



## Quartierplanung Osboplatz Beschlussfassung

### Kurzinformation

Beim Quartierplanareal handelt es sich um das Gebiet mit der ehemaligen Osbo Schuhfabrik.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, eine Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Grundlage der Masterplanung Zentrum Nord zu realisieren.

Das Areal befindet sich gemäss rechtsgültigem Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal in der Zentrumszone 2 und wird von einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Geplant sind gesamthaft 35 Wohnungen.



### Quartierplanung Osboplatz

Die Stadtbaukommission hat dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Da die Quartierplanung auf der Masterplanung Zentrum Nord beruht, wurde die Überbauung der kantonalen Arealbaukommission nicht zur Beurteilung vorgelegt.

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

**Antrag**

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung Osboplatz, bestehend aus:

- Quartierplanreglement vom 18.06.2020
- Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1:500 vom 06.03.2020
- Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1:500 vom 06.03.20
- Plan Nr. 3 Schnitte 1:500 vom 15.04.2019

Liestal, 22. September 2020

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

### Quartierplan-Perimeter

- Das Gebiet liegt zwischen dem Grienmattweg, dem Orisbach, der Quartierplanung Aurisa (Masterplan Zentrum Nord), der Ergolz und der Quartierplanung Grienmatt (Masterplan Zentrum Nord).
- Der Perimeter der Quartierplanung umfasst eine Fläche von 4'709 m<sup>2</sup>.
- Das Grundstück liegt gemäss Teilzonenplan Zentrum in der Zentrumszone 2, überlagert mit einer Quartierplanpflicht.

### Ordentliches Quartierplanverfahren

- Beschlussbehörde im ordentlichen Quartierplanverfahren ist der Einwohnerrat.
- Der Regierungsrat genehmigt die Quartierplanvorschriften.

### Planungsteam

- Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde vom Architekturbüro Buser + Partner AG, Liestal, entwickelt, basierend auf dem Masterplan Zentrum Nord.
- Die Quartierplanvorschriften werden von der Jermann AG, Arlesheim, erarbeitet.

### Investor

- Nicht bekannt
- Investitionsvolumen: CHF 10 – 15 Mio.

## 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

- Ausnützungsziffer 108%
- Bruttogeschossfläche (BGF) 4'000 m<sup>2</sup>
- Nutzungsart: Wohn- und Büronutzung. Im Kopfbau des Gebäudes C1 sind auch Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen möglich.
- Das bestehende Osbo-Gebäude kann sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe genutzt werden. Dieses Gebäude wird unter Schutz gestellt und saniert.
- Behindertengerechte Bauweise: Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.
- Es sind ca. 35 Miet- und Eigentumswohnungen geplant.

### Fassadengestaltung

- Um die Qualität der Fassadengestaltung sicherstellen zu können, wird im Quartierplan-Reglement folgende Ergänzung aufgenommen:
- «Die Materialisierung der Fassaden der Haupt- und Nebenbauten muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die Stadt hat ein verbindliches Mitspracherecht. Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuches mit der Stadt geklärt sein.»

## Abweichungen von der Regelbauweise

	Regelbauweise Zentrumszone 2	Ordentlicher Quartierplan
Ausnützungsziffer	90%	108%
Vollgeschosszahl	3	5
Wohnungsanzahl	frei	frei
Fassadenhöhe	10.5 m	14.5 m
Gebäudehöhe	13.5 m	14.5 m (Flachdach)
Gebäuelänge	frei	frei

## Demographische Entwicklung

### Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

- Anzahl Wohnungen 35
- Erwachsene pro Wohnung 2.0
- Kinder pro Wohnung 0.3 (gemäss aktueller Schulraumplanung)
- Personen total ca. 80

### Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck

- Die zunehmende Überbauung des Gebietes Zentrum Nord führt zu einem Defizit an Kindergartenräumlichkeiten.
- Die aktuelle Schulraumplanung berücksichtigt den Schulraumbedarf.

### Auswirkungen auf Steuern und Finanzausgleich

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 80 Personen: TCHF 192

## Verkehr

### Erschliessung motorisierter Individualverkehr

#### Zubringer

- Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt via Gerberstrasse über die Korporationsparzelle 7400 zwischen Osbo-Gebäude und QP Grienmatt.
- Die Gerberstrasse ist im Strassennetzplan als Kantonsstrasse klassifiziert.
- Die Korporationsparzelle 7400 ist im Eigentum der angrenzenden Grundeigentümer und dient gemäss Quartierplanvertrag Grienmatt der Erschliessung zu den unterirdischen Einstellhallen QP Osboplatz und QP Grienmatt.

#### Ausbau der Erschliessung

- Unter der Federführung des Kantons wird der Strassenabschnitt Gasstrasse-Weierweg-Rebgasse-Gerberstrasse saniert. Der Kanton ist an der Ausarbeitung eines Projekts.

#### Hinweis Werkleitungen

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

#### Unterirdische Parkplätze

- Ca. 40 Parkplätze in der Einstellhalle.

#### Oberirdische Parkplätze

- 7 oberirdische Besucherparkplätze auf dem Osboplatz.

#### Öffentliche Parkplätze

- Keine, es handelt sich um private Parkplätze.

#### Langsamverkehr

##### Radrouten und Fussverkehr

- Über den Grienmattweg (Grienmattplatz) verläuft ein kommunaler Veloweg als Verbindung von der Mühlemattstrasse zur Gerberstrasse und weiter ins Stedtli. Diese Verbindung verläuft bis zur Realisierung des Quartierplans auf der südlichen Nachbar-Parzelle 1200 gemäss heutiger Streckenführung.
- Entlang der Ergolz verläuft eine kommunale Radrouten- und Fussgängerverbindung.
- Die Anbindung des Langsamverkehrs ans Stedtli wird mittels eines Fuss- und Velowegs über die Korporationsparzelle 7400 sichergestellt.

##### Veloabstellplätze

- Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV.
- An geeigneten Orten (Nähe der Hauseingänge) ist eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze zu erstellen.

#### Anbindung an den öffentlichen Verkehr

##### Bus

- Die Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 80 (Haltestelle Elektra an der Gasstrasse) und über die Buslinie 83 (Haltestelle Gestadeckplatz) in jeweils 100 – 150 m Entfernung von der Überbauung.
- Im Weiteren ist das Zentrum Liestal und der Bahnhof SBB in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

#### **Lärm**

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)

- Das Quartierplanareal liegt im Teilzonenplan Zentrum und ist von der laufenden Mutation der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nicht betroffen (ER-Geschäft Nr. 2020/177).
- Es wird aber analog der genannten Mutation der Nutzungszone die entsprechende Lärm-Empfindlichkeitsstufe zugewiesen.
- Für die zulässige Wohn- und Geschäftsnutzung mit mässig störenden Betrieben wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

##### Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal bestehen Lärmbelastungen durch die Gerberstrasse und die A22.
- Die Arealbebauung reagiert auf die bestehende Lärmbelastung (Gerberstrasse, A22) mit einem vom Lärm abgeschirmten, der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Innenhof zur privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung.
- Der Lärmschutz kann entweder mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen zur Gerberstrasse und A22 oder mit Massnahmen am Gebäude sichergestellt werden.

## **Freiräume / Uferschutz / Gewässerraum / Ökologie / Naturgefahren**

### Freiräume / Uferschutz / Gewässerraum

- Entlang der Ergolz und des Orisbachs werden Uferschutzzonen ausgedehnt, welche dem auszuscheidenden Gewässerraum in «dicht überbautem Gebiet» nach Vorgabe der eidg. Gewässerschutzverordnung entsprechen.
- Im Zentrum der Überbauung wird ein allen Bewohnern zur Verfügung stehender Innenhof ausgedehnt.
- Der Bereich des Osboplatzes dient als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Durchgangsfläche.

### Ökologie

- Die Begrünung des Areals erfolgt über eine ökologische Gestaltung des Ergolz- und Orisbachufers sowie des Innenhofs.
- Die im Plan eingezeichneten Bäume zeigen das vorgesehene Gestaltungskonzept auf, ihre Lage und Anzahl können jedoch in der weiteren Projektierung verändert werden.
- Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren (ca. 500 m<sup>2</sup>), wie z.B.:
- ökologisch gestaltete Grünflächen,
- Begrünung der Aussenflächen mit standortgerechten und einheimischen Arten,
- extensive Dachbegrünung,
- kronenbildende Bäume.

### Aussenraumgestaltung

- In Bezug auf die Regelung der Aussenraumgestaltung werden im Quartierplan-Reglement standardisierte mit der Landschaftskommission abgestimmte Textbausteine aufgenommen, welche die Qualität z.B. mittels durch die Stadt zu genehmigenden Umgebungsplan im Baugesuchsverfahren sicherstellen:
- «Wege und Plätze sind, wenn möglich mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. Hartflächen sind, wo dies möglich und sinnvoll ist, über die Schulter zu entwässern.»
- «Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 1.0 m, in einem Durchmesser von mind. 3.50 m aufweisen.»

### Naturgefahren

#### Hochwasserschutz / Rutschgefahr / Steinschlag

- Das Quartierplanareal liegt vollständig im Gefahrenbereich für die Naturgefahr Überschwemmung und weist alle drei Gefahrenstufen von gering bis erheblich auf. Grund dafür sind der an das Areal angrenzende Orisbach und die Ergolz.
- An den betroffenen Bauten sind entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen.
- Durch die Realisierung des sich in Arbeit befindenden Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts des kantonalen Tiefbauamtes kann das Gefahrenpotential Hochwasser reduziert oder sogar beseitigt werden, wodurch die vorzusehenden Massnahmen zum Hochwasserschutz angepasst werden können oder entfallen.

## Energie

### Energiestandard

- Im QP-Reglement wird die von der Energiekommission der Stadt Liestal geforderte Standardformulierung aufgenommen:
- Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie P resp. A) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Die Stadt Liestal lässt den Energiestandard im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen.

### Energieversorgung

- Die Überbauung ist an den Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» anzuschliessen.
- Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» nutzt.

## 3. Massnahmen / Termine

### Bisheriger Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	1./2. Quartal 2015
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	3./4. Quartal 2015
Kantonale Vorprüfung	3./4. Quartal 2015
Ausarbeitung Quartierplanvertrag	2016 – 2020
Stadtratsbeschluss	Sept. 2020

### Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Quartal 2020
Planaufgabe- und Einspracheverfahren	1. Quartal 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	2. Quartal 2021

### Realisierung

Voraussichtliche Realisierung der Überbauung	ab 2021
--	---------

## Quartierplanungsverfahren

### Vorprüfungen Stadt Liestal

#### Stadtbaukommission (SBK)

- Die SBK hat sich mit der Überbauung befasst. Die Anliegen der SBK wurden in der vorliegenden Quartierplanung berücksichtigt.

#### Stadtbauamt

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanung (Reglement und Pläne) vorgeprüft.

### Vorprüfungen Kanton

#### Arealbaukommission (ABK)

- Da die Quartierplanung auf der Masterplanung Zentrum Nord beruht, wurde die Überbauung, wie schon die Quartierplanungen Weierweg, Aurisa und Grienmatt, der kantonalen ABK nicht zur Beurteilung vorgelegt.

#### Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

- Da sich in unmittelbarer Nähe der Quartierplanung keine schützenswerten Gebäude befinden, musste die Überbauung nicht durch die DHK beurteilt werden.

#### Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 23. Oktober 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben wurden mit dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt besprochen und in die Planung aufgenommen.
- Der Umgang mit den Anliegen des Kantons wird im Vorprüfungsbericht (Anhang 2 zum Planungsbericht) aufgeführt.

#### Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 6. bis 21. August 2015 statt.
- Innerhalb der Frist wurde eine Stellungnahme eingereicht.
- Die Anliegen wurden aufgenommen und werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
- Der Umgang mit den Anliegen aus der Mitwirkung wird im Mitwirkungsbericht (Anhang 1 zum Planungsbericht) aufgeführt.

### **4. Finanzierung**

#### Aufwendungen / Erträge

##### Strasseninfrastruktur

- Die Quartierplanung führt zu keinem Ausbaubedarf der Gerberstrasse (Kantonsstrasse) oder von kommunalen Strassen.

##### Schulraum

- Die demographische Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit ist in der Schulraumplanung berücksichtigt.

##### Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- Pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.—
- 4'000 m<sup>2</sup> BGF à CHF 10.— ergibt einen Beitrag von total CHF 40'000.—
- Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag, welcher nicht Bestandteil der Quartierplanung, jedoch Voraussetzung für die Genehmigung ist.
- Der Quartierplanvertrag wird durch den Stadtrat beschlossen.

##### Verwaltungsaufwand

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

### **5. Beilagen / Anhänge**

#### Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- QP Osboplatz Quartierplanreglement vom 18.06.2020
- QP Osboplatz Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1:500 vom 06.03.2020
- QP Osboplatz Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1:500 vom 06.03.2020
- QP Osboplatz Plan Nr. 3 Schnitte 1:500 vom 15.04.2019



Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Osboplatz Planungsbericht vom 18.06.2020 inkl.
- Anhang 1 Mitwirkungsbericht vom 13.09.2016
- Anhang 2 Vorprüfungsbericht vom 15.04.2019

Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Verwaltung > Departemente/Bereiche > Hochbau/Planung > Planungen/Planaufgaben





Stadt Liestal

Quartierplanung Osboplatz

**Quartierplanreglement**

**Beschlussfassung**

## INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	Naturgefahren	14
12	Realisierung, Quartierplanvertrag	15
13	Schlussbestimmungen	16
14	Beschlussfassung und Genehmigung	17

## 1 ERLASS

- Beschluss*
- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in den Flurgebieten „Grienmatt“ und „Im Vogeleili“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
    - Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1 : 500
    - Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1 : 500
    - Plan Nr. 3 Schnitte 1 : 500
- Verbindlichkeit*
- 2 Alle Teilpläne sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell (Masterplan Zentrum Nord, 1 : 500) und der Planungsbericht haben orientierenden Charakter.

## 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*                    1 Die Quartierplanung Osboplatz bezweckt eine geordnete sowie haus-  
hälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte sowie  
wohnhygienisch, architektonisch, städtebaulich und erschliessungs-  
mässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*                     2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele  
verfolgt:
- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung  
„Zentrum Nord“ für das Teilgebiet C West.
  - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im  
Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum.
  - Schaffung eines für die Bewohner und Öffentlichkeit attraktiven  
urbanen Aussenraums.
  - Ökologische Aufwertung der Ergolz und des Orisbachs sowie ihrer  
Ufer.
  - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts der Stadt Liestal.
  - Etappierte Realisierung.

### 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

*Geltungsbereich*      1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich des Osboplatzes, der Gerberstrasse inkl. Ziegelhofplatz sowie der Ergolz) und ausserhalb haben lediglich orientierenden Charakter.

*Inhalt*                      2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten.
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten.
- die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes.
- die Erschliessung und Parkierung.
- die Realisierung der Überbauung.
- die Ver- und Entsorgung.

## **4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG**

*Städtebauliche  
Einpassung*

Die Überbauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.



## 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse der Hauptbauten* 1 Hauptbauten, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind, dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.
- Anordnung und Volumen der Hauptbauten* 2 Lage und Grösse der Hauptbauten (Flächen, Profil) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden und dürfen Gestaltungsbaulinien nicht überragen. Die Gebäudetiefe ist in den Baubereichen wie folgt beschränkt:
- |    |        |
|----|--------|
| C1 | 13.0 m |
| C2 | 12.0 m |
- Geschosszahl der Hauptbauten* 3 Die Pläne Nr. 1 und 3 legen für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebädefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.
- Gebäudehöhe der Hauptbauten* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten gemäss Plan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt Oberkante rohe Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Darüber hinaus kann ein massiver Dachkranz bis zu einer Höhe von maximal 0.8 m realisiert werden.
- Nebenbauten* 5 Innerhalb des Baubereiches für Nebenbauten ist eine eingeschossige Unter-Niveau-Baute zulässig. Die Oberkante des Flachdaches inkl. Substratschicht der Dachbegrünung darf nicht höher als 310.20 m.ü.M. liegen. Zur Erschliessung der Baute sind entsprechende Abgrabungen zulässig. An der Fassade gegenüber dem Baubereich C2 sind keine Abgrabungen und Öffnungen zugelassen. Ein Dachkranz sowie Terrassen, Balkone und dergleichen sind nicht zulässig. Auf der Dachfläche sind nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.

## Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Klein- und Anbauten* 6 Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen auf der gesamten „Freifläche, privat“ gemäss Plan Nr. 2 möglich. Die Klein- und Anbauten dürfen insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassen.
- Geschütztes Gebäude* 7 Das Gebäude der ehemaligen Osbo-Schuhfabrik ist geschützt. Veränderungen im Innern sind zulässig, sofern damit die äussere Erscheinung nicht beeinträchtigt wird.
- Fassadengestaltung* 8 Die Fassaden der Haupt- und Nebenbauten müssen bezüglich Gliederung, Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Betreffend die Hauptbauten sollen die Ostfassaden einen urbanen Charakter haben, die Westfassade kann unter Beachtung von Ziffer 5.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Entlang der Südfassade des Gebäudes C1 sind Balkone bis zu einer Ausladung von 1.5 m möglich. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.  
Die Materialisierung der Fassaden der Haupt- und Nebenbauten muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die Stadt Liestal hat ein verbindliches Mitspracherecht. Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuches mit der Stadt Liestal geklärt sein.
- Dachform* 9 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.6 ist die Dachform frei.
- Dachaufbauten* 10 Dachaufbauten wie Oberlichter, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, etc. dürfen den Dachkranz in einem Bereich von 1.20 m hinter der Fassade nicht überragen. Hinter diesem Bereich beträgt die maximale Höhe 1.20 m ab Oberkante rohe Dachkonstruktion.  
Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre oder Antennen, welche technisch bedingt das Maximalmass nicht einhalten können. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 11 Die Dachoberflächen müssen sich hinsichtlich Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer der Haupt- und Nebenbauten sind mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Stadt Liestal detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches zur Zustimmung einzureichen.

## 6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 In den Baubereichen für Hauptbauten sind in C1 und C2 Wohn- und Büronutzungen zulässig, im Kopfbau des Baubereiches C1 zudem auch Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe). Im Baubereich für Nebenbauten sind Büro-, Dienstleistungs-, und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe) zulässig. Das geschützte Gebäude gemäss Plan Nr. 1 kann sowohl für Wohnen als auch Gewerbe genutzt werden. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für die Baubereiche C1 und C2 beträgt insgesamt 4'000 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche geht aus Plan Nr. 1 hervor.
- Definition BGF* 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss den Plänen Nr. 1 und 3. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:
- den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen, etc.
  - Nebenbauten gemäss Ziffer 5.5
  - unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.6.
- Behindertengerechte Bauweise* 4 Es sind auch hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.
- Nutzungsverschiebungen* 5 Verschiebungen der Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

## 7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich.  
Für die Bepflanzung sind im Bereich „Freifläche, privat“ vorwiegend, im übrigen Aussenraum ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 1.0 m in einem Durchmesser von mindestens 3.5 m aufweisen. Anpflanzungen mit invasiven Neophyten sind nicht zulässig. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Bauten nicht zulässig. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.
- Terrainhöhen* 2 Für die Terrainhöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend.
- Freifläche, privat* 3 Die „Freifläche, privat“ gemäss Plan Nr. 2 steht den Nutzenden der Quartierplanung zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF müssen der Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung stehen und sind wenn immer möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Uferschutzzone* 4 Die bestehende, naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt und darf nicht entfernt werden. Vorbehalten sind Massnahmen zur Pflege und Unterhalt. Die Ufervegetation ist im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Baumgruppen zu ergänzen.  
Nach Fertigstellung der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung entlang der Ergolz gemäss Plan Nr. 2 ist der bestehende Weg innerhalb der Uferschutzzone zurückzubauen.
- Gewässerraum* 5 Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums richten sich nach eidgenössischem Gewässerschutzrecht.
- Meteorwasser* 6 Strassen, Wege, Plätze, offene Abstellplätze sowie Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen. Wege und Plätze sind, wenn möglich, mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. Hartflächen sind, wo dies möglich und sinnvoll ist, über die Schulter zu entwässern.

- Ökologische Massnahmen*
- 7 Bei Neubauten sind auf mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- ökologisch gestaltete Grünflächen und Hecken sowie Ruderalbepflanzungen. Sie sind zu 100 % anrechenbar.
  - extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine). Sie sind zu 50 % anrechenbar.
  - Kronenbildende Bäume. Sie sind mit 10 m<sup>2</sup> pro Baum anrechenbar.
  - Nisthilfen. Sie sind mit 2 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe anrechenbar.
- Die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).
- Umgebungsplan*
- 8 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal ein Umgebungsplan zur Zustimmung einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, Massnahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts, die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.) und die Lage und Gestaltung der Notfall- und Servicezufahrten gemäss Ziffer 8.5.
- Bemusterung und Materialisierung*
- 9 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Stadt Liestal Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signalistik etc. zur Zustimmung einzureichen.

## 8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <i>Lage</i>                          | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 massgebend.  |
| <i>Parkplatz-berechnung</i>          | 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV.   |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i>        | 3 Die Parkplätze können der Nutzerschaft des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.                   |
| <i>Unterirdische Parkierung</i>      | 4 Die unterirdische Einstellhalle darf maximal mit zwei Untergeschossen erstellt werden. Wird ein zweites Untergeschoss erstellt, ist von der Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserstroms den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal ein hydrogeologisches Gutachten einzureichen. |
| <i>Notfall- und Servicezufahrten</i> | 5 Über die Notfall- und Servicezufahrten müssen jeder Gebäudeeingang sowie die Gewässer- und Uferbereiche erreicht werden können. Die Wege sind entsprechend zu dimensionieren und zu gestalten und im Umgebungsplan aufzuzeigen.   |

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

- |                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiestandard</i>     | 1 | Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie P resp. A) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Die Stadt Liestal lässt den Energiestandard im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen.  |
| <i>Energieversorgung</i>   | 2 | Die Überbauung ist an den Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» nutzt.   |
| <i>Sonnenenergie</i>       | 3 | Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.  |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 4 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden. |
| <i>Abfallentsorgung</i>    | 5 | Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Situationsplan).  |

## 10 LÄRMSCHUTZ

- |                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.   |
| <i>Nachweise</i>                 | 2 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. |



## 11 NATURGEFAHREN

- Gefahrenzone  
Überschwemmung* 1 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Hochwasserkote* 2 Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Baubereich festgelegt und beträgt:
- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| C1                         | 309.60 m.ü.M. |
| C2                         | 310.75 m.ü.M. |
| Baubereich für Nebenbauten | 310.20 m.ü.M. |
- Gebäudeteile  
unterhalb  
Hochwasserkote* 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig.
- Beanspruchungen* 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

## 12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Neuparzellierung* 1 Eine allfällige spätere Neuparzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung* 2 Die Überbauung kann etappenweise realisiert werden. Dabei sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine aufeinander abgestimmte architektonische Erscheinung zu achten.
- Quartierplanvertrag* 3 Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen und öffentlich zu beurkunden. Dies ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat.

### 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <i>geringfügige<br/>Abweichungen</i> | <p>1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat auf schriftlichen Antrag der Grundeigentümerschaft hin der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.<br/>Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten.</p> |
| <i>grössere<br/>Abweichungen</i>     | <p>2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.</p>  |
| <i>Umsetzung</i>                     | <p>3 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.</p>  |
| <i>Rechtskraft</i>                   | <p>4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Danach gelten alle früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.</p>   |

## 14 BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Stadtrates: 22. September 2020	Namens des Stadtrates
Beschluss des Einwohnerrates: _____	Der Stadtpräsident
Referendumsfrist: _____	
Urnenabstimmung: _____	Daniel Spinnler
Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. __ vom _____ «Liestal aktuell» vom _____	Der Stadtverwalter
Planaufgabe: _____ bis _____	Benedikt Minzer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:	Die Landschreiberin Elisabeth Heer Dietrich
mit Beschluss Nr. ____ vom _____	
Publikation des Regierungsratsbeschlusses: Amtsblatt Nr. ____ vom _____	



Stadt Liestal  
**QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ**  
**Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung**  
**Beschlussfassung**

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich für Hauptbauten mit Nummer
- Baubereich für Nebengebäude
- maximale Anzahl oberirdischer Vollgeschosse pro Baubereich
- maximale Bruttogeschossfläche für Hauptbauten pro Baubereich
- Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung
- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Gestaltungsbaulinie
- geschütztes Gebäude
- Aufhebung kantonale Gewässerbaulinie gemäss RRB Nr. 322 vom 9. Februar 1982

**Beschlussfassung und Genehmigung**

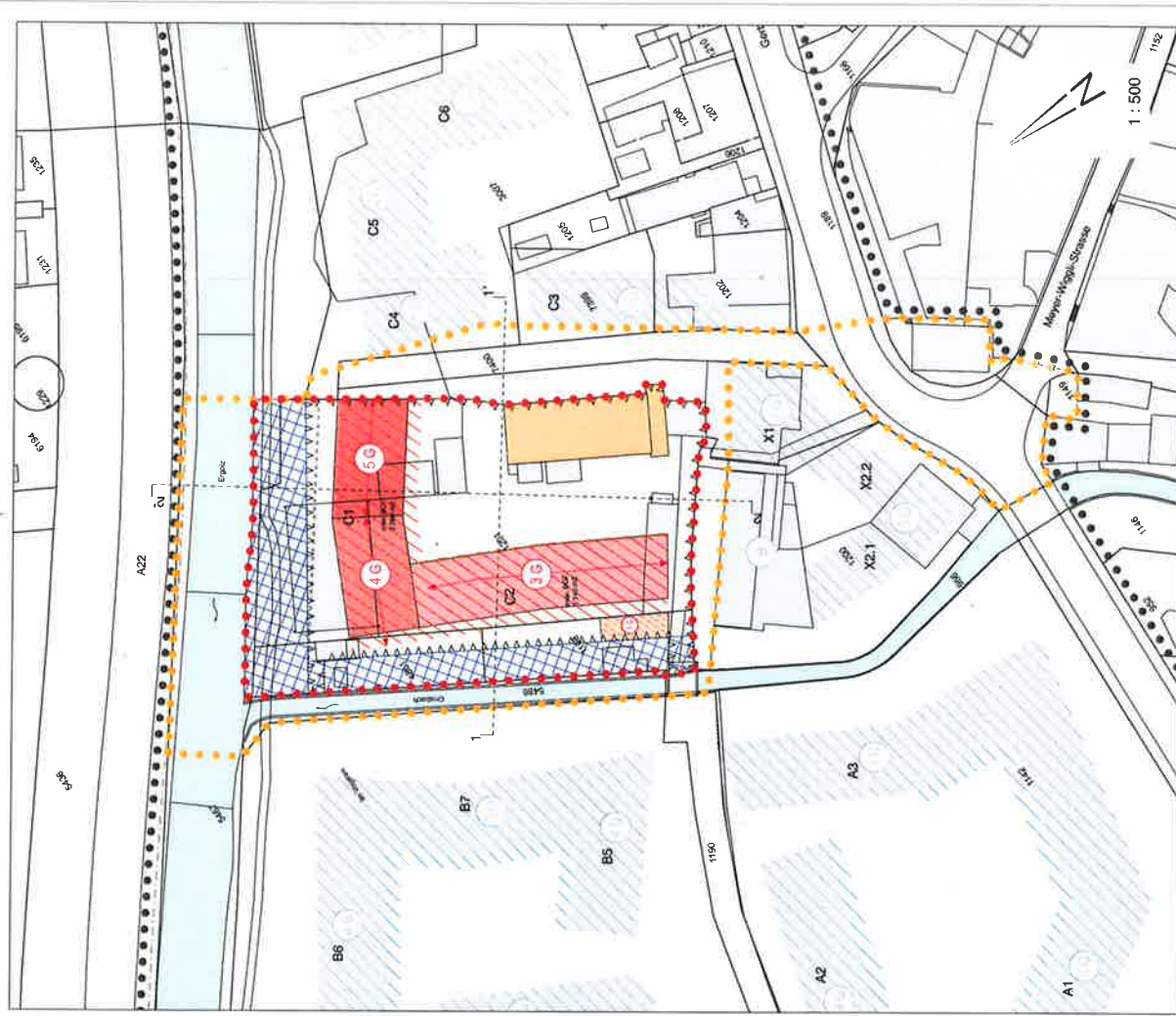
Bereich des Bauzweigs:  Nummer des Quartierplans:   
 Sachverhalt des Entwurfs:  Der Sachverhalt:   
 Referenznummer:  Datum Spritze:   
 Genehmigung:   
 Publikation der Plandokumente:   
 Publikation der Plandokumente:   
 Paragraf:   
 Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft   
 genehmigt mit Beschluss Nr.  vom   
 Publikation des Reglementsgesetzes:   
 Amtsblatt Nr.  vom   
 Die Landesarchivare   
 Elisabeth Herz

5112229 20 06.02.2020 140



orientierender Inhalt

- Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- mögliche Gebäude pro Baubereich
- bestehende Gebäude
- vorgesehene Geb. gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Schnittlinien
- offene Gewässer







Stadt Liestal

**QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ**

**Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung**  
**Beschlussfassung**

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Uferschutzzone
- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Freifläche, privat
- Bereich Langsamverkehr, öffentlich
- befahrbare Mischverkehrsfläche, öffentlich
- Fuss- und Velowegverbindung, öffentlich
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)

**Beschlussfassung und Genehmigung**

Beschluss des Stadtrats: \_\_\_\_\_  
 Beschluss des Einwoherrates: \_\_\_\_\_  
 Referendumfrist: \_\_\_\_\_  
 Urabstimmung: \_\_\_\_\_  
 Publikation der Pläne allg.: \_\_\_\_\_  
 Anstalts Nr.: \_\_\_\_\_  
 "Tafel aktuell" von: \_\_\_\_\_  
 Plananlage: \_\_\_\_\_

Von Regierungsrat, die Kantonsebene  
 genehmigt: \_\_\_\_\_  
 mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 Publikation des Regierungsbeschlusses: \_\_\_\_\_  
 Anstalts Nr.: \_\_\_\_\_

