



Stadt Liestal
Gemeinde Lausen

Planaufgabe 04.02. - 05.03.2021

Quartierplanung "Cheddite - II" (Liestal / Lausen)

Planungsbericht

Berichterstattung zur Quartierplanung

Beschlussfassung der Quartierplanung für das Teilgebiet der Stadt Liestal

Impressum

Arealentwicklung



Städtebau

DIENER & DIENER ARCHITEKTEN

Quartierplanung



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

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

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435_Ber01_Planungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
1.1	Verortung	1
1.2	Absichten	1
2.	Vorgehensweise	2
3.	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes	3
3.1	Städtebau	3
3.2	Freiraum	3
3.3	Erschliessung	4
4.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	5
4.1	Beteiligte	5
4.2	Planungsablauf Quartierplan-Verfahren	5
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	6
5.1	Bestandteile	6
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung	7
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	7
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	14
6.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	14
6.2	Erschliessung	16
6.3	Kulturgüter und Naturwerte	17
6.4	Umweltschutz	19
6.5	Sicherheit	21
6.6	Abstandsvorschriften	24
7.	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	27
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	27
7.2	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen	28
7.3	Strassen- und Infrastrukturerschliessung	28
7.4	Schulraumplanung	28
7.5	Infrastrukturbeitrag	29
7.6	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	29
8.	Planungsverfahren	29
8.1	Kantonale Vorprüfung	29
8.2	Mitwirkungsverfahren	30
8.3	Beschlussfassung	31
8.4	Auflageverfahren	31
9.	Genehmigungsantrag	31

Anhang

Anhang 1	Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014
Anhang 2	Freigabe städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat Lausen
Anhang 3	Gewässerraumbedarf (Bilanzierung)
Anhang 4	Übersicht über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

Separate Berichte (ergänzende Fachberichte zu diesem Planungsbericht)

- Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016
- Entscheidung betr. Bau Lärmschutzwand Quartierplan Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014
- Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Stadt Liestal, 8. August 2014
- Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016
- Behandlung der Vorprüfungsergebnisse, 19. November 2015
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (BL)

1. Ausgangslage

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1812 in Liestal und die Parzelle Nr. 384 in Lausen mit einer Fläche von rund 28'300 m². Es befindet sich zwischen der Ergolz und der Heidenlochstrasse (Liestal) sowie der Weidmattstrasse (Lausen) bzw. am Fusse der bewaldeten Hügelzüge des Sigmunds (Liestal) und des Chilchbergs (Lausen). Die Gemeindegrenze verläuft in ungefähr mittlerer Lage und unterteilt somit das Areal in fast zwei gleich grosse Teilflächen.

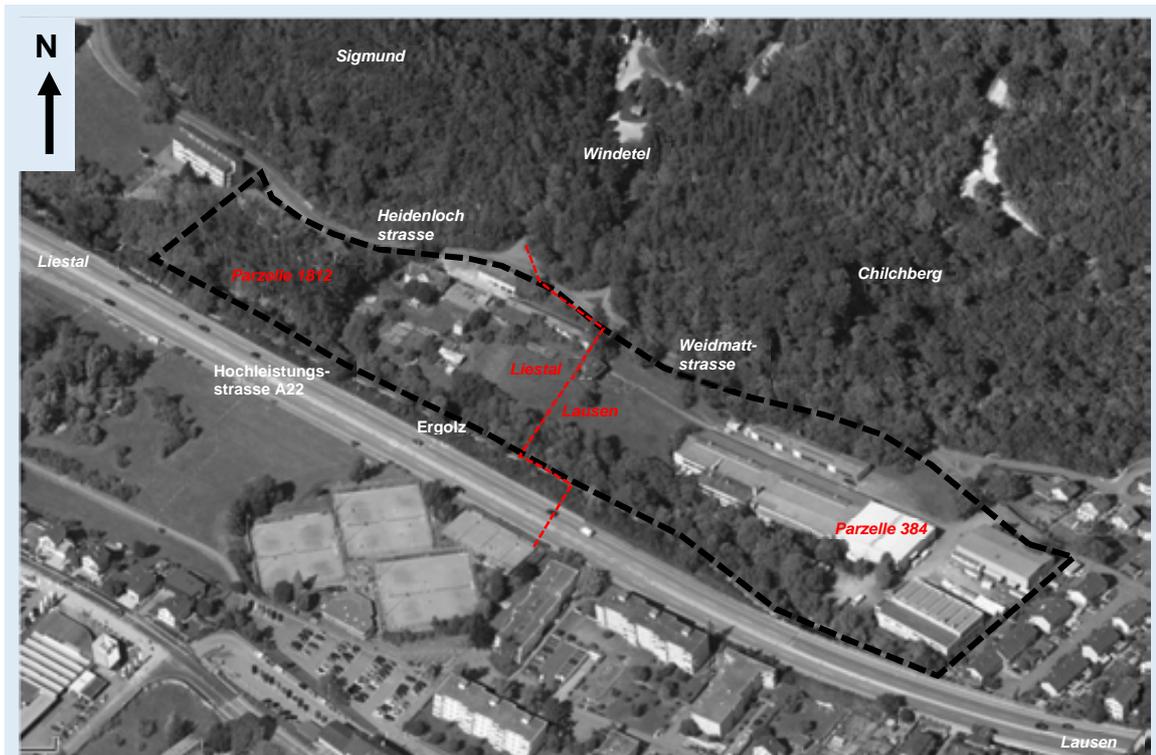


Abb.1: Luftbild, Quelle: Google Earth; QP-Areal = schwarze Umrandung

1.2 Absichten

Das gemeindeübergreifende Areal diente bis ins Jahr 1999 als gewerblicher Produktionsstandort der Sprengstoff-Fabrik "Cheddite". Nach Betriebsschliessung des Standorts Liestal/Lausen lag das Areal brach. Die Aufrechterhaltung bzw. Fortführung einer gewerblichen Nutzung war an diesem Standort für die beiden Gemeinden aus raumplanerischer Sicht keine sinnvolle Option. Die Stadt Liestal und die Gemeinde Lausen unterstützten daher eine von der Grundeigentümerschaft geplante Nachnutzung des Areals mit einer Wohnüberbauung. Im Jahr 2005 wurden für beide Gemeindeteilgebiete die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" für eine Wohnüberbauung erlassen.

