als erforderlich, dass aus ökologischen Gründen ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren sind. Wir schlagen einen Anteil von mind. 50 % vor.

Bei der Aufzählung bitten wir Sie um folgende Anpassungen:

2. Aufzählungspunkt: „extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50 %, Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 20 %, 50-% und betriebsbare Grünflächen zu 20 % 50-%“
 4. Aufzählungspunkt: „Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu 5 qm pro Nisthilfe“. Ein Flächenäquivalent von 5 m² wird als zu hoch erachtet.
- Wir empfehlen zu ergänzen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren zu erbringen ist. Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen sind im Detail im Quartierplanvertrag zu regeln.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 3: Es wird empfohlen, den zweiten Satz umzuformulieren: „Die Nutzung der Gewässer Uferbereiche zur Erholung ... Andernfalls könnte der Satz auch gestrichen werden. Das formulierte Ziel (Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere erhalten und fördern) sowie die nachstehende Vorgabe, dass pro Fließgewässer lediglich zwei naturverträgliche Zugänge in der Überschutzzone zulässig sind, sollten ausreichen, um eine „naturverträgliche Erholung“ zu gewährleisten.“

2.4 Ziffer 9 Erschliessung und Parkierung

Hinweis:

Absatz 4: Besucherparkplätze müssen jederzeit zugänglich sein. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit von Besucherparkplätzen in Einstellhallen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2.5 Ziffer 10 Ver- und Entsorgung

Empfehlung:

Absatz 1: Gemäss Energiesachplan der Stadt Liestal liegt der Planungssperimeter im „Prioritätsgebiet Wärmeverbünde“. Ein Anschluss an das Gasnetz sollte kein Thema sein.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 6: Die vorliegende Formulierung stellt keinen Rechttssatz dar, sondern eine Beschreibung, welche grundsätzlich (ausser in einer Kommentarspalte) nicht in das Reglement gehört. Wir bitten darum, den Absatz als Rechttssatz zu formulieren. Im Übrigen empfehlen wir, die Massnahme des Generellen Entwässerungsplans (GEP) in den Quartierplanvertrag aufzunehmen.

Hinweis:

Absatz 4: Im Entwürfskonzept für Abwasser sind alle bestehenden und geplanten öffentlichen Bauwerke der Siedlungsentwässerung laggenau einzutragen, neben den Kanalsationen des ARA-Betreibers (Amt für industrielle Betriebe), der Gemeinde und der Liegenschaftseigentümer insbesondere auch die nach dem GEP im Quartier notwendige öffentliche Mischwasserbehandlung (Speicherkanal).

2.6 Ziffer 12 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1 bis 3: Gestützt auf die Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (Juni 2011) ist für die geplanten Baukörper B1 bis B7 je eine Hochwasserkote in m.ü.M. zu definieren. Die Herleitung der Hochwasserkoten ist nachvollziehbar darzulegen (Bspw. Angaben zu Höhe und Lage der als Ausgangsbasis verwendeten Terraihöhen, allenfalls inkl. Bezeichnung in Plänen). Grundlage dazu kann das empfohlene Fachgutachten liefern. Das Quartierplan-Reglement und der Planungs- und Begleitbericht sind entsprechend zu bereinigen.

Absatz 4, zweiter Abschnitt: Die Vorgabe, dass Öffnungen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote verschliessbar sein müssen oder baulich vor Hochwasser zu schützen sind, wird als zu wenig präzise betrachtet. Die Anordnung von verschliessbaren Öffnungen garantiert nicht, dass diese im Ereignisfall tatsächlich geschlossen sind oder selbsttätig geschlossen werden. Der Schluss des zweiten Abschnitts von Ziffer 4 ist wie folgt zu ändern: „... Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten, unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.“

Absatz 5: Der Nachweis, dass durch die Erhöhung des Abflussquerschnittes (Sohlenabflutung und Querschnittvergrösserung) des Orisbachs das Gefahrenpotenzial Hochwasser beseitigt wird, ist ausstehend und nicht gegeben. Erst die auf Grund der ausgeführten Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen überarbeitete Naturgefahrenkarte wird die Wirkung

der Massnahmen belegen und die Auswirkung auf die Quartierplanung bestimmen.“ Absatz 5 ist zu streichen.