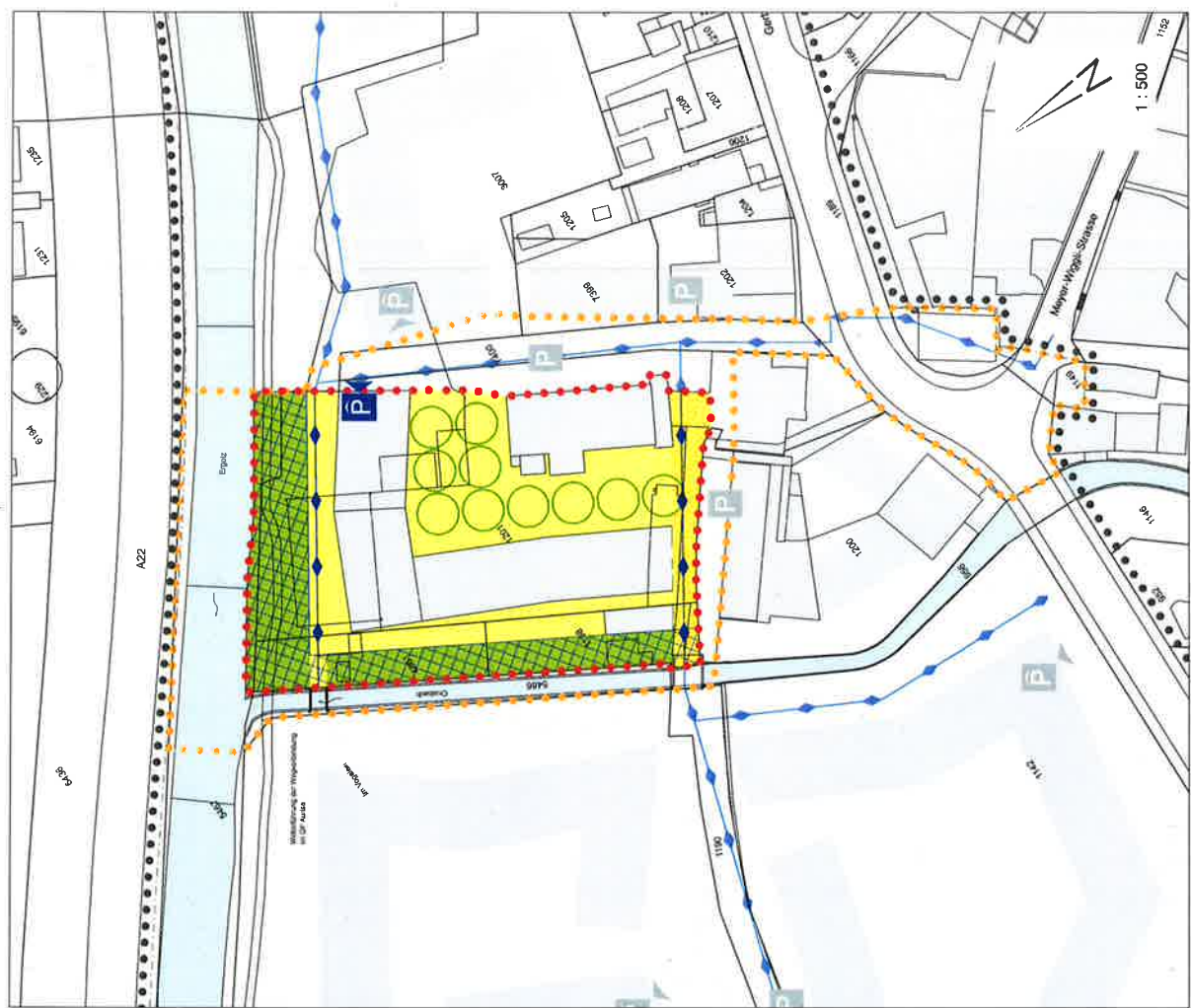
Die Landschaftsbau  
 Elisabeth Heer, Deitich

15.12.2020 10:00:00 10:00:00



orientierender Inhalt

- Betrachtungspereimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- bestehende und geplante Gebäude
- Fussgängerbereich, öffentlich
- befahrbare Mischverkehrsflächen, öffentlich
- Fuss- und Veloweg, öffentlich
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich oberirdische Parkplätze
- Bäume (Anzahl und Lage variabel)
- offene Gewässer
- Geplante Langsamverkehrsbrücke über Orfsbach









Stadt Liestal  
**QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ**

Plan Nr. 3: Schnitte  
**Beschlussfassung**

rechtsverbindlicher Inhalt

329.0 Höhenkoten private Freifläche (in m.ü.M., +/- 0.5 m)

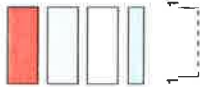
325.0 Höhenkoten maximale Gebäuhöhe (in m.ü.M.)

maximale Anzahl oberirdischer Vollgeschosse im Baubereich

maximale Anzahl Untergeschosse

C1 Nummer Baubereich

orientierender Inhalt



mögliche Gebäude im Baubereich

Boden

Untergeschosse

offene Gewässer

Schnittlinien

**Beschlussfassung und Genehmigung**

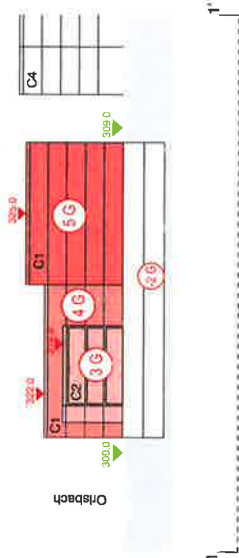
Beschluss des Stadtrates: \_\_\_\_\_ Namens des Stadtrates  
 Beschluss des Ethikrates: \_\_\_\_\_ Der Stadtverwalter  
 Referenturteil: \_\_\_\_\_ Daniel Späthler Benedick Minzer  
 Unterschrift: \_\_\_\_\_  
 Publikation der Planaufgabe:  
 Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 "Liestal aktuell" vom \_\_\_\_\_  
 Planaufgabe: \_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
 genehmigt \_\_\_\_\_ Die Landesherrin  
 mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Elisabeth Heer Dierich  
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses:  
 Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

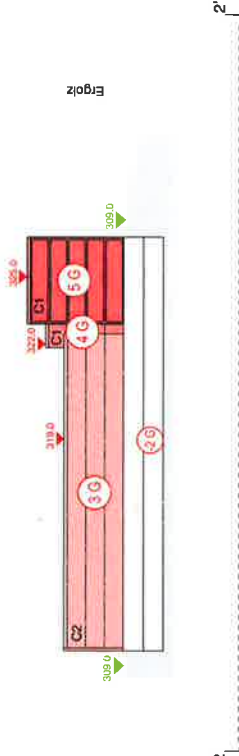
51.5.2020 18 15.04.2019 410



Schnitt 1-1'



Schnitt 2-2'







Stadt Liestal

Quartierplanung Osboplatz

Planungsbericht

**Beschlussfassung**

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Grundlagen	3
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	3
1.2	Grundstücke	4
1.3	Vorgaben des Bundes	4
1.4	Kantonale Vorgaben	5
1.5	Übergeordnete Planungen der Gemeinde	6
1.5.1	Entwicklungsplan 1995	6
1.5.2	Teilzonenplan Zentrum	7
1.5.3	Verkehrskonzept Liestal Februar 2007	8
1.5.4	Masterplan Zentrum Nord	8
2	Organisation und Ablauf der Planung	10
2.1	Bisherige Planungsschritte	10
2.2	Ausstehende Planungsschritte	10
3	Ziele der Planung	11
4	Planungsrechtliche Umsetzung	12
4.1	Qualitätssicherung	12
4.2	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen	12
4.3	Bebauung	12
4.4	Schützenswerte Gebäude	13
4.5	Uferschutzzone	13
4.6	Gewässerbaulinie	14
4.7	Gewässerraum	15
4.8	Naturgefahren	16
4.9	Aussenräume	18
4.10	Erschliessung und Parkierung	18
4.11	Langsamverkehrsverbindung Ergolz	19
4.12	Lufthygiene	19
4.13	Störfallvorsorge	19
4.14	Naturinventar	21

5	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	23
6	Öffentliche Mitwirkung	25
7	Kantonale Vorprüfung	26
8	Beschlussfassung	27
8.1	Stadtratsbeschluss	27
8.2	Einwohnerratsbeschluss	27
8.3	Referendum	27
9	Auflage und Einspracheverfahren	28
9.1	Planauflage	28
9.2	Einspracheverfahren	28
10	Beschlussfassung Planungsbericht	29

Anhang 1 Mitwirkungsbericht, 15.04.2019

Anhang 2 Vorprüfungsbericht, 15.04.2019

# 1 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

## 1.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Quartierplan-Areal „Osboplatz“ befindet sich nördlich der Altstadt von Liestal und wird begrenzt durch die Ergolz im Norden, den Osboplatz im Osten, den Grienmattweg im Süden sowie den Orisbach im Westen. Es liegt innerhalb des Planungsgebiets „Zentrum Nord“ und entspricht dem Teilgebiet „C-west“ (vgl. **Abbildung 1**).

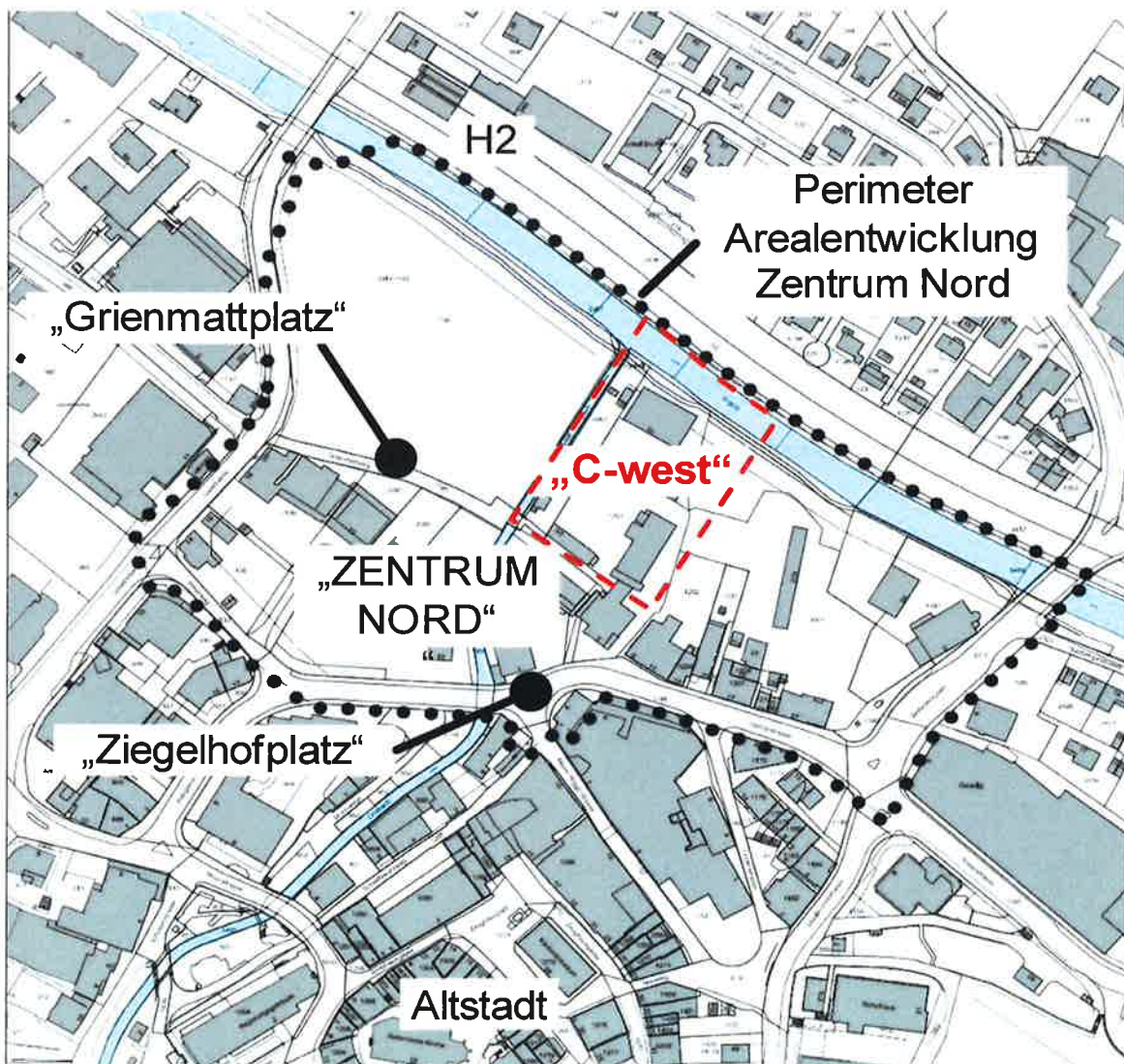


Abbildung 1: Perimeter Arealentwicklung Zentrum Nord

## 1.2 Grundstücke

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst ein Areal von 4'298 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Parzellen oder Teile davon:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1198	404 m <sup>2</sup>	Benedikt Lüdin
1201	3'347 m <sup>2</sup>	Osbo Schuhfabrik AG, Liestal
4861	404 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Liestal
5467	143 m <sup>2</sup>	Kanton Basel-Landschaft

Die nachfolgenden Parzellen oder Teile davon gehören zum Betrachtungsperimeter:

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
956	10 m <sup>2</sup>	Kanton Basel-Landschaft
1149	42 m <sup>2</sup>	Liestalhaus AG, Liestal
1152	62 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Liestal
1153	206 m <sup>2</sup>	CoOpera Immobilien AG, Ittigen BE
1189	670 m <sup>2</sup>	Kanton Basel-Landschaft
1200	195 m <sup>2</sup>	Benedikt Lüdin
1201	406 m <sup>2</sup>	Osbo Schuhfabrik AG, Liestal
3007	100 m <sup>2</sup>	Diverse Stockwerkeigentümer
5467	879 m <sup>2</sup>	Kanton Basel-Landschaft
7399	52 m <sup>2</sup>	Gebro Holding GmbH, Fieberbrunn (AT)
7400	454 m <sup>2</sup>	Korporationsparzelle zu 1201, 1202, 3007 und 7399

## 1.3 Vorgaben des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere: Lärm (Art. 20, Art. 21)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GschV) vom 28. Oktober 1998
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986:

- Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
- Lärmimmissionen (Gerberstrasse) für sensible Nutzungen berücksichtigen
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
  - Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung
  - Osbo-Schuhfabrik als zu erhaltendes Einzelgebäude

#### 1.4 Kantonale Vorgaben

Wichtige Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen auf kantonaler Stufe sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP):
  - Die Kleinstadt Liestal zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991:
  - Kanton und Gemeinden streben in Wohnzonen Lärmschutzmassnahmen an, bei denen der Immissionsgrenzwert auch ausserhalb der Gebäude nicht überschritten wird. Die künftige Entwicklung der Lärmsituation muss berücksichtigt werden (§ 13).
  - Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass an geeigneten Orten eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze vorhanden ist (§ 18).
- Projekt Anschluss Zentrum Nord A22:
  - Heute erfolgt der Anschluss an die Hochleistungsstrasse A22 im Südosten über die Gerberstrasse-Rosenstrasse. Zukünftig soll das Gebiet der Altstadt und der Vorstadt über einen neuen Anschluss der Gasstrasse an die A22 erschlossen werden. Durch diesen direkten Anschluss der Innenstadt an die Hochleistungsstrasse wird auch die Distanz des Planungsaareals zur A22 wesentlich kürzer.
- Genereller Entwässerungsplan:
  - Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.
- Lärmbelastungskataster, Gemeinde Liestal, Juni 1997:
  - Das Areal „Osboplatz“ befindet sich im Gebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Für die benachbarten Quartierplanareale A (Weierweg) und C\_ost (Grienmatt) wurden im Dezember 2010 die kantonalen Rahmenbedingungen erhoben. Diese sind sinngemäss auch für die vorliegende Planung massgebend. Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung sind demnach folgende Punkte besonders zu beachten:

- Naturraum:
  - Das Areal soll naturnah und ökologisch gestaltet werden, allenfalls bestehende wertvolle Naturobjekte sollen in einem Naturinventar erfasst werden.
- Gewässer:
  - Das Gewässer ist mit einem ausreichend breiten Uferbereich auszustatten, damit die ökologischen Funktionen und der Hochwasserschutz gewährleistet sind.
- Lärmschutz:
  - Gegenüber der Kantonsstrasse sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich.



- Störfallvorsorge:  
Über die Gefährdung durch Störfälle auf der A22 ist Bericht zu erstatten.
- Lufthygiene:  
Bebauung und Verkehr sollen so gestaltet werden, dass die Luftbelastung möglichst gering bleibt.
- Grundwasser:  
Es dürfen grundsätzlich keine Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels eingebaut werden (Behörden können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen bewilligen).