Die Realisierung der Wohnüberbauung auf Grundlage der Quartierplanung von 2005 konnte jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgenommen werden. Dies veranlasste die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen), vertreten durch die Losinger Marazzi AG, bei der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen anzufragen, ob sie eine Neukonzipierung für eine Wohnüberbauung unterstützen würden, welche auch eine neue Quartierplanung zur Folge hätte.



Abb. 2: Bisheriger Quartierplan "Cheddite" (Teilplan 1), Quelle Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Der gesetzliche Rahmen nach § 47 Abs. 3 RBG erfordert zudem, dass fünf Jahre nach Inkraftsetzung einer Quartierplanung bei Nichtrealisierung oder Teilrealisierung eine Überprüfung des Quartierplans vorgenommen werden muss. Die Wohnüberbauung wurde gemäss dem bisherigen Quartierplan von 2005, wie vorgehend erwähnt, nicht realisiert und es sind immer noch die Gebäulichkeiten der ehemaligen Cheddite-Fabrik vorhanden. Die somit vorhandene Gewerbebrache angrenzend zu Wohngebietslagen stellt ausserdem für die beiden Gemeindewesen eine unbefriedigende Situation dar. Die Nachnutzung des Areals in Form einer Wohnüberbauung wird nach wie vor aus raumplanerischer Sicht sinnvoller und zweckmässiger erachtet, als die Fortführung einer gewerblichen Nutzung.

Die Stadt Liestal wie auch die Gemeinde Lausen unterstützen daher die Absichten der Neukonzeption des Areals für eine neue Wohnüberbauung. Diese Ausgangslage ermöglichte es, die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes für eine künftige Wohnüberbauung anzugehen.

2. Vorgehensweise

Im Vorfeld zur Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzepts wurden zahlreiche unterschiedliche Varianten mittels Referenzprojekten auf dem Cheddite-Areal geprüft. Es wurde ein mehrstufiges Workshop-Verfahren als Quartierplan-Vorbereitungsverfahren unter Einbezug der beiden Gemeinden durchgeführt. Im Workshop vom 24. April 2014 wurden unter Beteiligung ausgewählter kommunaler und kantonaler Mitglieder aus der Verwaltung und beigezogenen Fachplanern umfangreiche Rahmenbedingungen für den Städtebau festgelegt. Daraus resultierte ein erster Entwurf für ein städtebauliches Konzept, welcher am 18. Juni 2014 der Stadtbaukommission Liestal sowie der Bauplanungskommission Lausen anlässlich eines dafür einberufenen gemeinsamen Beratungstermins präsentiert wurde.

Das städtebauliche Konzept wurde nachfolgend weiterentwickelt und optimiert. Anlässlich einer Präsentation an einer weiteren gemeinsamen Sitzung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen am 20. August 2014 wurde das städtebauliche Konzept gutgeheissen und zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften verabschiedet. Im Weiteren kommen die beiden Kommissionen zum Schluss, dass in Anbetracht der vorgenommenen Beurteilung durch die beiden kommunalen Fachkommissionen eine weitere Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission nicht mehr vorgenommen werden muss (siehe Anhang 1: Protokoll vom 20. August 2014).

3. Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

3.1 Städtebau

Die Anordnung der neuen Wohnhäuser, ihre Typologien und ihre landschaftsarchitektonische Einbettung orientieren sich an den gebauten Strukturen, die durch langgezogene Fabrikhallen definiert sind. Das neue Wohnquartier wird vor allem durch zwei Landschaftsräume geprägt, dem Wald und dem Flussraum. So entsteht eine lineare Anordnung der Wohnhäuser, die nord-östlich entlang der Waldgrenze und süd-westlich dem Flussraum der Ergolz folgt. Das Wohnen ist in drei Clusters gegliedert, einer in Richtung Liestal, einer in der Mitte, einer in Richtung Lausen. Als historische Zeitzeugen der ehemaligen Nutzung des Areals bleiben die Trafostation mit angebautem Wasch- und Badehaus und das Garagengebäude bestehen bzw. werden die Neubebauung und Aussenraumkonzeption integriert. Es entsteht eine offene Bebauung, die unterschiedlich zugeschnittene Aussenräume vereint, die fließend ineinander übergehen.

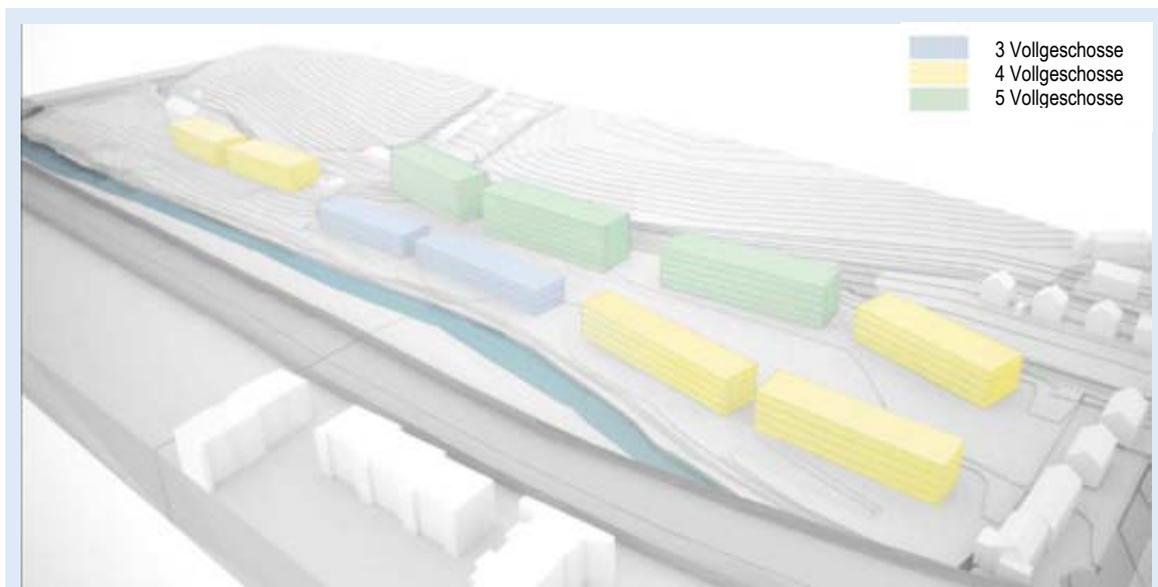


Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Situation (Stand Präsentation 2. Kommissionsberatung 20. August 2014)

Hinweis zum städtebaulichen Konzept: Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Teilgebiet der Gemeinde Lausen betreffend Geschossigkeit und Abstand gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier angepasst (siehe dazu Kapitel 8.2).