Empfehlung:

Der Reglementinhalt betreffend die Gefahrenzonen Überschwemmung ist wie folgt zu ergänzen: „Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.“

2.7 Ziffer 13 Realisierung / Quartierplanvertrag

Hinweis zum Baubewilligungsverfahren:

Die in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten (ausserhalb und innerhalb des Quartierplanperimeters) sind vor Baubewilligung zu regeln bzw. im Grundbuch einzutragen.

3 Verkehrsgutachten (Stand: 7. Juni 2012)

Hinweis:

Einnündung Grienmatweg/Gasstrasse: Die Leistungsfähigkeit der Einnündung Grienmatweg/Gasstrasse wurde im Bericht von RK & P vom 7. Juni 2012 nachgewiesen. Da in der Überbauung nicht nur Wohnnutzung sondern auch Geschäftsnutzungen möglich sind und zudem nach Realisierung des Zentrumschlusses mit einer höheren Belastung auf der Gasstrasse zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass der Knoten gegebenenfalls stärker belastet wird. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss auf der Gasstrasse nicht durch wartende linksabbiegende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

4 Planungs- und Begleitbericht (Stand: 10. Dezember 2014)

Wie auf der ersten Seite dieses Berichts dargestellt, ist der Planungsbericht nicht Bestandteil der am 2. Juni 2015 eingereichten überarbeiteten Quartierplanvorschriften. Somit beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf den am 30. Januar 2015 eingereichten Planungsbericht.

Zwingende Vorgabe:

Insbesondere da etliche unserer ursprünglichen Forderungen zu Plan und Reglement in der Zwischenzeit bereinigt werden konnten – wofür wir uns herzlich bedanken –, gehen wir davon aus, dass auch der Planungsbericht entsprechend überarbeitet wird.

Redaktionelle Korrektur:

Die Bezeichnung Vollanschluss „Zentrum Nord A22 (H2)“ ist generell in „A22, Liestal Anschluss Zentrum“ zu ändern.

Hinweis:

- Die erforderlichen Sichtweiten bei der Ein-/Ausfahrt sind gemäss Norm SN 640 273a sicherzustellen. Zudem sind die Sichtbremen von jeglichen sichtbehindernden Elementen (Mauern, Hecken, Bäume usw.) frei zu halten.
- Ebenfalls sind die erforderlichen Schleppkurven bei der Ein-/Ausfahrt gemäss Richtlinien Tiefbauamt zu prüfen und zu gewährleisten.

- Da der Quartierplan mehrere wichtige „innerörtliche“ Verbindungen für den Langsamverkehr vorsieht, ist u.E. umso wichtiger, auch an deren „ausserörtliche“ Weiterführung über die Gasstrasse zu denken bzw. anzuknüpfen. Wie ist die Fussgängerführung über die Gasstrasse vorgesehen?

4.1 Kapitel 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zwingende Vorgabe:

Als planungsrechtliche Grundlage ist der GEP Liestal, genehmigt mit RRB Nr. 1430 vom 13. September 2005 aufzuführen, der als kommunaler Spezialrichtplan behördenverbindlich ist. Aus dem GEP geht hier eine flächenrelevante Nutzung für eine Abwasseranlage zur öffentlichen Mischwasserbehandlung hervor.

4.2 Kapitel 4.2 Kantonaler Richtplan

Redaktionelle Korrektur:

Die Aussage zur Festsetzung des „kantonalen Projekts“ in der Richtplankarte ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren.

4.3 Kapitel 4.3 Masterplan „Zentrum Nord“ und andere Kapitel

Redaktionelle Korrektur:

Beim Masterplan handelt es sich um einen Konzeptplan ohne Behördenverbindlichkeit, der als konzeptionelle Grundlage für Quartierplanungen dient.

4.4 Kapitel 4.4 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Redaktionelle Korrektur:

Die Abstützung dieses Kapitels auf § 38 Zonenelement Siedlung verwirrt, da für das massgebliche Gebiet die Teilzonenvorschriften „Zentrum“ bestehen. Die Vorgaben für Quartierplanungen finden sich in § 18 Teilzonenelement „Zentrum“.