## 1.5 Übergeordnete Planungen der Gemeinde

### 1.5.1 Entwicklungsplan 1995

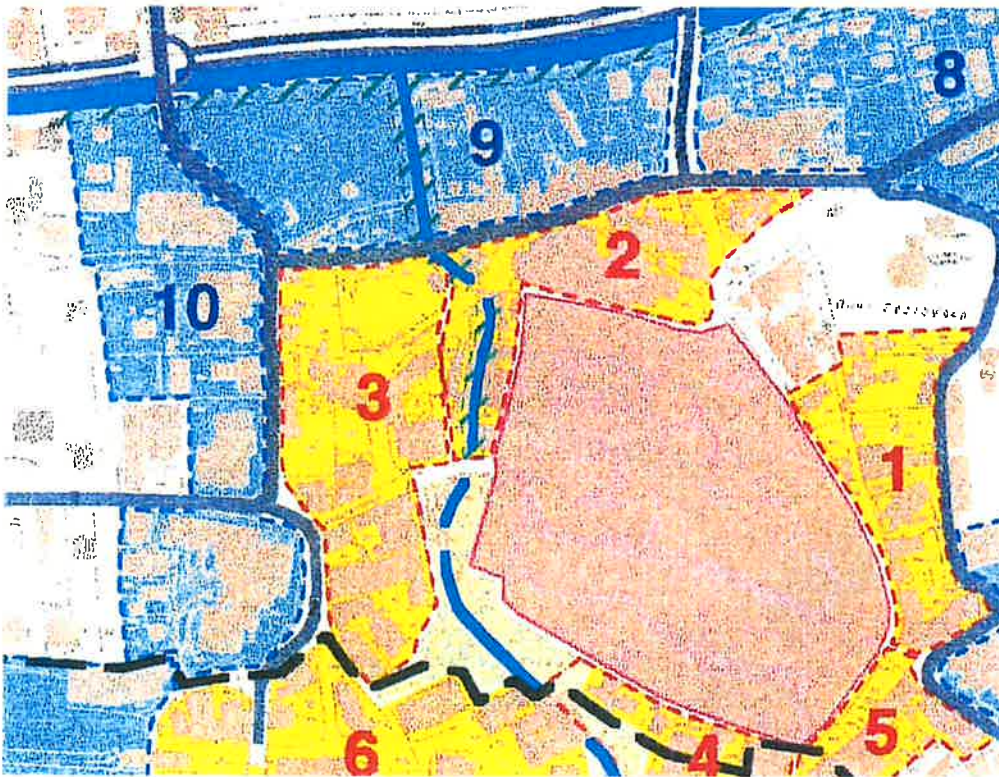


Abbildung 2: Auszug Entwicklungsplan 1995

Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal werden Zielsetzungen für das Stedtli (rosa), die Vorstadtgebiete (gelb) sowie die Entwicklungsgebiete (blau) festgehalten. Der Perimeter des Quartierplans „Osboplatz“ liegt vollumfänglich in einem der Entwicklungsgebiete (Nr. 9, „Grienmatt“).

Spezifische Zielsetzungen in den Entwicklungsgebieten sind:

- Anzustreben ist eine dichte Wohn- und Arbeitsplatznutzung mit guter Qualität.
- Bestehende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind weiterhin zu gewährleisten.

- Das Richtmass sind drei bis vier Vollgeschosse.
- Das bestehende Detailhandelsangebot sowie Neuansiedlungen von kleineren und mittleren Detailhandelsbetrieben soll gefördert werden.
- Bei grossen Detailhandelsbetrieben muss eine gute Beziehung zur Altstadt gewährleistet sein.
- Entlang der Ergolz ist eine durchgehende attraktive Fussgänger- und Radfahrerverbindung in einem erweiterten Grün- und Erholungsraum zu schaffen.
- Bei der Gestaltung der Grünflächen sind standorttypische Gehölze zu verwenden sowie die Selbstbegrünung zu fördern.

### 1.5.2 Teilzonenplan Zentrum

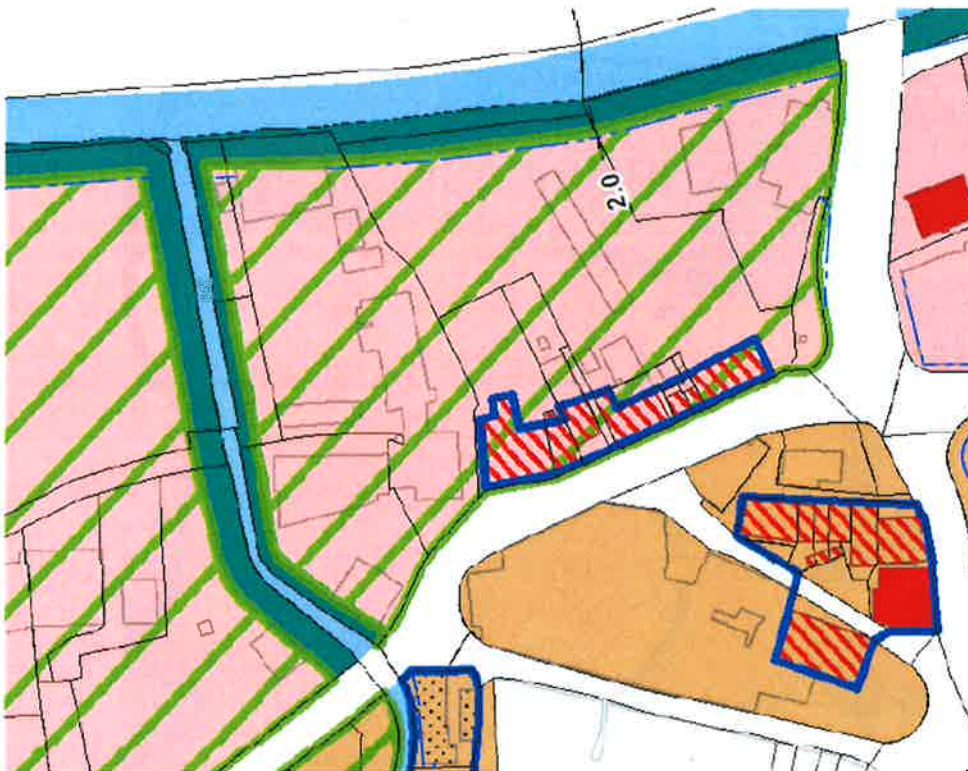


Abbildung 3: Auszug Teilzonenplan Zentrum

Gemäss dem Teilzonenplan Zentrum befindet sich das Gebiet des QP Osboplatz in der Zentrumszone 2 und ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Die Zentrumszonen dienen der Erhaltung und Entwicklung des Zentrums. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Im Rahmen des Quartierplans ist in der Zentrumszone 2 zwingend eine Mischnutzung vorzusehen.

Entlang der Ergolz und des Orisbachs ist eine Uferschutzzone definiert. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereichs.

### 1.5.3 Verkehrskonzept Liestal Februar 2007

Im Verkehrskonzept Liestal vom Februar 2007 (vgl. **Abbildung 4**) sind die Projekte für den Zeithorizont von 2011 bis 2015 festgehalten. Für den Quartierplanperimeter „Osboplatz“ ist vor allem der Vollanschluss Zentrum an die A22 (1) bedeutend. Der Zubringer für diesen Anschluss (4) führt über die Gasstrasse und den Weierweg in die Gerberstrasse.



Abbildung 4: Auszug Verkehrskonzept Liestal, Februar 2007

### 1.5.4 Masterplan Zentrum Nord

Im Jahr 2009 hat die Stadt Liestal auf Basis einer Testplanung für das Areal Zentrum Nord einen für die Stadtbehörden verbindlichen Masterplan erlassen (vgl. **Abbildung 5**). Dieser gibt den Rahmen für die anschliessend zu erarbeitenden Quartierplanungen vor. Für das Gebiet des Quartierplans Osboplatz definiert der Masterplan folgende Vorgaben:

*„Rund um die umgenutzte ehemalige Schuhfabrik entsteht ein Wohngebiet um einen mit Bäumen bepflanzten, gemeinschaftlich genutzten Platz. Zusammen mit der Schnittstelle C\_west – C\_ost bildet dies eine Raumqualität, die auch von wichtigen Plätzen im Stedtli (Zeughausplatz, Kirchplatz) bekannt ist. Auf Grund der zu erwartenden langfristigen Etappierung der Bebauung soll eine unabhängige Entwicklung des nördlichen Bereiches möglich sein. Damit kann bereits eine Verbesserung der Lärmsituation erfolgen.“*

*An der Ergolz sollen durch das breite, naturnah gestaltete Ufer und die am andern Ufer liegende, intensiv begrünte Lärmschutzwand neue Raumqualitäten entlang einer attraktiven Fusswegverbindung entstehen. Um einen optischen Bezug zum Wasser herzustellen, soll der Uferstreifen parkartig mit Einzelbäumen versehen sein.“*

Des Weiteren wurden nachfolgende Vorgaben für die Schnittstelle der benachbarten Teilgebiete C\_ost und C\_west festgehalten:

*„Hier soll eine neue Achse von der Altstadt zur Ergolz entstehen. Zwischen Ziegelhofplatz und Osboplatz entsteht ein urbaner Lebensraum, welcher von stadt- oder quartierbezogenen Angeboten geprägt wird.“*



Abbildung 5: Masterplan Zentrum Nord, Teil „Bebauung und Nutzung“

## **2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG**

Die Erarbeitung der Quartierplanung erfolgt durch die Jermann Ingenieure + Geometer AG in Zusammenarbeit mit der Osbo AG und der Stadt Liestal.

### **2.1 Bisherige Planungsschritte**

ab Februar 2014	Entwurf der Quartierplanvorschriften
April/Mai 2014	Beurteilung der Abweichungen zum Masterplan durch Stadtbaukommission und Stadtrat
Juni 2014	Klärung der Fusswegführung entlang Ergolz mit Tiefbauamt
November 2014	Planbereinigung
April 2015	Kommunale Vorprüfung
7. Juli 2015	Freigabe Stadtrat
6. bis 21. August 2015	Öffentliche Mitwirkung
8. Juli bis 23. Oktober 2015	Kantonale Vorprüfung
2016 bis 2020	Verhandlungen Grundeigentümer und Stadt Liestal
März 2020	Bereinigung der Unterlagen

### **2.2 Ausstehende Planungsschritte**

Juni 2020	Beschlussfassung Stadtrat
August 2020	Beschlussfassung Einwohnerrat
September 2020	Referendumsfrist
September 2020	Planaufgabe
ab Oktober 2020	Genehmigung

### **3 ZIELE DER PLANUNG**

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord“ für das Teilgebiet C\_west.
- Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum.
- Schaffung eines für die Bewohner und Öffentlichkeit attraktiven urbanen Aussenraums.
- Ökologische Aufwertung der Ergolz und des Orisbachs sowie ihrer Ufer.
- Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts.
- Etappierte Realisierung.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG**

### **4.1 Qualitätssicherung**

Um die Qualität der Bebauung zu sichern, wird das Projekt im Baubewilligungsverfahren auf die Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele und auf die Einpassung in die Umgebung überprüft. Die Umgebungsgestaltung greift über den eigentlichen Planungssperimeter hinaus und muss auch die im Betrachtungssperimeter enthaltenen Bereiche berücksichtigen. Eine etappierte und von Nachbarn unabhängige Realisierung muss die weitere Entwicklung zum angestrebten Zustand ermöglichen.

### **4.2 Kantonale Vorgaben und Randbedingungen**

Die kantonalen Vorgaben und Randbedingungen des Amts für Raumplanung vom 21. Dezember 2010 (siehe dazu Kap. 1.4) werden in der Quartierplanung umgesetzt. Die entsprechenden Punkte fliessen in die nachfolgenden Ausführungen ein.

### **4.3 Bebauung**

Die Bebauung ist im Plan Nr. 1 und im Quartierplanreglement festgelegt:

- Baubereiche legen den minimalen Abstand gegenüber den umliegenden Gebäuden, Strassen und Fliessgewässern fest.
- Es gibt zwei Arten von Baubereichen. Die Baubereiche für Hauptbauten und die Baubereiche für Nebenbauten. Der Baubereich für Nebenbauten wurde aufgrund von Verhandlungen unter den Grundeigentümern anfangs 2020 in die Quartierplanung aufgenommen.
- Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten legt das Reglement eine maximale Gebäudetiefe fest. Diese betragen:

Baubereich C1	13.0 m
Baubereich C2	12.0 m

Mit den unterschiedlichen Gebäudetiefen wird den räumlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und die Qualität des Innenhofes sichergestellt.

- Für die Anordnung der Baukörper und insbesondere für zusätzliche Balkone gibt der Baubereich für Hauptbauten den notwendigen Spielraum vor.
- Die einzelnen Baubereiche für Hauptbauten werden gegeneinander abgegrenzt. Die jeweilige Ausdehnung wird im Plan Nr. 1 mittels Pfeilen dargestellt. Die erforderliche Flexibilität der Baubereiche in den Übergangsbereichen zweier Baukörper wird mittels Ziff. 5.2 des Quartierplanreglements sichergestellt.

- Für die oberirdische Nutzfläche wird eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Vollgeschosse festgelegt. Für die Berechnung nicht berücksichtigt werden insbesondere die Sockelgeschosse sowie weitere unterirdische Geschosse, die Nebenbauten, die Klein- und Anbauten und die Einstellhalle. Die maximale BGF beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.
- Für die Erscheinung der Bauten ist die Fassadengestaltung entscheidend. Um die gewünschte urbane Wirkung im öffentlichen Aussenraum und das Fassen des Strassenraums zu erreichen, wird dies als Gestaltungsziel festgeschrieben. Dabei ist wichtig, dass vorspringende Gebäudeteile die räumliche Wirkung des Hofes nicht beeinträchtigen. Für die strassenabgewandte Westfassade ist die Gestaltung freier.
- Neben den im Plan eingetragenen Haupt- und Nebenbauten sind auch weitere Klein- und Anbauten möglich, beispielsweise Velounterstände oder Gartensitzplätze.
- Es sind innerhalb des Quartierplan-Areals grundsätzlich Wohn- und Büronutzungen zulässig, für den Kopfbau des Baubereichs C1 zudem Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzungen.
- In Absprache mit den Stadtbehörden Liestal werden für den Kopfbau des Baubereichs C1 fünf Geschosse (anstelle von vier gemäss Masterplan) ermöglicht. Dadurch kann die dort vorgesehene Dienstleistungsnutzung optimiert werden. Die neue Gebäudehöhe nimmt Bezug auf das benachbarte Gebäude C4 sowie auf das bestehende Osbo-Gebäude. Die maximale BGF bleibt gegenüber dem Masterplan unverändert.
- Der im Masterplan vorgesehene öffentliche Osboplatz beeinträchtigt aus Sicht der Grundeigentümer die vorgesehene Wohnnutzung in den angrenzenden Gebäuden der Baubereiche C1 und C2 zu stark. Von einer öffentlichen Zugänglichkeit wird deshalb abgesehen, zumal es sich hier um ein privates Grundstück handelt.

#### 4.4 Schützenswerte Gebäude

Die ehemalige Osbo-Schuhfabrik an der Gerberstrasse 5 ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als zu erhaltendes Einzelgebäude (Erhaltungsziel A) aufgeführt. Im Rahmen der Quartierplanung wird das Objekt deshalb unter Schutz gestellt. Davon ausgenommen sind die Anbauten an der Westfassade, welche nicht als schützenswert eingestuft werden.

#### 4.5 Uferschutzzone

Angrenzend an die Ergolz und den Orisbach werden die Uferschutzzonen neu festgelegt und aufgewertet. Möglich wird diese Aufwertung mit der Bereitschaft zum Rückbau des Gebäudes Gerberstrasse 5c (vgl. **Abbildung 6**).



Im Vergleich zur bestehenden Uferschutzzone gemäss gültigem Teilzonenplan Zentrum wird die Uferschutzzone entlang der Ergolz gemäss Quartierplanung eine rund 65 m<sup>2</sup> grössere Fläche aufweisen. Entlang des Orisbachs wird die Uferschutzzone gemäss Quartierplanung im Vergleich zur bestehenden Uferschutzzone gemäss gültigem Teilzonenplan Zentrum in der Breite von 5 m auf neu 6 m ausgedehnt und damit um rund 127 m<sup>2</sup> grösser sein.