3.2 Freiraum

Die Umgebungsgestaltung nimmt die beiden starken landschaftlichen Räume, den Wald und den Flussraum der Ergolz auf. Am Waldrand entlang der Heidenlochstrasse finden sich Bäume heimischer Waldbaumarten. Treppen und Rampen geleiten von der Strasse zur Bebauung und auf die unteren Niveaus. Die Mitte des Quartiers zwischen den Gebäuden bildet mit zahlreichen Obstbäumen und Hecken einem grosszügigen Stadtpark. Die Flächen sind gepflastert und durchgängig nutzbar. Im südlichen Bereich nimmt der Freiraum Bezug auf die Flusslandschaft der Ergolz. Alle Dachflächen sind extensiv begrünt.



Abb. 4: Aussenraumkonzept, Situation (Stand Präsentation 2. Kommissionsberatung 20. August 2014)

Die Garage (1917) und das Trafoshaus mit angebautem Wasch- und Badehaus (1912/1918) sollen von der industriellen Bebauung der Historie des Ortes zeugen und als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich genutzt werden. Die beiden Gebäude verleihen dem Areal eine identitätsstiftende Wiedererkennbarkeit, die über die landschaftliche Besonderheiten hinausweist.

3.3 Erschliessung

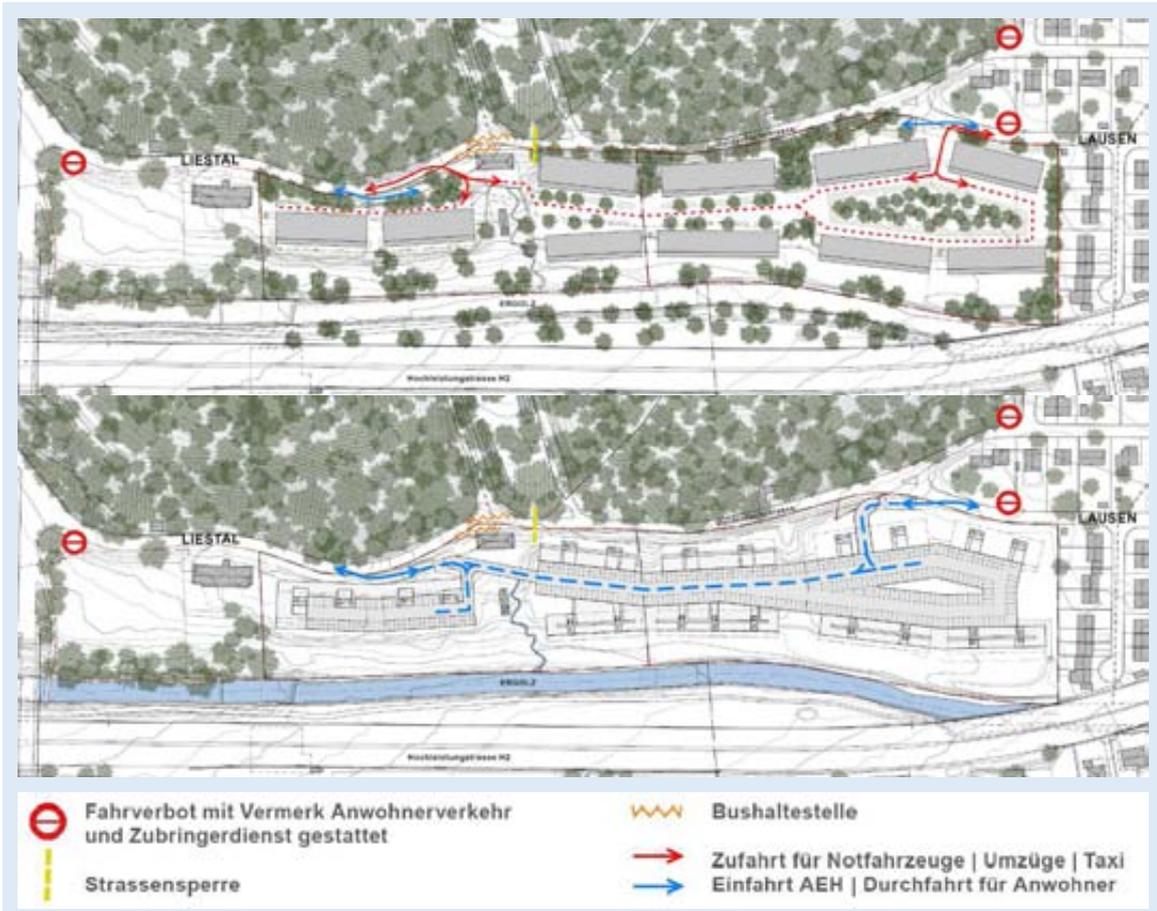


Abb. 5: Erschliessungskonzept, Situation (Stand Präsentation 2. Kommissionsberatung 20. August 2014)

Hinweis zum Erschliessungskonzept: Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde auch das Erschliessungskonzept betreffend Durchfahrtsmöglichkeit über die Grenze der beiden Teilgebiete angepasst (siehe dazu Kapitel 8.2).

Zwischen den Wohnhäusern entlang des Waldes und den Wohnhäusern entlang des Flussraums befindet sich eine Zone, die sowohl der Erschliessung als auch zum Aufenthalt dient. Die Bebauung wird von der am Wald entlangführenden bestehenden Heidenlochstrasse in Liestal bzw. Weidmattstrasse in Lausen für den im jeweiligen Gemeindegebiet liegenden Teil der Bebauung erschlossen. Die Durchfahrtsperre auf der Weidmattstrasse und der Heidenlochstrasse bleibt bestehen. Die Parkierung erfolgt mittels einer gemeindeübergreifenden Einstellhalle sowie Parkierungsflächen entlang der beiden Strassen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird die ursprünglich vorgesehene Durchfahrtsmöglichkeit via unterirdische Einstellhalle über die Grenze der beiden Teilgebiete nicht weiterverfolgt bzw. die Durchfahrtsmöglichkeit wird explizit ausgeschlossen. Mit einer geplanten Haltestelle entlang der Heidenlochstrasse der darauf verkehrenden Buslinie wird zudem die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert.

4. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

4.1 Beteiligte

Eigentümer Parzelle Nr. 1812 (Liestal)	Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite, Isleten
Eigentümer Parzelle Nr. 384 (Lausen)	Cheddite-Plastic SA, Lausen
Arealentwicklung	Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung, Niederlassung Basel
Städtebauliches Konzept	Diener & Diener Architekten, Basel
Landschaftskonzept	Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Lärmschutz und Verkehr	Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel
Gewässerraum und Naturgefahren	Hintermann & Weber AG, Reinach
Quartierplanung	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Fachkommission Gemeinde Lausen	Bauplanungskommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Behörden Gemeinde Lausen	Gemeinderat Lausen
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung

4.2 Planungsablauf Quartierplan-Verfahren

Freigabe städtebauliches Konzept durch die beiden Fachkommissionen der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen		20. August 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (ARP-Schreiben vom:)		7. Oktober 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	Stadt Liestal Gemeinde Lausen	4. – 23. Dezember 2015 4. – 23. Dezember 2015
Beschlussfassung	Stadtrat Liestal Einwohnerat Liestal Gemeinderat Lausen Gemeindeversammlung Lausen ausstehend ausstehend ausstehend ausstehend
Referendumsfrist	Stadt Liestal Gemeinde Lausen ausstehend ausstehend
Auflageverfahren	Stadt Liestal Gemeinde Lausen ausstehend ausstehend

5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

Planungsinstrumente (Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und der regierungsrätlichen Genehmigung)

- *Quartierplan-Reglement
- *Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Mutation zum Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal (Parzellen Nrn. 2402 und 3227)

Vertragsdokumente (Privatrechtliche Vertrag als Ergänzung zu den öffentlichrechtlichen Planungsinstrumenten)

- *Quartierplan-Vertrag

Berichte (orientierend)

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Bund) bzw. § 39 RBG (BL)
- *Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (BL)
- Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016
- Entscheidpapier betr. Bau Lärmschutzwand QP Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014
- Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Stadt Liestal, 8. August 2014
- Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016

** Dokumente, welche zur Beschlussfassung, für das Auflageverfahren und für die regierungsrätliche Genehmigung separat für das Teilgebiet der Gemeinde Lausen und für das Teilgebiet der Stadt Liestal ausgefertigt wurden (Lausen: Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Lausen; Liestal: Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal). Zur Erläuterung der Schwerpunkte sowie zur Erläuterung der planerischen Rahmenbedingungen usw. werden jedoch die beiden Quartierplangebiete (Lausen/Liestal) zwecks des inhaltlichen und räumlichen Zusammenhangs in diesem Planungsbericht immer gesamthaft als Quartierplanung "Cheddite – II" bezeichnet bzw. Plan und Reglement räumlich als Einheit, d.h. als ein Quartierplan-Gebiet behandelt.*

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens sowie des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung erforderlich sind (siehe dazu Kapitel 7.6). Neben den Quartierplan-Vorschriften bedarf es im Zusammenhang mit der Ablösung der bisherigen Quartierplanung auch einer Mutation zum Zonenplan Siedlung (siehe dazu Kapitel 5.3.1). Der vorliegende Planungsbericht umfasst die gesetzlich geforderte Berichterstattung zu Nutzungsplanungen und Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen nach BL-Recht).¹ In Ergänzung zum Planungsbericht liegen separate Sachberichte vor, welche die Themen Verkehr und Lärmschutz auf Stufe der Quartierplanung behandeln.

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens sowie die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren (Eingaben und diesbezügliche Stellungnahmen, siehe dazu auch Kapitel 8.2).

¹ Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Berichterstattung nach § 39 RBG (BL): Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Cheddite - II" bezweckt, neben der Neunutzung des betreffenden Areals für eine Wohnüberbauung, eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung der Realisierung einer Wohnüberbauung nach folgenden Zielsetzungen.

- Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung in Beachtung der speziellen Lage zwischen der Ergolz und dem Waldareal;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck;
- Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung;
- Renaturierung des Windentalbächlis als Kleingewässerstruktur mit dazugehörigem Uferbereich (Teilgebiet Liestal);
- Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sowie des Schutzes vor Naturgefahren;
- Sicherstellung einer hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes

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

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

5.3.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung umfassen die beiden Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen), ausgenommen davon sind bestehende Strassenarealflächen der Heidenlochstrasse (Liestal) resp. der Weidmattstrasse (Lausen). In der bisherigen Quartierplanung war auch die nordwestlich liegende Parzelle Nr. 3227 (Liestal) einbezogen. Diese Parzelle ist in der neuen Quartierplanung nicht mehr enthalten.

Der Nichteinbezug der Parzelle Nr. 3227 in das neue städtebauliche Baukonzept sowie in die neue Quartierplanung ist unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse begründet. Während die Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen) hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in Zusammenhang mit der ehemaligen Cheddite-Fabrik stehen, befand sich die Parzelle Nr. 3227 (Liestal) bis im Dezember 2015 im Besitz eines Eigentümers mit Auslandadresse². Zur Realisierung der neuen Wohnüberbauung sollen formale und funktionale Abhängigkeiten von "Drittparteien" möglichst vermieden werden. Zudem kann eine bauliche Entwicklung dieser Parzelle auch ohne Quartierplanung erfolgen und auch städtebaulich zwingt sich der Einbezug nicht auf. In Absprache mit der Stadt Liestal erfolgte somit die städtebauliche Neukonzeption für eine Wohnüberbauung und die anschliessende Quartierplan-Erarbeitung ohne Einbezug der Parzelle Nr. 3227 (Liestal).

Verbunden mit der Ablösung der Quartierplanung von 2005 muss daher diese Parzelle wieder einer Grundnutzungszone im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal zugewiesen werden. Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal weist die nordwestlich liegende Nachbarparzelle Nr. 2402 der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) sowie einen Bereich entlang der Ergolz der Uferschutzzone zu. Diese zonenplanerische

² Auslandadresse in Israel; Kontaktierungen seitens Stadt Liestal, Losinger Marazzi AG, Diener & Diener blieben erfolglos.