4.5 Kapitel 5.3.4 Aussenraum

Zwingende Vorgabe:

In der Besprechung vom 25. Februar 2014 wurden von Seiten Kanton folgende Randbedingungen mitgeteilt (auch wenn dies im Protokoll der damaligen Sitzung nicht in dieser Ausführlichkeit festgehalten wurde):

- Bei einer Neubeplanung eines Gebietes sind in jedem Fall die Masse gemäss Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) als massgebend zu betrachten. Soll davon abgewichen werden – was hier der Fall ist –, dann ist dies sachlich im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen, damit die Konformität mit der GSchV nachvollzogen werden kann.
- Am Orsbach, wo die Uferschutzzone eine grössere Breite aufweist als der gesetzliche Abstand, bildet die rechtskräftige Uferschutzzone den Gewässerraum gemäss § 12a RBG. Die von der rechtskräftigen Uferschutzzone aufgespannte Fläche ist für die Quartierplanung sakrosankt und muss insgesamt eingehalten werden.
- An der Ergolz, wo die Gewässerbaulinie in einem grösseren Abstand zum Gewässer liegt als die Uferschutzzone breit ist, bildet die rechtskräftige Gewässerbaulinie den Gewässerraum gemäss § 12a RBG. Die von der rechtskräftigen Gewässerbaulinie aufgespannte Fläche ist für die Quartierplanung sakrosankt und muss insgesamt eingehalten werden.
- Die entsprechende Begrenzung muss nicht parallel zum Gewässer liegen.

- Ein Speicherkanal entlang der Ergolz muss zwingend ausserhalb des Gewässerraumes liegen, d.h. die Gewässerbaulinie ist auch von dieser unterirdischen Baute einzuhalten. Dasselbe gilt auch für die Mischverkehrsfläche.

- Gegenüber diesen verbindlichen Vorgaben ist die Lage der Baubereiche flexibel. Der Masterplan hat keinerlei Behördenverbindlichkeit. Auch wenn sich die Stadt den Masterplan als Vorgabe gibt, können auf dessen Grundlage nicht übergeordnete Randbedingungen und gesetzliche Vorgaben verletzt werden.

Der Text betreffend Besprechung vom 25. Februar 2014 ist entsprechend zu überarbeiten. Insbesondere sind an geeigneter Stelle im Planungsbericht die Interessenabwägung sowie die Begründung für den reduzierten Gewässerraum, d.h. für das Abweichen von den Anforderungen der GSchV, darzulegen (in Analogie zur Quartierplanung „Griematt“).

Empfehlung:

Es ist grob nachzuweisen, wie die Grünflächenziffer von 20 % zur Umsetzung der ökologischen Massnahmen beansprucht werden soll.

4.6 Kapitel 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Um die wichtige Funktion der Uferschutzzonen als ökologische Vernetzungsachsen entlang der Ergolz zu fördern, sind Massnahmen zu planen, welche die Situation allgemein verbessern. Dazu gehört u.a. die Aufnahme von bestehenden Uferwegen, insbesondere wenn sie innerhalb einer mit einer Minimalbreite ausgedehnten Uferschutzzone liegen.“ Gemäss Schlüsselkurve des Bundes müsste für die Ergolz eine einseitige Uferbereichsbreite von 15 m ausgeschrieben werden (Gewässerraum gemäss GSchV gar 17 m). Davon kann vorliegend abgesehen werden, da es sich um einen Standort innerhalb des Siedlungsgebietes handelt und bereits eine rechtskräftige Uferschutzzone existiert. Gleichzeitig ist aber anzustreben, dass die ökologische Qualität gesteigert wird, dies auch im Sinne einer besseren Wohnqualität.

Die Ausführung zur Valo- und Fussgängerüberführung Erzenberg stellt die Eigeninterpretation der Quartierplan-Verfasser dar und ist zu präzisieren bzw. zu korrigieren. Die Notwendigkeit dieser Überführung wurde im Rahmen der Projektbearbeitung durch eine fachliche Begleitkommission Verkehr, in der die städtischen und kantonalen Fachstellen Einsitz nahmen, festgestellt. Auf Anfrage der Quartierplan-Verfasser wurde ihnen bereits freigestellt, eine Alternativlösung aufzuzeigen. Die entsprechenden Plangrundlagen und Kontakte wurden zur Verfügung gestellt. Offenbar wurde davon Abstand genommen und die Überführung wird nun ohne Grundlage einfach generell in Frage gestellt.