Die Uferschutzzonen sollen die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer sicherstellen.

Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung grenzt an die Uferschutzzone entlang der Ergolz und durchschneidet die beiden Uferschutzzonen im Quartierplanperimeter, um über eine neu zu erstellende Brücke den Orisbach queren und an die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung auf dem Gebiet des Quartierplans Aurisa anschliessen zu können. Der neue Fussweg nimmt innerhalb der bestehenden Uferschutzzone gemäss Teilzonenplan Zentrum eine Fläche von rund 12 m<sup>2</sup> in Anspruch.



Abbildung 6: Uferraum Ergolz, Situation heute

#### 4.6 Gewässerbaulinie

Die bestehende kantonale Gewässerbaulinie entlang der Ergolz kann aufgrund der Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG aufgehoben werden.

#### 4.7 Gewässerraum

Der Gewässerraum bemisst sich nach den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die ordentliche Breite des Gewässerraums wird gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt.

Die Ergolz hat im betreffenden Abschnitt eine mittlere «effektive» Gerinnesohlenbreite von 10 m. Aufgrund der eingeschränkten Breitenvariabilität im betreffenden Abschnitt ist die «effektive» Gerinnesohlenbreite mit dem Faktor 1.5 zu multiplizieren, um die «natürliche» Gerinnesohlenbreite von 15 m zu ermitteln. Der ordentliche Gewässerraum der Ergolz beträgt insgesamt 44.5 m (2.5 x natürliche Gerinnesohlenbreite + 7 m), ab Gewässerachse 22.25 m und ab Ufer 17.25 m.

Der Orisbach hat im betreffenden Abschnitt eine mittlere «effektive» Gerinnesohlenbreite von 3 m. Aufgrund der fehlenden Breitenvariabilität im betreffenden Abschnitt ist die «effektive» Gerinnesohlenbreite mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, um die «natürliche» Gerinnesohlenbreite von 6 m zu ermitteln. Der ordentliche Gewässerraum der Ergolz beträgt insgesamt 22 m (2.5 x natürliche Gerinnesohlenbreite + 7 m), ab Gewässerachse 11 m und ab Ufer 9.5 m.

Soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann jedoch in dicht überbauten Gebieten die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden (Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV). Sinn und Zweck der Ausnahmeregelungen im „dicht überbauten Gebiet“ ist, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken genutzt werden können, sofern das Interesse an der Nutzung überwiegt. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll nicht verhindert werden. Es soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist oder nicht, ist im Einzelfall zu bestimmen.

Das Areal ist Teil der Zentrumszone, wo zentrumsbildende Funktionen wie Wohn-, Arbeits-, und Dienstleistungsnutzungen wahrgenommen werden. Es handelt sich beim Quartierplan um einen Entwicklungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung, der gezielt nach einem übergeordneten raumplanerischen Konzept überdurchschnittlich grosse Entwicklungspotenziale nutzt, die sich vorwiegend aus einer guten Erschliessungsqualität ergeben. Die bauliche Nutzung in der Umgebung (Dichte und Bebauungsstruktur) wird derjenigen der geplanten Quartierplanung entsprechen. Ausserdem werden durch die Quartierplanung die bestehenden Uferschutzzonen aufgewertet. Die ordentlichen Gewässerräume der Ergolz und des Orisbachs würden in den betroffenen Abschnitten die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen. Die Raumverhältnisse sind an dieser Lage derart eingeschränkt, dass sie für die Gewässer beengt bleiben. Zudem findet die Revitalisierung der Gewässer innerhalb des neu festgesetzten Gewässerraums statt.

Das Areal der Quartierplanung liegt somit in einem dicht überbauten Gebiet nach Vorgabe der GSchV, weshalb die ordentliche Breite des Gewässerraums auf die bauliche Situation vor Ort reduziert werden kann. Der Gewässerraum wird mit den neuen Uferschutzzonen abgestimmt, womit auch die inhaltliche Einheit und Logik der gewässerrechtlichen Elemente (Gewässerraum, Uferschutzzone) gewährleistet ist. Eine weiterreichende Ausdehnung ist aufgrund der baulichen Entwicklung des Areals nicht zweckmässig und aufgrund des Hochwasserschutzes nicht not-

wendig. Im Sinne eines nachhaltigen Hochwasserschutzes gilt das Areal nicht als Freifläche und kann auch nicht als Abflusskorridor dienen. Der Zugang für den ordentlichen und baulichen Unterhalt bleibt sichergestellt.

#### 4.8 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für das Planungsgebiet eine Gefährdung durch Überschwemmung aus (vgl. **Abbildung 7**).

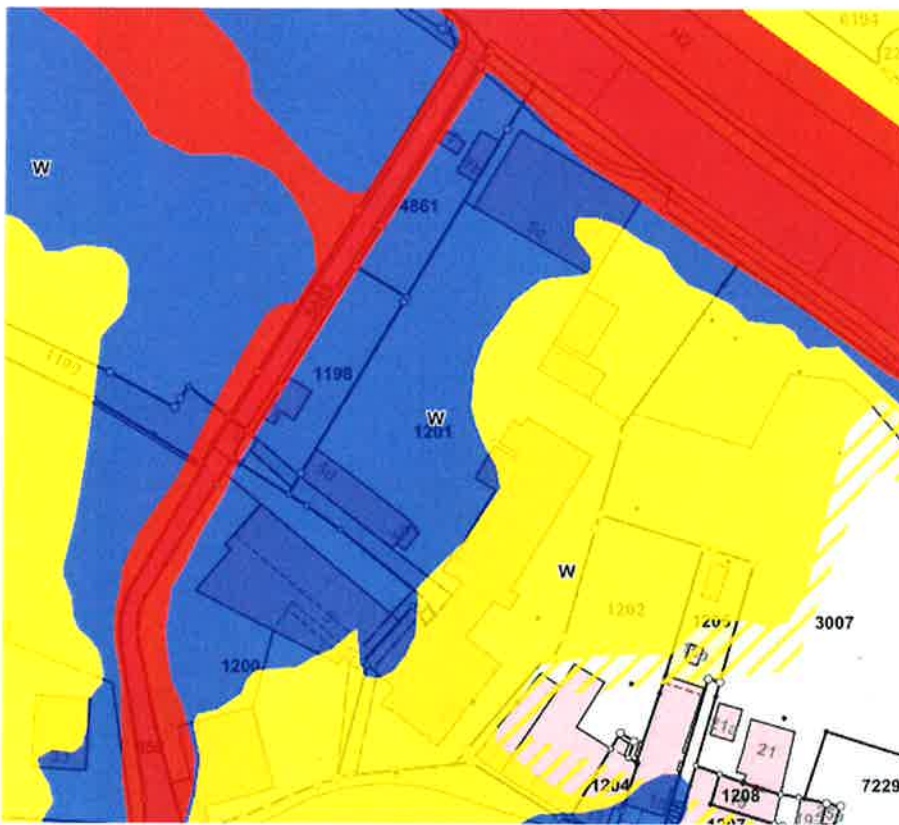


Abbildung 7: Auszug Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ergolz und den Orisbach. In Gewässernähe tangiert es Flächen erheblicher Gefährdung („rot“), welche auf die bei Hochwasser vorhandenen starken Intensitäten im Bachbett der beiden Fliessgewässer zurückzuführen sind. Die entsprechenden Bereiche liegen jedoch vollumfänglich innerhalb der neu festgelegten Uferschutzzonen und müssen damit nicht weiter beachtet werden. Im restlichen Teil des Planungsareals variiert die Gefährdung zwischen „gering“ (gelb) und „mittel“ (blau). Im Quartierplan wird diesem Umstand mit der Festlegung einer „Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung“ Rechnung getragen. Die massgebenden Hochwasserkoten richten sich nach der Fliesstiefenkarte (vgl. **Abbildung 8**) und wird pro Gebäude festgelegt.

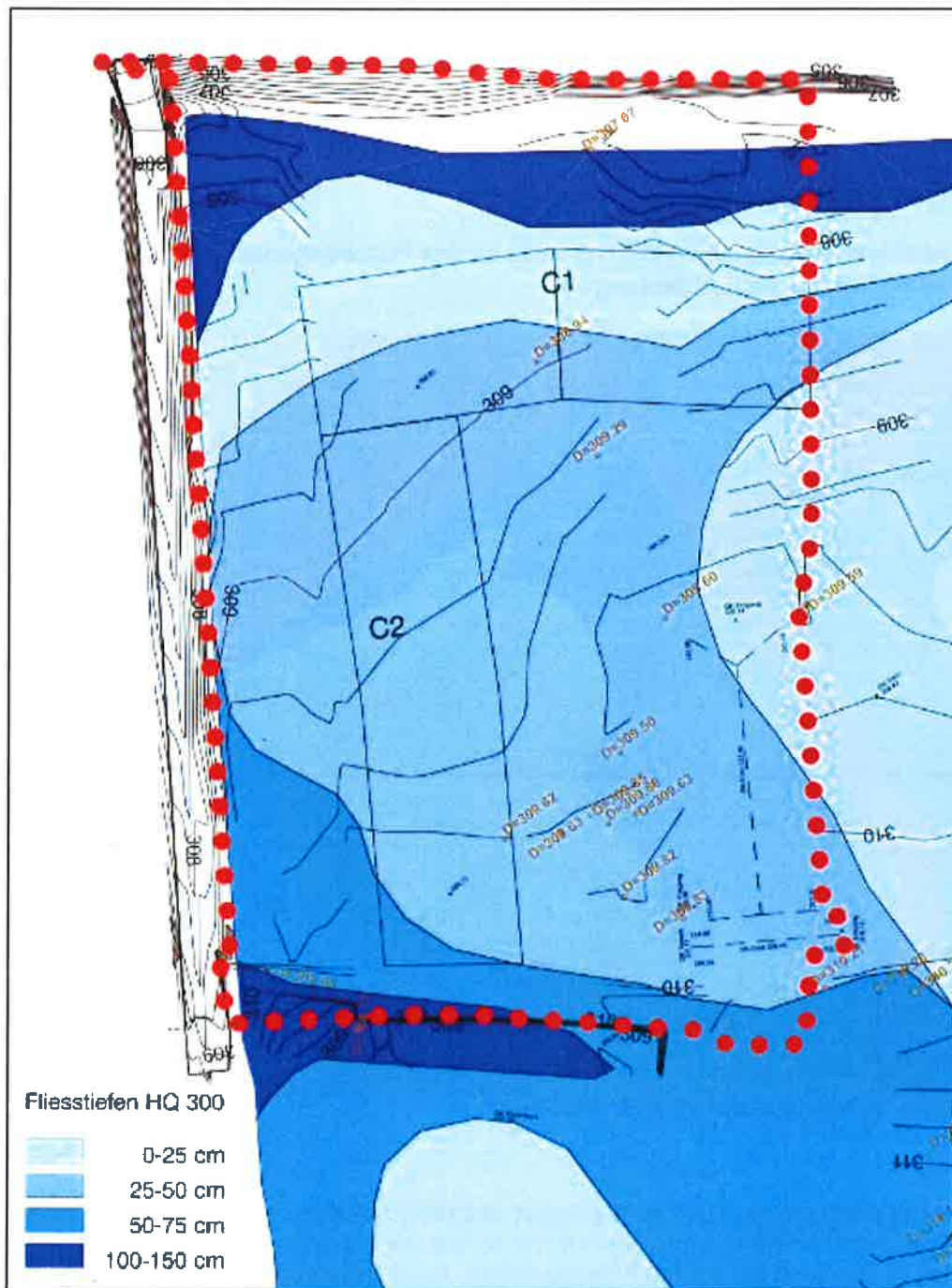


Abbildung 8: Fliesstiefenkarte HQ 300

#### **4.9 Aussenräume**

Funktion und Gestaltung der Aussenräume unterscheiden sich zwischen dem privaten Hof und den umgebenden, öffentlich zugänglichen Wegen. Für die öffentlich zugänglichen Bereiche sind entsprechende Gestaltungskonzepte zu erarbeiten, insbesondere, wenn sie über den Planungsperimeter hinausreichen (Betrachtungssperimeter).

Um einen sinnvollen Geländeverlauf zu gewährleisten und die Gebäude gut ins Gelände einzufügen, werden nebst den Gebäudehöhen auch Terrainkoten für die Aussenräume festgelegt. Dies erfolgt mit dem für die Realisierung erforderlichen Spielraum.

Die Begrünung des Areals erfolgt über eine ökologische Gestaltung des Ergolz- und Orisbachufers sowie des Innenhofs. Die im Plan eingezeichneten Bäume zeigen das vorgesehene Gestaltungskonzept auf, ihre Lage und Anzahl können jedoch in der weiteren Projektierung verändert werden.

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal ist vom Einwohnerrat am 30. Mai 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Im Rahmen der Quartierplanung werden im Quartierplanreglement folgende Inhalte umgesetzt:

- Vogelsichere Gestaltung von Glasfassaden (Ziff. 5.8)
- Flachdachbegrünung (Ziff. 5.11)
- Ökologische Massnahmen (Ziff. 7.7)

#### **4.10 Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt via Gerberstrasse und führt über die Korporationsparzelle Nr. 7400. Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach Anhang 11/1 RBV.

Die oberirdischen Parkplätze zur Überbauung Osboplatz werden ausserhalb des Quartierplan-Perimeters östlich des Osbo-Gebäudes angeordnet (Betrachtungssperimeter), die genaue Lage geht aus dem Gestaltungskonzept zum QP Grienmatt hervor.

Für den Ein-/Ausfahrtsbereich Gerberstrasse wurde im Rahmen der Erarbeitung des benachbarten QP Grienmatt ein Verkehrsgutachten („QP Grienmatt – Verkehrsgutachten“ vom 23.10.2013) erstellt, welches auch die zukünftige Nutzung des QP Osboplatz berücksichtigt. Gemäss Gutachten liegt das zukünftige, durch die beiden Quartierpläne Grienmatt und Osboplatz verursachte Verkehrsaufkommen unter dem heutigen. Die Leistungsfähigkeit der Ein-/Ausfahrt ist demnach sowohl aktuell wie auch zukünftig gegeben. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrsnetze wird aufgrund dieses Umstandes als nicht notwendig erachtet.

Die Anbindung des Langsamverkehrs ans Stedtli wird mittels Fuss- und Veloweg über die Korporationsparzelle Nr. 7400 sichergestellt. Eine Beschränkung der Zugänglichkeit während der Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Bedarf (z.B. Vandalismus) in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und Stadt Liestal möglich.

Die von der Parzelle Nr. 7400 abzweigende Velowegverbindung Richtung Orisbach wird erst mit der Realisierung des Teilgebietes „X“ erstellt.

Der Bedarf an Fahrrad-Abstellanlagen richtet sich nach der Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“ (Amt für Raumplanung BL, November 2014) und ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

#### **4.11 Langsamverkehrsverbindung Ergolz**

Sollte der vorgesehene A22-Anschluss Zentrum dereinst realisiert werden, würde dies eine neue Langsamverkehrsverbindung über die Ergolz erfordern. Gemäss aktuellen Plänen des kantonalen Tiefbauamts würde dazu nördlich der Ergolz eine Rampe von der Gasstrasse entlang der A22 führen, das Gewässer im Bereich des Konrad-Peter-Areals queren und beim QP Osboplatz die Anbindung an den Osboplatz sicherstellen. Die Realisierung im Bereich des QP-Areals müsste gemäss Absprache Tiefbauamt aufgrund der Platzverhältnisse innerhalb der Uferschutzzone der Ergolz erfolgen.