Festlegung der Nachbarparzelle wird für die Parzelle Nr. 3227 mit der Entlassung aus dem Quartierplan-Perimeter übernommen. Die Uferschutzzone für die Parzelle Nr. 3227 wird dabei jedoch, wie bei der neuen Quartierplanung, auf 20 m festgelegt. Um eine durchgehende Uferschutzzone von 20 m zwischen Grammetstrasse und der Gemeindegrenze zu Lausen zu erhalten, wird mit der Mutation zum Zonenplan Siedlung auch die Parzelle Nr. 2402 einbezogen und bei dieser Parzelle die Uferschutzzone ebenfalls auf 20 m ausgeweitet.

Mit der Zuweisung in die Zone WG3 ergibt sich für die betreffende Parzelle Nr. 3227 kein Verlust des baulichen Nutzungsmasses gegenüber der Quartierplanung, sondern eine Nutzungserhöhung.³ Die baulichen Möglichkeiten betreffend Nutzungsmass sowie betreffend Gebäudeanordnung werden gegenüber der bisherigen Quartierplanung verbessert, was bleibt, ist die Begrenzung einer 3-geschossige Bauweise.

5.3.2 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich in den festgelegten Baubereichen.

Die Baubereiche definieren folgende Parameter der Bebauung:

- Anzahl Hauptbauten
- Lage und Ausdehnung
- Höhe und Geschossigkeit
- Nutzungsmass (BGF)
- Dachform
- Minimale seitliche Abstände zwischen den einzelnen Hauptbauten
- Abstimmung der Anordnung der Hauptbauten betreffend Fassadenfluchten der einzelnen Baubereichsgruppen (A, B und C)

Das Gesamterscheinungsbild hinsichtlich des baulichen Volumens wird somit durch die Baubereiche abschliessend in der Quartierplanung definiert. Für die beiden bestehend bleibenden Bauten (Garage: Nr. 112a und Trafostation mit angebautem Wasch- und Badehaus: Nr. 116 auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal) wurden ebenfalls Baubereiche definiert, da sie integrativer Bestandteil des Bebauungskonzeptes sind und zur Erinnerung an die ehemalige Arealnutzung bestehen bleiben sollen. Dazu wurde im Reglement definiert, dass die Bestandsbauten im Bauvolumen und in der vorhandenen Typologie zu erhalten sind.

Die seitlich nebeneinander liegenden Hauptbauten der jeweiligen Baubereichsgruppen sollen so angeordnet werden, dass keine Versatzsprünge von Baute zu Baute entstehen. Die Fassadenfluchten sollen "fliessend" aneinander anschliessen. Diesbezüglich ist diese Bestimmung zur Anordnung der Hauptbauten anzuwenden.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal erlaubten Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Masshöhen. Gemessen wird die Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes. Bei einem flach geneigten Pultdach, als andere zulässige Dachform, ist der obere Messpunkt der höheren Fassade massgebend.

Mit Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Lüftungsbauten, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt, um die Platzierung von erforderlichen Einrichtungen nicht einzuschränken.

³ BGF gemäss bisheriger Quartierplanung: 1'400 m²; BGF gemäss Zone WG3 (AZ von 80 %): 1'937 m² mit Parz.-Fl. von 2'421 m²

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG. In den Quartierplan-Vorschriften können daher zur Gestaltung und Anordnung keine Bestimmungen erlassen werden.

Hinweis: Die Länge der Masslinien der Gebäudehöhen kann von den Massangaben bzw. maximalen Masszahlen für die Gebäudehöhen bei den Schnittdarstellungen abweichen. Massgebend und verbindlich sind die Masszahlen, da diese im Rahmen der Projektentwicklung in Beachtung der Terrainsituation sowie der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Messpunktdefinitionen ermittelt wurden. Die Abweichungen sind mit der Definition der jeweiligen Schnittlage begründet.

5.3.3 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung für rund 200 Wohneinheiten⁴. Dementsprechend wird das Quartierplan-Areal der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugewiesen.

Die Art der Nutzung der Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen und umfasst somit ausschliesslich siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur (Veloabstellanlagen, Einrichtung für Spiel- und Aufenthalt).

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Die Berechnungsdefinition orientiert sich an der Berechnungsdefinition des Zonenreglements Siedlung der Stadt Liestal mit Ergänzungen.

Bei den Nebenbauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass der äussere Umriss als Nutzfläche zählt.

Nutzungsmass Hauptbauten

Den einzelnen Baubereichen wurden in den Quartierplan-Vorschriften maximale Bruttogeschossflächen zugewiesen. Damit ist das bauliche Nutzungsmass pro Baubereich klar definiert. Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 25'050 m². Für den Teilbereich der Stadt Liestal beläuft sich die BGF auf 10'200 m² und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen auf 14'850 m².

Daraus resultieren folgende Ausnutzungsziffern (zum Vergleich sind auch die Kennwerte der bisherigen Quartierplanung aufgeführt):

	QP Cheddite – II (neu)			QP Cheddite (bisher)		
	Bezugsfläche	BGF	AZ	Bezugsfläche	BGF	AZ
Gesamthafes QP-Areal	28'189 m ^{2*}	25'050 m ^{2*}	88.9 %*	30'816 m ²	16'900 m ²	55 %
Teilbereich Stadt Liestal	11'629 m ^{2*}	10'200 m ^{2*}	87.7 %*	14'209 m ^{2**}	7'700 m ^{2**}	54 %*
Teilbereich Gemeinde Lausen	16'560 m ^{2***}	14'850 m ²	89.7 %	16'607 m ^{2 ***}	9'200 m ²	55 %

* Vorbehältlich Perimeterbereinigung aufgrund ausstehendem neuen Bau- und Baulinienplan Heidenlochstrasse (Liestal)

** inkl. Parzelle Nr. 3227

*** inkl. Teilfläche der Parzelle Nr. 1004

Um eine gewisse Flexibilität in Beachtung einer noch ausstehenden Detailprojektierung zu gewährleisten, wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass ein BGF-Nutzungstransport von maximal 10 % möglich ist. Davon ausgenommen ist ein Nutzungstransport über die Gemeindegrenze hinweg sowie eine Nutzungsübertragung in die Bereiche C2 und C3 im Teilgebiet der Gemeinde Lausen. Der Maximalwert der Nutzungsübertragung gilt sowohl für den abgebenden Baubereich wie auch für den übernehmenden Baubereich.

⁴ Teilgebiet Lausen: 115 Wohneinheiten; Teilgebiet Liestal: 89 Wohneinheiten

Vergleich Nutzungsmass zum bisherigen Quartierplan

Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.