Redaktionelle Korrektur:

- Die Erschliessung des Areals erfolgt via Griemattweg in die Gasstrasse. Bitte in den Kapiteln 5.3.5 und 6.6 richtig stellen.
- Im Ubrigen sind die Ausführungen bzgl. Langsamverkehr etwas widersprüchlich. Der heute bestehende Uferweg ist nicht allgemein für den Langsamverkehr, sondern nur für den Fussverkehr zugelassen.

4.7 Kapitel 6.11 Bodenschutz (Altlasten)

Hinweis:

Auf der Parzelle Nr. 1192 in Liestal befindet sich der belastete Standort 2823520210, welcher als überwachungsbedürftig gemäss Art. 8 der Altlasten-Verordnung (AltV) eingestuft wurde. Für ein späteres Bauvorhaben ist daher massgeblich Art. 3 AltV einzuhalten, d.h. ein möglicher

Sanierungsbedarf für den Standort muss vorgängig ausgeschlossen werden oder eine Sanierung darf durch die Überbauung nicht verhindert werden.

Diese altlastenrechtlichen Abklärungen sind zwingend vor Einreichung des Baugesuches durchzuführen. In einem nächsten Schritt ist dann ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu erstellen, welches auch die Überwachung des Grundwassers während der Bauphase abhandelt. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Rücksprache und Koordination mit der Fachstelle Altlasten des Amtes für Umweltschutz und Energie.

4.8 Kapitel 6.12 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Der Text im Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend den Forderungen zu Quartierplan und Quartierplanreglement anzupassen.

Die Heftleitungen der massgebenden Hochwasserketten pro Gebäude sind nachvollziehbar darzulegen. Wir verweisen diesbezüglich auf § 39 RBG, wonach der Quartierplan aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht besteht. In dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufzeigt werden. Das Vorgehen betreffend die Umsetzung und Berücksichtigung von geplanten Massnahmen und geplanten, angrenzenden Bauvorhaben sowie deren Auswirkung auf die Gefahrensituation im Bereich der vorliegenden Quartierplanung ist im Planungs- und Begleitbericht festzuhalten und zu begründen.

Redaktionelle Korrektur:

Seite 19, zweiter Absatz: Leicht ist keine Gefahrenstufe. Der Text ist wie folgt zu ändern: "... und weist alle drei Gefahrenstufen von geringe bis erheblich auf. Grund dafür ..."

Seite 20, erster Abschnitt: Es gibt im Zusammenhang mit Naturgefahrenkeinen keine schweren Gefährdungen. Der Text ist wie folgt zu ändern: "... Wegleitung dokumentiert. Die Gefahrenbereiche mit geringer, mittlerer und erheblicher schwerer Gefährdung, müssen ..."

Seite 20, zweiter Abschnitt: Ein Wasseranstieg im Bereich des Quartierplan-Areas kann nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer Präzisierung ist im Text das Wort „nur“ zu ergänzen: "... hervor. Ebenso befindet sich der Austrittspunkt des Wassers im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nur auf dem Quartierplan-Areal, sondern ..."

Seite 21, erster Abschnitt: Die Aussage, dass mit der Realisation des Projektes zur Revitalisierung des Orsbaches und dem Nachweis der Abflussmengen die Gefahrenbereiche für die Parzelle Nr. 1192 irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan verzichtet werden kann, ist nicht belegt. Erst wenn mittels Überarbeitung der NGK die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplan-Areas nachgewiesen sind, können die weiterhin bestehenden oder neuen Gefahrengebiete in der Quartierplanung berücksichtigt werden oder auf die Ausschaltung von Gefahrenzonen verzichtet werden, sofern keine Gefahrengebiete mehr ausgewiesen sind. Der Text ist wie folgt zu ändern: "... Mit der Realisation dieses Projektes und dem Nachweis der Abflussmengen sowie unter Berücksichtigung der Blockrandbebauung im Zusammenhang mit der Quartierplanung Wetlweg, sollen die Gefahrenbereiche für die Parzelle 1192 verändert oder irrelevant werden und auf die Darstellung der Gefahrenzonen im Quartierplan verzichtet werden. Nach der baulichen ..."