#### **4.12 Lufthygiene**

Die dichte Bebauung an dieser zentralen Lage lässt einen deutlich weniger belastenden Modal-Split erwarten als eine Überbauung am Rande des Baugebiets. Entsprechend positiv dürfte sich dieser Umstand auf die Lufthygiene auswirken.

Die Einstellhalle deckt den eigenen Bedarf der Überbauung ab, öffentliche Parkplätze sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas tragen die Dachbegrünung, der begrünte Hof und die intensiven Baumpflanzungen bei. Ausserdem gewährleistet die Masterplanung insgesamt die Durchlüftung, insbesondere entlang der Gewässer.

#### **4.13 Störfallvorsorge**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsareal befindet sich die A22, welche aufgrund von Transporten gefährlicher Stoffe ein Risiko für die Bevölkerung darstellt. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Perimeters kann sich die Risikosituation für Personen weiter erhöhen. Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung ist deshalb die neue Risikosituation zu analysieren und zu klären, ob allenfalls planerische, bauliche oder technische Sicherheitsmassnahmen erforderlich sind.

Die Einschätzung der neuen Risikosituation erfolgte durch das Sicherheitsinspektorat aufgrund der Angaben zur erhöhten Personendichte auf dem Planungsareal. Die entsprechenden Werte wurden durch das Planungsbüro in einem Abstand von 50 m sowie in einem Abstand von 50 – 200 m zur Strasse auf Basis der zusätzlichen Bruttogeschossflächen ermittelt (vgl. **Abbildung 9**).

Gemäss Mitteilung des Sicherheitsinspektorats vom 27.02.2015 bleibt das Personenrisiko auch nach der Realisierung der Überbauung Osboplatz im akzeptablen Bereich. Im Rahmen des Projektes sind deshalb keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz vor den Gefahren durch den Transport gefährlicher Güter erforderlich. Unabhängig der Risikosituation wird empfohlen, Begegnungszonen im Freien, wie Spielplatz, Grillplatz etc., nicht in Richtung der A22 anzuordnen.

Die Freiflächen der Überbauung sind hofseitig resp. entlang der Westfassade angeordnet. Der Empfehlung des Sicherheitsinspektorats wird damit Folge geleistet.

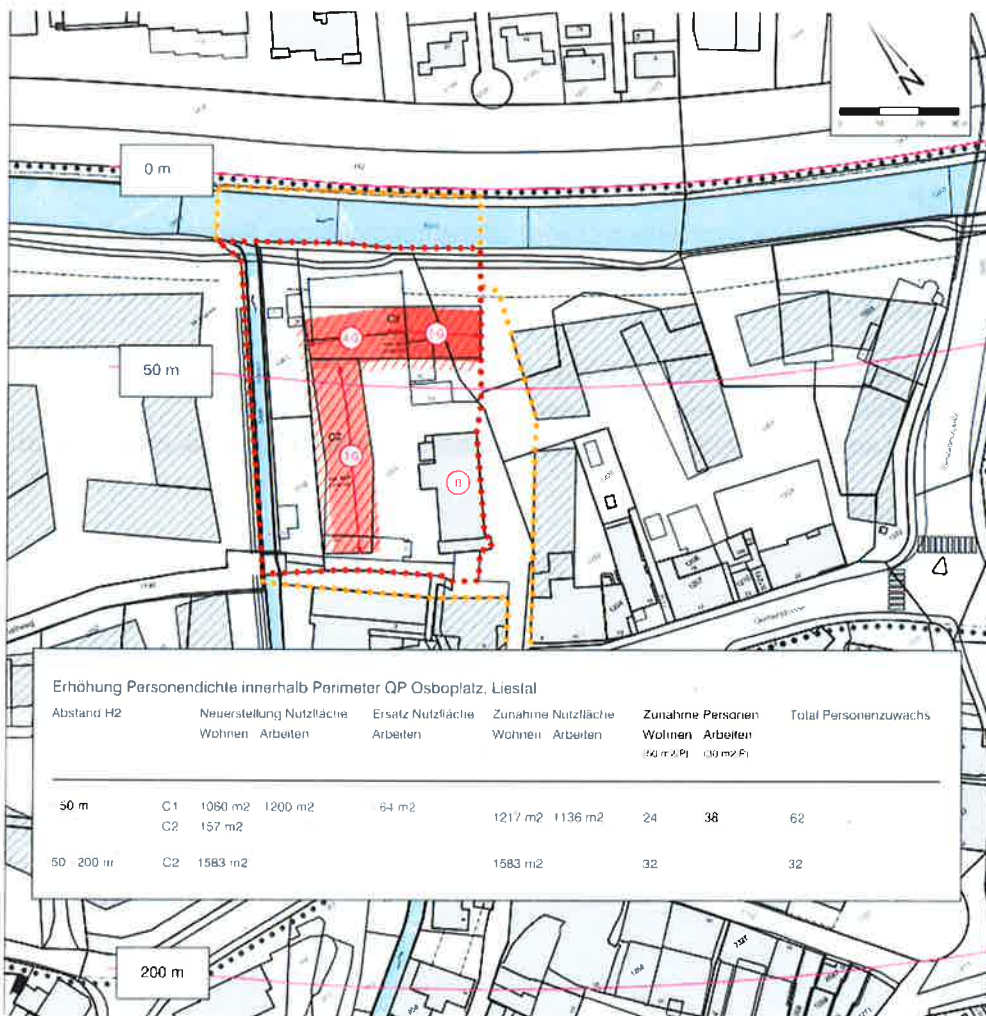


Abbildung 9: Ermittlung Personenzuwachs Planungsareal

#### 4.14 Naturinventar

Das gemäss Randbedingungen des Kantons geforderte Naturinventar wurde im Auftrag der Stadt Liestal durch ein externes Büro ausgearbeitet. Innerhalb des QP-Perimeters liegen folgende inventarisierte Objekte:

##### F99: Mündung Orisbach, Fliessgewässer

Schutzziele:

- Erhalt eines offenen Bachverlaufs mit Ufervegetation.
- Revitalisierung des Bachverlaufs.

Schutzmassnahmen:

- Aufnahme in den Zonenplan mit Uferschutzzone.
- Aufwertung im Rahmen der Quartierplanung.

Umsetzung im QP:

Für den Bereich des Orisbachs wird eine grössere Uferschutzzone neu festgelegt. Eine allfällige Revitalisierung/Aufwertung liegt in der Kompetenz des Kantons. Seitens der Stadt Liestal bestehen folgende Vorgaben:

- Es sind ausschliesslich natürliche Materialien für die Sohle zu verwenden.
- Es ist auf Schwellen und Verbauungen in der Bachsohle zu verzichten.
- Das Bachbett ist so zu verbreitern, dass eine natürliche Gewässerdynamik möglich wird.

##### K99: Mündung Orisbach, vielfältige Gärten

Schutzziele:

- Erhalt von vielfältigen Gärten.

Schutzmassnahmen:

- Allfällige bauliche Anpassungen bei Revitalisierung Orisbach durch naturnahe Elemente.

Umsetzung im QP:

Eine allfällige Revitalisierung/Aufwertung liegt in der Kompetenz des Kantons.





Abbildung 10: Auszug Naturinventar der Stadt Liestal

## 5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS ART. 3 RPG

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

### Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG

*Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.*

Die dichte, urbane Neubebauung des Osbo-Areals, die durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentrumsnahen und sehr gut erreichbaren Gebiets in Liestal als Wohn- und Dienstleistungsstandort. Das Quartierplan-Areal liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Liestal sowie in unmittelbarer Nähe zu den Buslinien 83 (Gestadeckplatz) und 80 (Gasstrasse) und ist damit sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

### Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG

*Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.*

Mit dem Masterplan Zentrum Nord und den darauf basierenden Quartierplänen wird eine qualitativ hochstehende innere Verdichtung gewährleistet.

### Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG

*Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.*

Das Planungsgebiet ist durch die im Norden verlaufende A22 sowie den im Osten angrenzenden Gestadeckplatz einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Das städtebauliche Konzept nimmt darauf besonders Rücksicht, indem mittels einer offenen Blockrandbebauung ruhige Hofbereiche geschaffen werden. Durch die Anordnung von lärmempfindlichen Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite wird die Situation weiter optimiert.

Die zentrale, sehr gut erschlossene Lage der Bebauung wirkt sich günstig auf den Modal-Split aus, mit entsprechend positivem Effekt bezüglich Lufthygiene. Zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas tragen ferner die Dachbegrünung, der begrünte Hof und die Baumneupflanzungen bei.

### Art. 3 Abs. 3 lit. c RPG

*Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.*

Mit der Quartierplanung werden attraktive Fuss- und Velowegverbindungen neu geschaffen und bestehende Wege gesichert. Zum einen führt ein neuer Weg entlang der Ergolz und stellt damit eine Alternative zur stark befahrenen Hauptstrasse dar. Die Anbindung ans Stedtli wird mit einem neuen Fuss- und Veloweg über die Korporationsparzelle Nr. 7400 sichergestellt. Die bishe-

rigen Fusswegverbindungen entlang des Gestadeckplatzes und der Gerberstrasse werden beibehalten.

Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG

*Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.*

Das Zentrum von Liestal mit seinen zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten (u.a. diverse Detaillisten, Migros, Coop, Manor) liegt in Gehdistanz zum QP-Areal. Die Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sind damit optimal.

Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG

*Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Entlang der Ergolz wird ein grosszügiger, durchgehender begrünter Uferstreifen geschaffen. Der private Hof beim Osboplatz wird zudem mit zahlreichen Bäumen bepflanzt.

## 6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Das Mitwirkungsverfahren wurde gestützt auf § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) durchgeführt.

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Osboplatz lagen vom 6. bis 21. August 2015 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf und konnten auf der Website der Stadt heruntergeladen werden:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 796 vom 6. August 2015 sowie auf der Website der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 21. August 2015 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

Es ging eine Mitwirkungseingabe fristgerecht ein.

Das Mitwirkungsgespräch fand am 26. September 2015 zwischen der Bauherrschaft und dem Mitwirkenden statt.

Die Positionen der Stadt zu den jeweiligen Eingaben können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden (vgl. **Anhang 1**).

## 7 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen Osboplatz, Stand Mitwirkung/kantonale Vorprüfung, bestehend aus:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

wurden am 8. Juli 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Ergebnisse des Kantons erfolgten mit Schreiben vom 23. Oktober 2015.

Am 16. September 2016 fand eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt statt.

Details können dem Vorprüfungsbericht entnommen werden (vgl. **Anhang 2**).

## **8 BESCHLUSSFASSUNG**

### **8.1 Stadtratsbeschluss**

Der Stadtrat Liestal hat die Quartierplanung Osboplatz am xxxxx beschlossen.

### **8.2 Einwohnerratsbeschluss**

Der Einwohnerrat Liestal hat die Quartierplanung Osboplatz am xxxxx mit folgenden Änderungen beschlossen:

– xxx

### **8.3 Referendum**

Gegen den Beschluss des Einwohnerrats vom xxxx wurde kein Referendum ergriffen.

## 9 AUFLAGE UND EINSPRACHEVERFAHREN

### 9.1 Planaufgabe

Die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft fand im Zeitraum vom xxxx bis xxxx statt.

Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. xx vom xxxx und im Liestal aktuell vom xxxx .

### 9.2 Einspracheverfahren

Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen erhoben worden. Entsprechend waren keine Änderungen an der Planung vorzunehmen.

Während der Auflagefrist sind XX Einsprachen erhoben worden. Entsprechend sind folgende Änderungen an der Planung vorzunehmen:

Zusammenfassung der (geringfügigen) Änderungen aufgrund der Einsprachen

## 10 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal zu Händen des Einwohnerrates am \_\_\_\_\_ verabschiedet.

Liestal, den \_\_\_\_\_

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer





Stadt Liestal

Quartierplanung Osboplatz

**Mitwirkungsbericht**

**13.09.2016**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Verfahren	2
1.1	Öffentliche Mitwirkung	2
1.2	Stellungnahmen der Stadt	2
2	Die Anliegen und Stellungnahmen im Detail	3
2.1	B.L. aus Liestal	3
3	Beschlussfassung	5

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde gestützt auf § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) durchgeführt.

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Osboplatz lagen vom 6. bis 21. August 2015 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 796 vom 6. August 2015 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 21. August 2015 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

Es ging eine Mitwirkungseingabe ein.

Das Mitwirkungsgespräch fand am 26. September 2015 zwischen der Bauherrschaft und dem Mitwirkenden statt.

## 1.2 Stellungnahmen der Stadt

Die Positionen der Stadt zu den jeweiligen Eingaben können diesem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im vorliegenden Verfahren bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

## 2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

### 2.1 B.L. aus Liestal

<b>1.</b>	<b>Grenzabstand Gebäude C2</b>	(✓)
Anliegen	Der Grenzabstand des Gebäudes C2 zur Parzelle Nr. 1198 beträgt 2.5 m auf der ganzen Länge.	
Stellungnahme	Gemäss Besprechung vom 30.10.2013 soll der Abstand zwischen der Fassade des Gebäudes C2 und Grenze der Parzelle Nr. 1198 2.0 bis 2.5 m betragen. Im aktuellen Planentwurf beträgt der Abstand auf gut 60 % der betreffenden Fassade 2.5 m und verringert sich dann langsam auf ca. 1.6 m im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 4861, wobei das Minimalmass von 2.0 m Abstand nur auf den letzten paar Metern unterschritten wird.	
<b>2.</b>	<b>Nutzung Parzelle Nr. 1198</b>	K
Anliegen	Die Parzelle Nr. 1198 wird in ihrer Art und Nutzung unverändert beibehalten.	
Stellungnahme	Für das bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie. Eine Ausdehnung der Uferschutzzone von heute 5 m auf neu 6 m ab Parzellengrenze zieht entsprechende Nutzungseinschränkungen nach sich (QP-Reglement Ziffer 7.8: „In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern“), was jedoch ganz im Sinne des Mitwirkenden sein dürfte.	
<b>3.</b>	<b>Dimensionierung Fussgänger-/Radroute</b>	K
Anliegen	Es scheint, die Dimension des Fuss- und Radwegs auf dem Quartierplan entsprechen nicht der heutigen Situation. Die Parzellen Nr. 1198 und 1200 stehen nicht für eine allfällige Ausweitung zur Verfügung.	
Stellungnahme	Die Dimensionierung und die Lage des Fuss- und Radwegs entlang der Parzellen Nr. 1198 und Nr. 1200 entsprechen den Vorgaben des Masterplans. Der entsprechende Weg wird indes erst mit der Realisierung des Quartierplans Teilgebiet „X“ (Parzellen Nr. 1200 und Nr. 1201) erstellt.	
<b>4.</b>	<b>Gestaltung Gewässerraum</b>	(✓)
Anliegen	Es wird verlangt, dass die Stadt bei der Gestaltung des Gewässerraums/Ufers den Lead hat (USZ = 5 m).	
Stellungnahme	Die Stadt beabsichtigt, den auf Parzelle Nr. 4861 liegenden Uferbereich an den Kanton abzutreten, womit die Zuständigkeit für dessen Gestaltung entsprechend beim Kanton liegen wird. Durch die Quartierplanung wird die Uferschutz-	

zone entlang des Orisbachs auf 6 m ab Parzellengrenze ausgeweitet und entspricht damit der Grösse des Gewässerraums. Die Stadt arbeitet bei der Projektierung/Gestaltung des Hochwasserschutzprojekts eng mit dem Kanton zusammen. Entsprechende Regelungen werden im Quartierplanvertrag aufgenommen.

---

<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme Naturraum</b>	✓
Anliegen	Es wird Einsicht in die Bestandsaufnahme des Naturraumes gewünscht.	
Stellungnahme	Im Auftrag der Stadt Liestal hat die Firma oekoskop, Basel, im Mai 2011 ein Naturinventar erstellt. Die das Planungsareal betreffenden Vorgaben wurden in der Quartierplanung berücksichtigt (siehe Planungsbericht). Das Naturinventar kann auf Wunsch auf der Stadtverwaltung eingesehen werden.	