Auf der anderen Seite wird mit dem neuen Quartierplan eine deutlich grössere Uferschutzzone ausgewiesen. Im bisherigen Quartierplan umfasste die Uferschutzzone eine Fläche von rund 4'410 m² (entspricht rund 14 % bei einer Bezugsfläche von 30'816 m²). Die Uferschutzzone im neuen Quartierplan beläuft sich insgesamt auf eine Fläche von 6'950 m² (entspricht rund 25 % bei einer Bezugsfläche von 28'189 m²). Somit wird rund ein Viertel der Fläche des Quartierplan-Areals künftig der Uferschutzzone zugewiesen.

Nutzungsmass Veloabstellanlagen, Bestandbaute Nr. 112a und Nr. 116 und weitere Nebenbauten

Für den Teilbereich der Stadt Liestal wurde das Nutzungsmass dieser Bauten insgesamt auf 620 m² beschränkt und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen insgesamt auf 450 m². Dies entspricht 5.3 % bzw. 2.7 % der jeweiligen Bezugsflächen. Die Differenzierung dieser Nebenbauten in Veloabstellanlagen, Bestandbauten (Nr. 112a und Nr. 116) und übrige Nebenbauten wird im Kapitel 5.3.5 erläutert.

5.3.4 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Die Fassaden sind hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren (Eine einheitliche Gestaltung aller Hauptbauten soll nicht zwingend vorgeschrieben werden, da ist aufgrund der Grösse der Überbauung allenfalls auch eine Gestaltungsdifferenzierung der Hauptbauten sinnvoll ist. Eine solche Differenzierung muss jedoch nachvollziehbar bzw. begründet werden);
- Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden (Damit soll vermieden werden, dass keine Baukörper mit Rundungen erstellt werden);
- Sanierungen und Änderungen an Bauten sowie ein nachträgliches Anbringen von Bauten und Bauteile dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung (Flachdach oder flach geneigtes Pultdach);
- Bestimmungen für die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen;
- *Vogelsichere Gestaltung von Glasflächen.

* **Hinweis:** Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren

Eine weitergehende Definition der architektonischen Gestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht vorgenommen.

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Da im Laufe der Zeit aufgrund Bedürfnisse der Bewohnerschaft neue oder ergänzende Elemente hinzukommen können, wurde in den Quartierplan-Vorschriften zusätzlich definiert, dass die nachträgliche Erstellung solcher Elemente nur auf der Grundlage eines Konzeptes erfolgen darf. Dieses Gestaltungskonzept bedarf zudem der Zustimmung der Gemeinde Lausen bzw. der Stadt Liestal.

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung bei späteren Sanierungen oder Änderungen an den Hauptbauten sowie auch bzgl. der Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

5.3.5 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum ist unterteilt in vier unterschiedliche Bereiche: Uferschutzzone, Grünflächenbereich, Freiraumbereich A und Freiraumbereich B.

Uferschutzzone

Die Uferschutzzone umfasst den Bereich entlang der Ergolz. Zudem wurde für eine Ausdolung des Windentalbächlis ebenfalls eine Uferschutzzone festgelegt. Die definierte Uferschutzzone umfasst rund 25 % der Quartierplanfläche (Teilgebiet Lausen rund 20 %; Teilgebiet Liestal rund 30%)⁵. Entlang der Ergolz erstreckt sich die Uferschutzzone mit einer Bandbreite von 13 m bis 20 m. Mit der Uferschutzzone wird einerseits ein dem Gewässer adäquater Bereich zur ökologischen Vernetzung und zur Entstehung einer gewässergerechten Ufervegetation zugestanden. Andererseits wird mit der Uferschutzzone auch der gesetzlich geforderte Gewässerraum sichergestellt (siehe Kapitel 6.4.2).

Zudem soll in der Uferschutzzone die Erstellung eines Uferweges zur Herstellung einer attraktiven Fusswegverbindung, analog wie der bestehende Weg auf der gegenüberliegenden Uferseite der Ergolz, realisiert werden. Die aufgrund des Gewässerraumbedarfs breit ausgeschiedene Uferschutzzone entlang der Ergolz bietet ausreichende Platzverhältnisse zur Erstellung eines Uferweges. Aus diesen Überlegungen sowie aufgrund diesbezüglicher Anliegen eines Uferweges aus dem Mitwirkungsverfahren wurde im Reglement die Erstellung einer Uferweges in der Uferschutzzone als zulässige bauliche Massnahme aufgenommen.

Grünflächenbereich

Für die Bereiche zwischen den Hauptbauten bzw. vor den Hauptbauten sind Grünflächen festgelegt worden. Damit wird ein Übergangsbereich von der Uferschutzzone zur Bebauung bzw. zum innenliegenden Freiraum A sowie ein "räumlicher Abstandpuffer" gegenüber der angrenzenden Bebauung an der Ziegelmattstrasse hergestellt. Spiel- und Aussenraumnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen sind dabei zulässig. Gegenüber der Uferschutzzone, in welcher Spiel- und Aussenraumnutzungen nicht zulässig sind, sollen die Grünflächen dafür beansprucht werden können.

Freiraumbereich A

Der Freiraumbereich A umfasst den Aussenraum zwischen den beiden Baubereichszeilen bzw. den rückseitigen Aussenraum des Baubereichs A. Dieser Freiraum dient zur internen Erschliessung. In erster Linie soll dieser Bereich als Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerschaft der Überbauung dienen und entsprechend ausgestaltet werden. Für gemeinschaftliche Aussenraumnutzungen sind zwei grosszügige Bereiche ausgeschieden worden. Die beiden bestehend bleibenden Bauten im Bereich des Windentalbächlis sollen für den Bedarf an gemeinschaftlichen Nutzungen einbezogen und genutzt werden. Die grosszügige Bereichsfestlegung bietet ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungen bzw. Aussenraumnutzungen und lässt zudem zweckmässige Anordnungsspielräume offen.

Freiraumbereich B

Der Bereich entlang der Heidenlochstrasse bzw. der Weidmattstrasse ist als Freiraumbereich B definiert worden. Dieser Bereich übernimmt für Arealzufahrten, Parkierungsflächen, Veloabstellanlagen, Standorte von Entsorgungseinrichtungen, Gehbereich entlang der Heidenlochstrasse sowie als Übergang zur Waldstruktur verschiedene Aufgaben. Aufgrund der vielfältigen Funktionen wurde definiert, dass nicht zur Erschliessung und zur Parkierung oder für Entsorgungseinrichtungen beanspruchte Flächen zu begrünen sind. Zur Präzisierung der Parkierung sowie der Arealzufahrt wurden entsprechende Anordnungsbereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.