4.9 Kapitel 6.13 Gewässerschutz

Zwingende Vorgabe:

Es ist durch entsprechende Planarstellungen und Schritte aufzuzeigen, dass es möglich ist, die nach GEP vorzusehende öffentliche Mischwasserbehandlung (Speicherkanal) zu erstellen,

ohne die Überbauung zu behindern. Der Speicherkanal muss ausserhalb des Gewässerraumes und der Überschutzzone liegen. Der Text ist zu präzisieren.

Redaktionelle Korrektur:

- „Meteowasser“ ist durch „Mischwasser“ zu ersetzen.
- Das Art für industrielle Betriebe ist aufgrund behördenverbindlicher Spezialrichtpläne (GEP Liestal und ARA-GEP Ergolz 2) verpflichtet, im Quartier eine Speichermöglichkeit für Mischwasser vorzusehen.

4.10 Kapitel 10 Beurteilung des GP-Ertrurfs durch die Stadt Liestal

Redaktionelle Korrektur:

Im Abschnitt „Quartierplan-Reglement“ (S. 26) ist beim vorletzten Strichpunkt festgehalten, dass entlang der Gasstrasse auf dem QP-Areal ein Radweg einzuzichnen sei. Im Plan ist nun aber eine Veloverbindung auf der Gasstrasse eingezeichnet. Die Diskrepanz ist zu klären.

4.11 Allgemeine Anforderungen

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessensabwägung 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.

5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

6 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 Genehmigungs-voraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vor-nehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Geneh-migungsunterlagen eingereicht werden kann.

7 Vorprüfungs-vorbereitung

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zu-sammenhang mit der Behandlung von unretrofitierten Einsparungen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidendrelevanter Argumente seitens der Einsparenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurtei-lung 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 bespre-chen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

O. Stückli

Dr. Oliver Stückli

Kopie:

- Sierler-Ruggli Ingenieur-Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Liestal
- per E-Mail:
- Amt für Industrielle Betriebe
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Baunringspektoral
- Kantonsplaner
- Lärmenschutz
- Lüftungsexperte beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgefahrenfachstelle
- Scherrenspektoral
- Tiefbauamt

Beilagen: - Situationsplan Staurumkanal

¹ Im Planungsbericht – Kap. 6.12 Naturgefahren (Überschwermmung), S. 19 bis 22 – wird richtigerweise erwähnt, dass die im Zu-sammenhang mit der Quartierplanung „Weienweg“ vorgesehene Blockrandbebauung sowie die geplante Realisierung des Or-ts-bereichs die Gefahrensituation im Bereich des Quartierplaners „Aurisa“ durchaus verändern können. Die konkreten Auswir-kungen auf die vorliegende Gefährdung sind jedoch nicht bekannt und werden nicht erläutert. Auf Grund der geringfügigen Quartier-planung „Weienweg“ und der Tatsache, dass bereits entsprechende Baubewilligungsverfahren laufen, kann von einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Blockrandbebauung ausgegangen werden. Entsprechend können die Auswirkungen des Projektes be-züglich der Gefahrensituation der Quartierplanung „Aurisa“ untersucht und berücksichtigt werden. Anders verhält es sich bei der Realisierung des Ortsbereichs (vgl. Fussnote III). Auf Grund der Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts der Realisierung des Hoch-wasser- und Meldeleistungsobjekts, ist zu beurteilen, dass die vorliegenden Quartierplanung „Aurisa“ die bestehende Gefahrensitua-tion unter Berücksichtigung der Überbauung des Gebietes „Weienweg“ massgebend

² Eingehen den Vorgaben der Wegleitung wird auf die Definition von massgebenden Hochwasserknoten in m. u. M. für die Gefährten-zonen, welche die Baubereiche Bauen B1 bis B7 betreffen, verzichtet. Stattdessen wird als Schutzziel die potenzielle Hochwasser-höhe angegeben, welche im Quartierplanungsgebiet durch das gewachsene Terrain plus 25 bis 200 cm (maximale Fliesstiefe bei