### 3 BESCHLUSSFASSUNG

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal am - 8. NOV. 2016 beschlossen.

Liestal, den - 8. NOV. 2016

Für den Stadtrat

Der Präsident



Lukas Ott

Der Verwalter



Benedikt Minzer



Stadt Liestal

Quartierplanung Osboplatz

**Vorprüfungsbericht**

**Beschlussfassung**

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	2
1.1	Kantonale Vorprüfung	2
1.2	Stellungnahmen der Stadt	2
2	Die Anliegen und Stellungnahmen im Detail	3
2.1	QP Plan 1: Bebauung und Nutzung	3
2.1.1	Rechtsverbindlicher Inhalt	3
2.1.2	Orientierender Inhalt	5
2.2	QP Plan 2: Freiraum und Erschliessung	6
2.2.1	Rechtsverbindlicher Inhalt	6
2.2.1	Orientierender Inhalt	6
2.3	QP Plan 3: Schnitte	7
2.4	Quartierplanreglement	7
2.5	Planungs- und Begleitbericht	13



# **1 VERFAHREN**

## **1.1 Kantonale Vorprüfung**

Die Quartierplanunterlagen Osboplatz, Stand Mitwirkung/kantonale Vorprüfung, bestehend aus:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

wurden am 8. Juli 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Ergebnisse des Kantons erfolgten mit Schreiben vom 23. Oktober 2015.

Am 16. September 2016 fand eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt statt.

## **1.2 Stellungnahmen der Stadt**

Die Stellungnahmen der Stadt zur kantonalen Vorprüfung werden den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt und wird bei der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

## 2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

### 2.1 QP Plan 1: Bebauung und Nutzung

#### 2.1.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

<b>1</b>	<b>Baubereiche und Geschossigkeit</b>	✓
Redaktionelle Korrektur	Die Abgrenzung der Baubereiche resp. der Geschossigkeit ist im Quartierplan verbindlich festzulegen, d.h. die Pfeile sind auf die Baubereiche zu beziehen statt auf die orientierend dargestellten möglichen Gebäudevolumen.	
Stellungnahme	Die Pfeile werden auf die Baubereiche bezogen und in den rechtsverbindlichen Inhalt aufgenommen. Die Gestaltungsbaulinie wird ebenfalls auf den Baubereich C2 zurückgezogen.  An sich wird die Ausdehnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche durch die Festlegung der zulässigen Gebäudetiefe und einer maximalen BGF ausreichend eingegrenzt.	
<b>2</b>	<b>Kubische Gestaltung</b>	–
Empfehlung	Die vorgeschlagene Form des Kopfbaus ist fragwürdig, denn sie entspricht nicht einem Kopfbau. Fünfgeschossig sollte nur ein etwa quadratischer Bereich sein, der sich der Breite des Osbobaus annähert.	
Stellungnahme	Die Ausdehnung des Kopfbaus orientiert sich am gegenüberliegenden Gebäude C4. Die Ausdehnung des fünfgeschossigen Bereichs korrespondiert mit dem Knick in der Nordfassade.	
<b>3</b>	<b>Gewässerraum</b>	–
Zwingende Vorgabe	<i>Die Festlegung der vorliegenden Uferschutzzone und Gewässerbaulinie ist entweder gemäss Entwurf vom 7. Juli 2014 vorzunehmen oder die neue Uferschutzzone und Gewässerbaulinie bzw. der Fuss- und Veloweg ist so zu legen, dass die heute von der Gewässerbaulinie aufgespannte Fläche insgesamt (pro Gewässer) erhalten bleibt. Der Fuss- und Veloweg ist ausserhalb des Gewässerraums zu realisieren. Die Uferschutzzonengrenzung und die Gewässerbaulinie müssen dabei nicht zwingend parallel zum Gewässer liegen. Der Flächenerhalt des Gewässerraums ist jedoch im Planungsbericht mit einer Plandarstellung oder einer tabellarischen Übersicht nachzuweisen (bestehend – neu; siehe Ziff. 5.4 der Vorprüfung).</i>	
Stellungnahme	Der Gewässerraum bemisst sich nach den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Das Areal der Quartierplanung liegt in einem dicht überbauten Gebiet nach Vorgabe der GSchV, weshalb die	

ordentliche Breite des Gewässerraums nach Abwägung der Interessen auf die bauliche Situation vor Ort reduziert werden kann (vgl. Planungsbericht). Der Gewässerraum wird mit den neuen Uferschutzzonen abgestimmt, womit auch die inhaltliche Einheit und Logik der gewässerrechtlichen Elemente (Gewässerraum, Uferschutzzone) gewährleistet ist. Eine weiterreichende Ausdehnung ist aufgrund der baulichen Entwicklung des Areals nicht zweckmässig und aufgrund des Hochwasserschutzes nicht notwendig.

Angrenzend an die Ergolz und den Orisbach werden die Uferschutzzonen neu festgelegt und aufgewertet. Im Vergleich zur bestehenden Uferschutzzone gemäss gültigem Teilzonenplan Zentrum wird die Uferschutzzone entlang der Ergolz gemäss Quartierplanung eine rund 65 m<sup>2</sup> grössere Fläche aufweisen. Entlang des Orisbachs wird die Uferschutzzone gemäss Quartierplanung im Vergleich zur bestehenden Uferschutzzone gemäss gültigem Teilzonenplan Zentrum in der Breite von 5 m auf neu 6 m ausgedehnt und damit um rund 127 m<sup>2</sup> grösser sein.

<b>4</b>	<b>Gewässerbaulinie Ergolz</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Die Gewässerbaulinie der Ergolz ist im Bereich des Orisbachs gemäss Beilage „TBA/W“ vom 17. Juli 2015 zu korrigieren.</i>	
Stellungnahme	Eine Gewässerbaulinie ist aufgrund der Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG nicht mehr notwendig.	
<b>5</b>	<b>Quartierplanperimeter</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Der Quartierplanperimeter ist entlang des rechten Orisbachufers zu legen bzw. die Gewässerparzelle Nr. 5486 ist aus dem Quartierplanperimeter zu entlassen.</i>	
Stellungnahme	Wird entsprechend umgesetzt.	
<b>6</b>	<b>Gefahrenzonen Überschwemmung</b>	✓
Empfehlung	Im Bereich der Uferschutzzonen entlang der Ergolz und des Orisbachs sowie des Gewässerlaufs des Orisbachs kann auf die Überlagerung einer „Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung“ verzichtet werden.	
Stellungnahme	Wird entsprechend umgesetzt.	
<b>7</b>	<b>Darstellung Gewässerbaulinie</b>	✓
Redaktionelle	Zum besseren Verständnis soll die Gewässerbaulinie als Begrenzung der	

Korrektur	Uferschutzzone auch im QP Plan 2 dargestellt werden.
Stellungnahme	Eine Gewässerbaulinie ist aufgrund der Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG nicht mehr notwendig.

---

<b>8</b>	<b>Grenzabstände</b>	✓
----------	----------------------	---

---

**Empfehlung** Die zulässigen maximalen Baubereichsvolumina können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters teilweise nicht einhalten. Es wird empfohlen, notwendig werdende Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) frühzeitig mit den betroffenen Grundeigentümern zu vereinbaren und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte dies nicht gelingen, wird empfohlen, die Baubereiche im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.

**Stellungnahme** Die Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Quartierplanvertrags geregelt.

---

<b>9</b>	<b>Grenzabstände – Bestätigung im Baubewilligungsverfahren</b>	K
----------	--	---

---

**Hinweis** Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände nach Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) auf den Grundlagen des ursprünglich gewachsenen Terrains eruiert werden und nicht ab dem bestehenden Terrain. Vor Baueingabe ist das ursprünglich gewachsene Terrain von einem Geometer ermitteln bzw. bestätigen zu lassen.

**Stellungnahme** Wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Orientierender Inhalt

---

<b>10</b>	<b>Lage Fussgängerstreifen</b>	–
-----------	--------------------------------	---

---

**Zwingende Vorgabe** *Die Fussgängerstreifen über die Gerberstrasse sind an der bestehenden Örtlichkeit darzustellen. Sollte der Fussgängerstreifen aufgrund der Fussgängerverbindung bzw. -führung bewusst an diese Lage verschoben worden sein, ist dieser gemäss Norm SN 640 241 hinsichtlich erforderlicher Sichtweiten zu überprüfen. Ebenso darf der Fussgängerwarteraum nicht überfahrbar ausgestaltet werden, was im vorliegenden Fall durch die Ein- bzw. Ausfahrt geschehen würde. Änderungen an bestehenden Fussgängerstreifen sind grundsätzlich mit der Polizei und dem Tiefbauamt abzusprechen.*

**Stellungnahme** Die Fussgängerstreifen gehören lediglich zum orientierenden Inhalt und liegen ausserhalb des QP-Perimeters. Auf die Darstellung wird verzichtet.

## 2.2 QP Plan 2: Freiraum und Erschliessung

### 2.2.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

<b>11</b>	<b>Uferschutzzone</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Betreffend Uferschutzzone wird auf Ziffer 1.3 der Vorprüfung verwiesen.</i>	
Stellungnahme	Siehe Nr. 3.	
<b>12</b>	<b>Notfall- und Servicezufahrten</b>	–
Zwingende Vorgabe	<i>Die in Ziffer 8 Absatz 5 Quartierplanreglement (QR) bestimmten Notfall- und Servicezufahrten sind im Quartierplan festzulegen.</i>	
Stellungnahme	Dies wird in dem von der Stadt geforderten Umgebungsplan aufzuzeigen sein.	
<b>13</b>	<b>Erschliessung</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Es wird davon ausgegangen, dass die Erschliessung der Quartierplanung mit der Korporationsparzelle privat-rechtlich genügend sichergestellt ist, auch wenn sich diese ausserhalb des vorliegenden Quartierplanperimeters befindet. Trotzdem darf die Leistungsfähigkeit auf der Kantonsstrasse durch wartende Linksabbieger nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie, im Planungsbericht den diesbezüglichen Nachweis zu führen.</i>	
Stellungnahme	Die Erschliessung der Quartierplanung mit der Korporationsparzelle wurde im Quartierplanvertrag zum QP Grienmatt geregelt. Der Nachweis, dass die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse nicht beeinträchtigt wird, erfolgte im Verkehrsgutachten zum QP Grienmatt, welcher das Osboareal mitberücksichtigt hat. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.	

### 2.2.1 Orientierender Inhalt

<b>14</b>	<b>Darstellung Fussgängerstreifen</b>	✓
Redaktionelle Korrektur	Betreffend Darstellung der bestehenden Fussgängerstreifen über die Gerberstrasse wird auf Ziffer 1.5 der Vorprüfung verwiesen.	
Stellungnahme	Vgl. Nr. 10.	
<b>15</b>	<b>Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg</b>	–
Empfehlung	Die Velo- und Fussgängerüberführung Erzenberg ist im Plan zu ergänzen.	

Stellungnahme Es ist zurzeit offen, ob diese Überführung je realisiert wird. Auf eine Darstellung im Plan wird deshalb verzichtet (vgl. Planungsbericht).

### 2.3 QP Plan 3: Schnitte

16	Terrainkoten	–
Zwingende Vorgabe	<i>Bei den festgelegten Terrainkoten Freiflächen ist in Plan und Legende zu ergänzen, dass sich die angegebenen Koten auf Meter über Meer beziehen. Da die Terrainkoten die einzige verbindliche Angabe zum zulässigen Terrain sind, reichen drei Kotenangaben u.E. nicht aus, das zulässige Terrain rechtssicher nachvollziehen zu können (siehe auch Ziffer 5.3 der Vorprüfung). Im Plan sind weitere Terrainkoten zu ergänzen.</i>	
Stellungnahme	Gemäss Sitzung mit dem ARP vom 16.09.2016 braucht es im Plan Nr. 3 „Schnitte“ nicht mehr Terrainkoten. Im Baugesuch wird das zulässige Terrain nachvollziehbar aufzuzeigen sein.	

17	Gebäudehöhe	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Die angegebene max. Gebäudehöhe bezieht sich auf eine Referenzhöhe bzw. Höhenangabe in Metern über Meer. Gerne bitten wir Sie um eine entsprechende Korrektur in der Legende und im Plan.</i>	
Stellungnahme	Wird entsprechend umgesetzt.	

18	Legende Geschosszahl	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Die Bezeichnung des Legendeneintrags „Geschosszahl“ ist mit derjenigen in QP Plan 1 („Anzahl oberirdischer Vollgeschosse im Baubereich“) in Übereinstimmung zu bringen.</i>	
Stellungnahme	Wird entsprechend umgesetzt.	

### 2.4 Quartierplanreglement

19	Ziffer 1 Absatz 2: Berichte mit orientierendem Charakter	✓
Redaktionelle Korrektur	Es ist zu ergänzen, um welche Berichte mit orientierendem Charakter es sich handelt.	
Stellungnahme	Es wird präzisiert, dass es sich hierbei um den Planungsbericht handelt.	

<b>20</b>	<b>Ziffer 5 Absatz 3: Nutzung Sockelgeschosse</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Aus den Ausführungen wird geschlossen, dass Sockelgeschosse keiner Wohn- oder Büronutzung dienen und nur unbewohnte Nebennutzflächen enthalten. Sollte da ein Missverständnis bestehen, sind entsprechende Bestimmungen zu den Sockelgeschossen zu erlassen. Es würde nicht als zulässig erachtet, Wohn- oder Arbeitsräume im Sockelgeschoss vorzusehen, diese aber gleichzeitig von der Bruttogeschossfläche auszunehmen (Verbindung zu Ziffer 6 Absatz 3 QR).</i>	
Stellungnahme	Es werden keine Wohn- oder Arbeitsräume im Sockelgeschoss realisiert.	
<b>21</b>	<b>Ziffer 5 Absatz 4: Anbauten</b>	–
Zwingende Vorgabe	<i>Die Anbauten hinter der geschützten Baute sind gemäss Plan nicht geschützt. Wir bitten Sie, für diese entweder einen Baubereich (mitsamt BGF) festzulegen oder ebenfalls als geschützte Bauten zu bezeichnen. In vorliegender Form haben sie lediglich Bestandesgarantie. Nach einem Abbruch können sie nicht wieder aufgebaut werden (bzw. nur im Sinne von Ziffer 5 Absatz 10 QR). Die Überlegungen dazu sind im Planungsbericht darzulegen.</i>	
Stellungnahme	Ein dauerhafter Erhalt der Anbauten ist nicht vorgesehen, die Bestandesgarantie ist damit ausreichend.	
<b>22</b>	<b>Ziffer 5 Absatz 5: Gebäudehöhe</b>	(✓)
Redaktionelle Korrektur	<i>Die zulässige maximale Gebäudehöhe ist im QP Plan 3 in Metern über Meer angegeben. Deswegen bitten wir Sie, den folgenden Satzteil zu streichen: „Die Gebäudehöhe wird gemessen <del>ab Oberkante roher Boden des untersten Vollgeschosses</del> bis zum höchsten Punkt Oberkante rohe Dachkonstruktion.“ Wir erachten es zudem nicht als zweckdienlich, den Baubereich mit einem „Dachkranz“ zu überschreiten. Dieser sollte innerhalb des Baubereichs realisiert werden. Wir bitten Sie, Absatz 5 zu überprüfen.</i>	
Stellungnahme	Der entsprechende Satzteil wird gestrichen. Der Dachkranz dient der Abdeckung von Dachaufbauten, weshalb eine Überschreitung des Baubereichs erforderlich ist. Abs. 5 wird beibehalten.	
<b>23</b>	<b>Ziffer 5 Absatz 9: Materialisierung Dach</b>	–
Zwingende Vorgabe	<i>Die Zustimmung der Stadt Liestal zur Materialisierung des Daches kann im Quartierplan-Reglement mangels gesetzlicher Grundlage nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Der letzte Satz ist zu streichen, kann aber beispielsweise im Rahmen des Quartierplanvertrags vereinbart werden.</i>	

Stellungnahme Auf Basis von § 38a können Quartierpläne Vorschriften zur Gestaltung der Bauten enthalten. Die Einhaltung dieser Gestaltungsvorschriften ist im Rahmen des Baugesuchs analog der Kernzone nachzuweisen und bewilligen zu lassen.