⁵ Der grössere Flächenanteil der Uferschutzzone in Liestal ergibt sich durch die Renaturierung des Windentalbächlis.

Gestaltung und Bepflanzung

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitativ gute Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

Nebenbauten sowie Spiel- und Aufenthaltsnutzungen

Standorte von Nebenbauten sind im Quartierplan bewusst nicht festgelegt worden. Damit soll eine flexible und zweckmässige Anordnung von Nebenbauten gewährleistet werden. Da der Bereitstellung von Veloabstellanlagen als qualitatives und wichtiges Ausstattungsmerkmal für eine Wohnüberbauung besonderer Beachtung geschenkt werden soll, wurde im Reglement eine Differenzierung von Veloabstellanlagen und übrigen Nebenbauten vorgenommen und festgelegt, dass Veloabstellanlagen im Bereich der Gebäudeeingänge angeordnet werden müssen. Dabei können Veloabstellanlagen innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes erstellt werden. In Ergänzung dazu wurde definiert, dass weitere Veloabstellanlagen an dafür zweckmässigen Standorten im Aussenraum erstellt werden können. Nebenbauten sind gemäss dem im Reglement definierten Umfang zulässig.

Zudem ist im Reglement definiert, dass im Aussenraum auch Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen zulässig sind. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Ausstattung wurde im Reglement definiert, dass Art, Umfang und Standorte dieser Einrichtungen vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde Lausen bzw. der Stadt Liestal festzulegen sind.

5.3.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt für den Teilbereich der Stadt Liestal über die Heidenlochstrasse und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen über die Weidmattstrasse.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens darf keine quartierplaninterne Durchfahrtsmöglichkeit (via unterirdischer Einstellhalle oder oberirdisch via des Freiraumbereiches A) von einem Gemeindegebiet zum anderen Gemeindegebiet bestehen. Im Reglement wurden diesbezügliche Bestimmungen aufgenommen. Somit ist die Benutzung der Ein-/Ausfahrten bzw. der Arealzufahrt nur über das jeweilige Teilgebiet (Lausen oder Liestal) möglich.

Parkierung

Die Stammparkplätze werden primär in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze sollen in erster Linie oberirdisch, ein Teil falls notwendig, unterirdisch angeordnet werden.

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Der Bedarf an Parkplätzen wurde durch die Firma Gruner AG ermittelt und beurteilt (siehe Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016).

5.3.7 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung verlangt. Im Reglement ist der Mindestinhalt dieses Nachweises zur Umgebungsgestaltung definiert. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchsverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Stadt Liestal bzw. von der Gemeinde Lausen geprüft und durchgesetzt werden.

5.3.8 Lärmschutz

Zuweisung Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, Bund) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) festzulegen. Durch die geplante Wohnüberbauung mit Zuweisung in die Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG, wird gestützt auf die LSV für das Areal die ES II festgelegt.

Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen nach Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁶ und Anhang 4⁷ der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

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

Einhaltung der Grenzwerte

Auf der südlichen Seite zum Quartierplan-Areal verläuft die Hochleistungsstrasse A22. Infolge der Verkehrsbelastung der A22 mit einem DTV von 15'400 Fahrzeugen gilt das Quartierplan-Areal als lärmvorbelastet.

Die Einhaltung der Grenzwerte wurde durch die Firma Gruner AG untersucht (siehe Bericht Entscheidpapier betr. Bau Lärmschutzwand Quartierplan Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014). Die Untersuchung ergab, dass entlang der A22 eine Lärmschutzwand von 2.5 m auf einer Länge von rund 360 m erforderlich ist. Mit dieser Massnahme können Grenzwertüberschreitungen an einzelnen Gebäuden auf maximal 5 dB reduziert werden. An den betreffenden Fassaden bzw. Geschossen kann mit Massnahmen am Gebäude auf die verbleibende Grenzwertüberschreitung reagiert werden.

In der Quartierplanung müssen somit keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes definiert werden. Es sind jedoch mittels Quartierplan-Vertrag die Realisierung und der Realisierungszeitpunkt der erforderlichen Lärmschutzwand entlang der A22 sicherzustellen sowie der Kostenträger zu definieren.

5.3.9 Energetischer Gebäudestandard und Energiekonzept

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard dem MINERGIE-Standard oder einem mindestens gleichwertigen Standard (ausländische Labels) entsprechen muss. Des Weiteren ist für das Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

5.3.10 Schlussbestimmungen

Die üblichen Schlussbestimmungen wurden dahingehend ergänzt, dass neben der bisherigen Quartierplanung auch die Zonenvorschriften der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für das Quartierplan-Areal aufgehoben werden. Dies ist damit begründet, dass der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal mit dem Planteil überlagernde Gebiete, Zonen und Objekte rechtsverbindliche Festlegungen für das entsprechende Quartierplan-Teilgebiet enthält (archäologisches Objekt, Bachausdolung). Im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen werden keine Festlegungen für den betreffenden Arealteil vorgenommen. Vollständigkeitshalber und auch aus formellen Gründen wird jedoch im Quartierplan-Reglement betreffend Aufhebung der Zonenvorschriften neben der Stadt Liestal auch die Gemeinde Lausen aufgeführt.

⁶ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

⁷ LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

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

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung "Cheddite – II" wird somit keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen, sondern eine lagegerechte Nachnutzung einer Gewerbebranche sichergestellt. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

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

Die Aufhebung des bisherigen Quartierplans mit gleichzeitigem Erlass eines neuen Quartierplans lässt sich aus § 47 Abs. 3 RBG BL ableiten.

§ 47 Abs. 3 RBG BL

Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplans auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

Die Realisierung der Wohnüberbauung gemäss dem heutigen Quartierplan ist nicht erfolgt, auch nicht teilweise. Eine Überprüfung des im Quartierplan definierten Bebauungskonzeptes hat ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. In Absprache mit der Gemeinde Lausen sowie der Stadt Liestal kann eine neue Quartierplanung für das Areal ausgearbeitet und in Rechtskraft gesetzt werden, welche auf der Grundlage eines neuen Bebauungskonzeptes erarbeitet werden soll.