300-jährigen Ereignissen) definiert ist. Diese Definition wird für die vorliegende Quartierplanung als ungeeignet beurteilt. Die mass-giebende Hochwasserkote definiert das ausreichende Schutzziel vor Überschwermmungen und ist für die Planung von Schutzmass-nahmen von zentraler Bedeutung. Aufgrund der flächenmässig geringen Ausdehnung der Gefährdenzone, das bestehende Terrain-Verhältnis und der ausgereiften Fliesstiefen erachten wir die Definition von massgebenden Hochwasserknoten im vorliegenden Fall als machbar und zweckmässig. Dazu wird empfohlen, die Hochwasserknoten innerhalb der Gefährdenzone differenziert zu behan-deln und eine Hochwasserkote pro geplanten Baukörper B1 bis B7 zu definieren. Demgegenüber beurteilen wir die Angabe, dass es potenzielle Hochwasserknoten die gesamten Terrain plus die jeweiligen markierten Fliesstiefen bei 300-jährigen Ereignis-sen angeht, als nicht vertretbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch ein jährliches Terrainungsstadium die gesamte Terrain-Überbauung des Gebietes (vgl. Fussnote III) für die Gefährdenzone überaus ungünstig ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Gefährdenzone Hochwasserkote (gewachsenes Terrain plus 25 cm) sowie die für die Gefährdenzone Überbauung mittels ausgewiesener Hochwasserkote (gewachsenes Terrain plus 75 cm) ohnehin nicht ausreichend. Die maximal ausge-wiesene Fliesstiefe in einem solchen Hochwasserereignis (Jährlichkeit: 100 bis 300 Jahre) werden in der NGK für die Gefährden-zone Überschwermmung, geringe Gefährdungⁱⁱⁱ mit 75 cm und in der Gefährdenzone Überschwermmung, mittlere Gefährdungⁱⁱⁱ mit 100 cm ausgewiesen. Im Bereich der Gefährdenzone Überschwermmung, erhebliche Gefährdungⁱⁱⁱ ist auf Grund der Tatsache, dass die in der NGK ausgewiesenen maximalen Fliesstiefen auf die bereits erläuterten Gefährdenverläufe zurückzuführen sind, für die potenzielle Hochwasserhöhe nicht das bestehende gewachsene Terrain massgebend. Für die massgebende Hochwasserkote ist das nach Aufhebung der Gefährdenverläufe relevante angrenzende (bestehende, abgegrabene oder aufgeschüttete) Terrain relevant, welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 100 bis 300 Jahre) über-schwermt werden kann.

ⁱⁱⁱ Unter Ziffer 12 Abs. 5 OR wird festgehalten, dass gemäss Vorprojekt vom Tiefbauamt durch die Erhöhung des Abflussschrit-tes (Sohlenabhebung und Querschnittvergrößerung) des Ortsbachs das Gefährdenpotential Hochwasser besänftigt wird. Ein entspre-ches Fachgutachten im Detailierungsgrad einer NGK, mit Angaben zu Fliesstiefen, Intensitäten und Gefährdenstufen, welches diese Aussage stützt, liegt aber nicht vor. Auf Grund der Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts der Realisierung des Hochwasser- und Realisierungsprojektes Ortsbach kann bei der Beurteilung der vorliegenden Quartierplanung „Aurisa“ das genannte Projekt nicht berücksichtigt werden.

^{iv} Die Aussage ist, dass der bisherige Weg bestehen bleiben kann, bis die neue Verbindung des Langsamverkehrs gebaut ist. Andererseits im Planungsbericht ist festgehalten, dass der bestehende Weienweg aufgehoben wird.