---

**24** **Ziffer 5 Absatz 10: Unbewohnte Kleinbauten, Lage** (✓)

---

Redaktionelle Korrektur Bitte ergänzen: „Unbewohnte Kleinbauten ... Bestimmungen mit Ausnahme der Uferschutzzone im gesamten Aussenraum möglich. ...“

Stellungnahme Folgende Formulierung wird gewählt: „... auf der gesamten „Freifläche, privat“ gemäss Plan Nr. 2 möglich.“

---

**25** **Ziffer 5 Absatz 10: Unbewohnte Kleinbauten, Gebäudemasse** –

---

Empfehlung Es wird empfohlen, für Kleinbauten verbindliche Gebäudemasse festzulegen.

Stellungnahme Die bestehende Regelung wird als ausreichend erachtet und deshalb beibehalten.

---

**26** **Ziffer 6 Absatz 4: Hindernisfreie Wohnungen** ✓

---

Empfehlung Obschon sich die Formulierung zu den hindernisfreien Wohnungen auf einen früheren Quartierplan bezieht, wird empfohlen, die Bestimmung zu verdeutlichen: „Wohnungen sind hindernisfrei zu erstellen.“

Stellungnahme Es wird folgende Formulierung verwendet: „Es sind auch hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.“

---

**27** **Ziffer 6 Absatz 5: Abtausch BGF** –

---

Empfehlung Der Abtausch von Bruttogeschossflächen zwischen Baubereichen ist möglich, es wird jedoch empfohlen, hierfür ein maximal zulässiges Mass anzugeben.

Stellungnahme Die Beschränkung der Gebäudetiefe sowie der Geschossigkeit setzt dem Abtausch von BGF ausreichend Grenzen, auf ein Maximalmass wird deshalb verzichtet.

---

**28** **Ziffer 7 Absatz 3: Freiflächen** ✓

---

Redaktionelle Korrektur Da in diesem Absatz auch die ökologischen Freiflächen, privat, abgehandelt werden, ist der Untertitel anzupassen: „Freiflächen, privat / ökologische Freiflächen, privat“ o.ä.



Stellungnahme Die «ökologischen Freiflächen, privat» sind nicht mehr Bestandteil der Quartierplanung.

---

**29** **Ziffer 7 Absatz 4 (neu Absatz 8): Umgebungsplan** –

---

Zwingende Vorgabe *Sämtliche grundsätzlichen Festlegungen über die Umgebungsgestaltung müssen in den Quartierplanvorschriften erfolgen. Der Umgebungsplan stellt lediglich ein Nachweisinstrument dar, welches die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens aufzuzeigen hat. Der ganze Absatz ist entsprechend neu zu formulieren, z.B. folgendermassen: „Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Quartierplanvorschriften nachzuweisen.“*

Stellungnahme Die Formulierung entspricht jener des benachbarten und bereits genehmigten QP Grienmatt. Sie wird in dieser Form beibehalten.

---

**30** **Ziffer 7 Absatz 5 (neu Absatz 9): Unterlagen zur Bemusterung und Materialisierung** –

---

Zwingende Vorgabe *Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 der Verordnung zum RBG (RBV) abschliessend festgelegt. Das Bauinspektorat als Bewilligungsbehörde entscheidet nicht über Detailunterlagen zur Bemusterung und Materialisierung der Wege oder Bepflanzungen. Absatz 5 ist zu streichen, zumindest der Teil „rechtzeitig bei der Baubewilligungsbehörde“. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es nicht in der Kompetenz des Stadtrates liegt, zusätzlich kommunale Bewilligungsverfahren durchzuführen, insbesondere bei Sachverhalten, welche gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind.*

Stellungnahme Als Adressat wird neu die Stadt Liestal genannt.

---

**31** **Ziffer 7 Absatz 7 (neu Absatz 4): Uferschutzzone** ✓

---

Zwingende Vorgabe *Bestimmungen zur Uferschutzzone sind auf das Schutzziel und allfällige Pflegemassnahmen zu beschränken. Bestimmungen zum Eingriff in ein öffentliches Gewässer können nicht auf kommunaler Ebene festgelegt werden. Diese unterstehen gemäss § 5 Absatz 1 des Gesetzes über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer dem Kanton. Zudem bitten wir Sie, die Massnahmen in der Uferschutzzone mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftspflegerischen Begleitplanung des Projekts A22 (H2) Umfahrung Liestal abzustimmen. Die gesamte Reglementsbestimmung ist umzuformulieren. Dabei empfehlen wir folgenden Wortlaut: „Die bestehen-*

*de naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt, sie dürfen nicht entfernt werden. Vorbehalten sind Massnahmen zur Pflege und Unterhalt. Die Ufervegetation ist im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Baumgruppen zu ergänzen.“*

*Innerhalb der rechtsgültigen Uferschutzzone befindet sich ein Fussweg, welcher aus der Uferschutzzone hinaus verlegt und ausgebaut werden soll. Im Quartierplanreglement ist deshalb zu ergänzen, dass der bestehende Weg zurückzubauen ist, sobald der neue öffentliche Fuss- und Veloweg ausserhalb der Uferschutzzone fertiggestellt ist. Somit ist gewährleistet, dass die Uferschutzzone ihre Funktion als Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie als ökologische Vernetzungssachse erfüllen kann.*

Stellungnahme Wird entsprechend umgesetzt. Die Stadt Liestal wird ihre Wünsche bezüglich Bach- und Ufergestaltung im Rahmen der Vernehmlassung zum entsprechenden Projekt einbringen.

---

**32** **Ziffer 7 Absatz 8 (neu gestrichen): Bachsohle** ✓

---

Zwingende Vorgabe Ist mit Verweis auf vorgenannte Begründung zu Absatz 7 zu streichen.

Stellungnahme Vgl. Nr. 31.

---

**33** **Lichtimmissionen** –

---

Empfehlung Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtimmissionen hat der SIA die Norm 491 (SN 586 491) „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ erarbeitet. Diese Norm dient allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen. Eine mögliche Bestimmung hierzu könnte lauten: „Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.“

Stellungnahme Gemäss früherer Mitteilung des ARP gehören Bestimmungen zu Lichtimmissionen gestützt auf § 40 Abs. 1 Ziff. 2 in Verbindung mit § 46 des Gesetzes über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) ins Polizeireglement.

---

**34** **Ziffer 8 Absatz 3: Nutzung der Parkplätze** –

---

Empfehlung Es wird empfohlen, den Absatz zu streichen, da diese Regelung nicht in ein Quartierplanreglement gehört.

Stellungnahme Eine Regelung, dass Parkplätze unter bestimmten Bedingungen verkauft werden können, wird als notwendig erachtet.

---

**35 Ziffer 9 Absatz 1: Rationelle Energienutzung** ✓

---

Redaktionelle Korrektur Der zweite Aufzählungspunkt zur rationellen Energienutzung ist zu streichen oder so zu überarbeiten, dass sich die Bestimmung nur auf bauliche Anlagen bzw. die Bauwerke selbst beziehen. Das Baubewilligungsverfahren kann nicht angerufen werden, um die Kühlschränkwahl zukünftiger Mieterinnen und Mieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer zu bewilligen.

Stellungnahme Wird entsprechend umgesetzt.

---

**36 Ziffer 9 Absatz 6: Standorte Ver- und Entsorgung** –

---

Empfehlung Es wird empfohlen, Standorte der Ver- und Entsorgung (Containerabstellplätze etc.) bereits im Quartierplan festzulegen.

Stellungnahme Dies wird in dem von der Stadt geforderten Umgebungsplan aufzuzeigen sein.

---

**37 Ziffer 11 Absatz 4 (neu Absatz 2): Massgebende Hochwasserkoten** ✓

---

Zwingende Vorgabe *Die massgebenden Hochwasserkoten definieren das ausreichende Schutzziel vor Überschwemmungen und sind für die Planung von Schutzmassnahmen von zentraler Bedeutung. Das Mass der umzusetzenden Schutzhöhen ist in geeigneter Weise, ausreichend und auf das Projekt und die zukünftige Terraingestaltung abgestimmt festzulegen und nachzuweisen (siehe Ziffer 5.3 der Vorprüfung).*

Stellungnahme Wird entsprechend umgesetzt.

---

**38 Ziffer 13 Absatz 1: Abweichungen** ✓

---

Redaktionelle Korrektur Die Bestimmung ist im Wortlaut stärker an § 7 RBV anzulehnen und klarzustellen, dass der schriftliche Antrag begründet sein muss.

Stellungnahme Wird entsprechend umgesetzt.

## 2.5 Planungs- und Begleitbericht

<b>39</b>	<b>Kapitel 1.3: Umsetzung ISOS</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Die Umsetzung der Vorgabe betreffend die im ISOS als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A aufgeführte Schufabrik Osbo ist hier oder an geeigneter Stelle im Planungsbericht zu kommentieren.</i>	
Stellungnahme	Wird entsprechend umgesetzt.	
<b>40</b>	<b>Kapitel 4.5 (neu 4.10): Verkehrsgutachten</b>	(✓)
Zwingende Vorgabe	<i>Es wird auf ein Verkehrsgutachten verwiesen, welches im Rahmen der Quartierplanung „Grienmatt“ erstellt wurde. Zwecks Nachvollziehbarkeit ist dieses mit Datum und Titel zu bezeichnen und die wesentlichen Aussagen des Gutachtens sind im Planungsbericht wiederzugeben. Die verkehrliche Betrachtung ist zudem nicht nur auf den unmittelbaren Ein- und Ausfahrtsbereich zu beschränken. Die Auswirkungen des Quartierplans „Osboplatz“ auf die umliegenden Verkehrsnetze sind darzustellen und zu beurteilen. Ebenfalls sind im Bericht Aussagen zu Fahrrad-Abstellanlagen untergegangen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</i>	
Stellungnahme	<p>Es handelt sich um das Verkehrsgutachten „QP Grienmatt“ vom 23.10.2013. Gemäss Gutachten liegt das zukünftige, durch die beiden Quartierpläne Grienmatt und Osboplatz verursachte Verkehrsaufkommen unter dem heutigen. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrsnetze wird deshalb als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Der Bedarf an Fahrrad-Abstellanlagen richtet sich nach der Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“ (Amt für Raumplanung BL, November 2004) und ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.</p>	
<b>41</b>	<b>Kapitel 4.8: Hochwasserkoten</b>	✓
Zwingende Vorgabe	<i>Das Quartierplanreglement definiert massgebende Hochwasserkoten bezogen auf die Baubereiche. Die Herleitung dieser massgebenden Hochwasserkoten ist im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen (vgl. Ziffer 3 dieses Berichts). Auf Basis der vorliegenden Unterlagen können deren Zweckmässigkeit und korrektes Mass nicht abschliessend beurteilt werden. Der im Planungsbericht dazu enthaltene Auszug aus der Fliesstiefenkarte mit Höhenlinienangaben (Abb. 8) ist im vorliegenden Massstab nicht lesbar. Soweit mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln beurteilbar, sehen wir in den definierten Hochwasserkoten noch Optimierungspotenzial. Die in den Plangrundlagen enthaltenen, beschränkten Aussagen zum zukünftigen Terrainverlauf, lassen jedoch kein ausreichendes Gesamtbild zur Beurteilung der Beeinflussung von Fliesswegen und Fliesshöhen unter Berücksich-</i>	

tigung der zukünftigen Gegebenheiten zu. Um einen möglichst effizienten Schutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen unter Berücksichtigung der zukünftigen Gegebenheiten zu gewährleisten, ist die Herleitung der massgebenden Hochwasserkoten nachvollziehbar darzulegen. Die massgebenden Hochwasserkoten sind auf die Gestaltung des Aussenraums abzustimmen und haben den darin geplanten Terrainhöhen und allenfalls weiteren, die Überschwemmung beeinflussenden Elementen, Rechnung zu tragen.

Stellungnahme Wird entsprechend umgesetzt.

---

**42** **Kapitel 4.10 (neu 4.7): Berechnung Gewässerraum nach GSchV** ✓

---

Zwingende Vorgabe Soll von den Vorgaben der GSchV abgewichen werden, dann ist dies sachlich im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen, damit die Konformität mit der GSchV nachvollzogen werden kann. Die Plangrundlagen sowie der Planungsbericht sind diesbezüglich zu ergänzen und zu präzisieren.

Die Berechnung der Gewässerraumbreite nach Art. 41a Abs. 2 GSchV ist nicht korrekt. Bei eingeschränkter Breitenvariabilität (Ergolz) ist ein Korrekturfaktor von 1.5, bei fehlender Breitenvariabilität (Orisbach) ein solcher von 2 zu verwenden. Daraus ergeben sich folgende Gewässerraumbreiten:

Ergolz:  $10\text{ m} * 1.5 * 2.5 + 7\text{ m} = 44.5\text{ m}$

Orisbach:  $3\text{ m} * 2 * 2.5 + 7\text{ m} = 22\text{ m}$

Stellungnahme Siehe Nr. 3.

---

**43** **Kapitel 4.10 (neu 4.7): Gewässerraum Ergolz** ✓

---

Zwingende Vorgabe 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 Verschmälerung des Gewässerraumes durch eine Anpassung der Gewässerbaulinie, wie es im QP Plan 1 vorgesehen ist, kann nicht genehmigt werden (eine entsprechende Erläuterung fehlt ohnehin).

Stellungnahme Siehe Nr. 3.

---

**44** **Kapitel 4.10 (neu 4.7): Gewässerraum Orisbach** ✓

---

Zwingende Vorgabe Am Orisbach, wo der gesetzliche Abstand (6 m ab Parzellengrenze) eine grössere Breite aufweist als die Uferschutzzone, bildet der gesetzliche

*Abstand den Gewässerraum gemäss § 12a RBG. Die vom gesetzlichen Abstand aufgespannte Fläche ist ebenfalls sakrosankt und muss insgesamt eingehalten werden.*

Stellungnahme Siehe Nr. 3.

---

**45** **Kapitel 4.10 (neu 4.7): Fuss- und Veloweg im Gewässerraum** ✓

---

*Zwingende Vorgabe* *Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen – auch nicht solche, die öffentlichen Zwecken dienen – errichtet werden, wenn sich ergibt, dass diese grundsätzlich an anderer Stelle erstellt werden könnten. Selbst wenn diese Voraussetzungen gegeben wären, so sind bis heute gemäss diversen Kantons- und Bundesgerichtsurteilen nur unbefestigte, allenfalls leicht chaussierte Pfade und Wege bis max. 1.5 m Breite akzeptiert.*

Stellungnahme Siehe Nr. 3.

---

**46** **Kapitel 4.10 (neu 4.7): Bedeutung Gewässerraum** ✓

---

*Zwingende Vorgabe* *Eine ökologische Freifläche kann einen Flächenverlust beim Gewässerraum nicht kompensieren, solange sie nicht als Uferschutzzone ausgeschieden oder innerhalb einer entsprechenden Gewässerbaulinie festgelegt ist.*

Stellungnahme Siehe Nr. 3.

---

**47** **IVHB** –

---

*Empfehlung* *Die Gesetzesänderungen zur IVHB wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 trat die Anpassungen inkl. Verordnung in Kraft. 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.*

*Stellungnahme* *Die Planungsarbeiten wurden vor dem 01.01.2015 gestartet und befinden sich mittlerweile in einem fortgeschrittenen Stadium. Auf die Umsetzung der IVHB wird deshalb verzichtet.*