Anhang 6: Protokoll Besprechung Mitwirkungsengabe

<p>Stadt Liestal Quartierplanung Aurisa Mitwirkungsverfahren</p>		 Sirett + Ruggli Quartierplanung AG Unterortstrasse 36, Postfach 4415 Lullinen, 051 / 020 84 50	
Protokoll			
Datum / Zeit	31. März 2015, 17.00 Uhr		
Ort	Stadtbauamt Liestal		
Teilnehmer	Herr Benedikt Lüdin Herr Franz Kaufmann Herr Heinz Platner Herr Remo Vogel Herr Markus Ruggli	Ansässiger Stadtrat Stadtbauamt Architekt Raumplaner S+R, Protokollführung	BL FK HP RV RU
Verteiler	an alle oben erwähnten		
Traktanden	Besprechung Mitwirkungsengabe von B. Lüdin		
Betreff	Bemerkungen		
Begrüssung	FK begrüsset die Anwesenden. HP erklärt das Vorgehen und den Rahmen des Mitwirkungsverfahrens. Die Mitwirkungsengabe von B. Lüdin ist rechtzeitig beim Stadtrat eingetroffen und wird behandelt.		
Inhalte der Mitwirkungsengabe	BL erklärt die Gründe und die Inhalte seiner Mitwirkungsengabe. Es geht BL in erster Linie um das Projekt des Ortsbaches bezüglich Renaturierung und Hochwasserschutz. Er ist mit der Gartenparzelle Nr. 1198 direkt Anrösser am Ortsbach. Weiter ist ihm der Naturraum sehr wichtig und vor allem verlangt BL eine Sensibilisierung bezüglich Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Mit sorgfältigen bauähnlichen Eingriffen (Handarbeit) und der Natur möglichst freien Lauf lassen (Ortsbach) könne viel erreicht werden. Im Bach sollen Geschlebeanreicherungen möglich sein, die Fischgängigkeit soll ermöglicht werden und die Uferbereiche sollen bewachsen werden können. Das Verkehrsaufkommen im unteren Gestadeck sei abtossend. Während der vorgesehenen Sanierung der Unfallstrasse werde das innerstädtische Verkehrsaufkommen noch grösser. BL wünscht sich von den Stadtbehörden, dass sie sich für Lebensqualität im Strassenraum einsetzen. Auf dem Giermatweg wünscht BL Schrittempo. Gegen die geplante Überbauung hat BL nichts einzuwenden, mit der Masterplanung sei alles vorgegeben. Er wünscht sich von den Planern ein feinfühliges Denken und Planen indem auch kleine Strukturen (Insein) gefördert werden sollen.		
Diskussion	Aus der Diskussion geht folgendes hervor: - Das Renaturierungsprojekt Ortsbach wird vom TBA BL erstellt. Die Stadt hat hier nur beschränkte Einflussmöglichkeiten. - Die Verkehrsbelastung im unteren Gestadeck ist eine Tatsache und erfährt eventuell eine Verbesserung mit dem Vollanschluss Zentrum. - Die Ausgestaltung des Giermatweges ist in der Quartierplanung (Quartierplanvertrag) Wehnerweg geregelt. Der Giermatweg bleibt Eigentum der Stadt Liestal.		

S:\H_01-Projekt\URSA\40128_OP_Aurisa\01_Komponente\40128_Ph01a_Protokoll_Mitwirkung_B_Ludin_20150311.docx

1

Abmachtung	<p>- Das Renaturierungsprojekt Ortsbach ist ein separates Projekt vom TBA BL, momentan liegt erst das Vorprojekt vor. Die Stadt macht sich beim TBA kundig wie die Grundeigentümer ins Bauprojekt einbezogen werden. Wird seitens TBA kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, behält sich die Stadt und der OP – Esteller vor bei der Landabtragung des Uferbereichs an den Kanton ein Mitwirkungsverfahren für das Bachprojekt einzufordern. Dies kann im Quartierplanvertrag festgehalten werden. Ohne Mitspracherecht in der Projektphase wird BL an einer Umgestaltung des Ortsbachs nicht zustimmen und auch kein Land zur Verfügung stellen. - Betreffend Verkehrsbelastung im "Unteren Gestadeck" kann die Stadt in diesem Verfahren keine Zugeständnisse machen. - Alle Anwesenden sind sich einig, dass der Giermatweg möglichst verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Eine Tempo 20 Zone wird durch die Stadt geprüft.</p>
weiteres Vorgehen	<p>Bezüglich dem weiteren Vorgehen wird folgendes abgemacht: - Herr B. Lüdin verzichtet, dass die Stadt einen Mitwirkungsbericht erstellen muss. Die Anliegen von BL müssen nicht veröffentlicht werden. - Das vorliegende Protokoll wird im Planungsbericht aufgeführt.</p>
	<p>Die Begründung für dieses Vorgehen liegt darin, dass die aufgeführten Anregungen nur einen indirekt Zusammenhang mit der Quartierplanung Aurisa haben.</p>
	<p>Lausen, 11. Mai 2015</p> <p style="text-align: right;">Markus Ruggli</p>

S:\H_01-Projekt\URSA\40128_OP_Aurisa\01_Komponente\40128_Ph01a_Protokoll_Mitwirkung_B_Ludin_20150311.docx

2