Dieses Vorgehen unterstützt auch das Amt für Raumplanung. Im Rahmen der Bekanntgabe der Rahmenbedingungen (Schreiben vom 26. September 2012) wird insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit von einer Mutation der bestehenden Quartierplanung abgeraten und die Ausarbeitung und Beschlussfassung einer neuen Quartierplanung empfohlen.

6.1.4 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (KRIP)⁸ befindet sich das Areal im Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

Folgende Planungsvorgaben aus den raumplanungsthematischen Objektblättern des kantonalen Richtplans sind für die Quartierplanung zu berücksichtigen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung Nutzung).	S2.1-PG-b	– Wird mit der Quartierplanung vorgenommen.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	– Das Quartierplan-Areal ist mit den beiden Haltstellen "Heidenloch" und "Kirchstrasse" der Buslinie 78 durch den öV erschlossen (siehe Kap. 6.2.1).
– Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichem Zustand erhalten oder wieder hergestellt werden (z.B. mittels Uferschutzzonen)	L1.1-PA	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.4.2).
– Freiräume für Fließgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten.	L1.2-PG-b	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.4.2).
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.5.1).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	– Wird mit Quartierplanung sichergestellt (Anforderung MINERGIE-Standard, Erarbeitung Energiekonzept auf Stufe Baugesuch).
– Nutzung ortsgеbundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	– Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Anschlussbereich von Wärmeverbundanlagen.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	– Mit Quartierplanung wird Prüfung verschiedener Energieträger gefordert (Prüfung auf Stufe Baugesuch).

6.1.5 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Im Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal werden unter Art. 38 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert. Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Resultiert aus der Realisierung einer Quartierplanung ein Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Quartierzentrum u.dgl.) sind innerhalb des Planungsgebietes die entsprechend dafür benötigten Flächen auszuscheiden. Des Weiteren sind im Rahmen von Quartierplanungen grundsätzlich hindernisfreie Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat.

Aus der Quartierplanung "Cheddite – II" resultiert gemäss Kenntnisstand zum aktuellen Zeitpunkt kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Im Zusammenhang mit verschiedenen Quartierplanungen mit Wohnnutzung im Gebiet Heidenloch (Quartierplanung "Heidenloch", Quartierplanung "Grammet" und Quartierplanung "Cheddite – II") besteht jedoch der Bedarf nach einem Kindergarten. Im Quartierplan "Grammet" ist eine Kindergartenennutzung vorgesehen. Die Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen bei der Quartierplanung "Cheddite – II" muss somit nicht vorgenommen werden.

⁸ Der kantonale Richtplan ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998. Er legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Die Erstellung von hindernisfreien Wohnungen richtet sich grundsätzlich nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG BL). Zur Sicherstellung des geforderten Energiekonzeptes wurden in den Quartierplan-Vorschriften entsprechende Bestimmungen formuliert.

6.1.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Lausen

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Lausen werden unter § 28 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert. Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus darf max. 15 % (relativ) der Grundnutzung betragen. Zudem sind verschiedene Kriterien definiert, welche von Projektierenden und dem Gemeinderat bei der Erarbeitung von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind. Im Weiteren wird verlangt, dass Quartierplanungen vor der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung durch die kantonale Arealbaukommission zu begutachten sind.

Das städtebauliche Konzept wurde anlässlich von gemeinsamen Sitzungen der Bauplanungskommission Lausen und der Stadtbaukommission Liestal beurteilt. Im Rahmen dieser Sitzungen der beiden Fachkommissionen sind auch die verschiedenen Kriterien in die Beurteilungen eingeflossen. Zudem wurde, wie bereits bei der Vorgehensweise (Kap. 2) erläutert, auf eine Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission verzichtet.

6.2 Erschliessung

6.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in Fusswegdistanz von rund 500 m zur Bus-Haltestelle Heidenloch (Liestal) bzw. rund 370 m zur Bus-Haltestelle Kirchstrasse (Lausen). Die beiden Bushaltestellen werden von der Buslinie 78 bedient. Mit der Buslinie 78 kann in Fahrtrichtung Liestal der Bahnhof Liestal und in Fahrtrichtung Lausen der Bahnhof Lausen erreicht werden. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Buslinie 78 über die Weidmattstrasse bzw. Heidenlochstrasse und somit direkt neben dem Quartierplan-Areal vorbei führt.

Aufgrund der bevorstehenden baulichen Entwicklungen durch Quartierplanungen im Gebiet Heidenloch der Stadt Liestal sowie auch für das Areal Cheddite soll eine zusätzliche Haltestelle der Buslinie 78 eingerichtet werden. Klärungsbedarf besteht noch betreffend Lage der Haltestelle sowie betreffend Realisierungszeitpunkt. Die Lage von neuen Haltestellen wird im Rahmen der bevorstehenden Bau- und Strassenlinienplanung Heidenlochstrasse geprüft und festgelegt.

Der Bahnhof Lausen ist eine Haltestelle der S-Bahnlinie S3 der SBB. Der Bahnhof Liestal bildet mit der S-Bahnhaltestelle, den Interregio-Verbindungen der SBB und der Endhaltestelle der Waldenburgerbahn sowie den verschiedenen Buslinien einen regionalen Hauptverkehrsknotenpunkt.

6.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Quartierplan-Areals an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden. Für das Teilgebiet in Liestal erfolgt die Anbindung über die Heidenlochstrasse. Die Anbindung für das Teilgebiet in Lausen erfolgt über die Weidmattstrasse. Diese Anbindungen entsprechen den Festlegungen des Strassennetzplans der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen.

Die bestehende Durchfahrtsperre zwischen Lausen und Liestal wird nicht aufgehoben, sondern bleibt bestehen. Von der Durchfahrtsperre ausgenommen ist die Buslinie 78, welche über die Heidenlochstrasse und die Weidmattstrasse verkehrt. Im Weiteren führt eine Radroute über die Heidenlochstrasse und die Weidmattstrasse. Die Radwegverbindung bleibt somit auch gewährleistet.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens darf keine quartierplaninterne Durchfahrtsmöglichkeit (via unterirdischer Einstellhalle oder oberirdisch via des Freiraumbereiches A) von einem Gemeindegebiet zum anderen Gemeindegebiet bestehen. Im Reglement wurden daher diesbezügliche Bestimmungen aufgenommen. Somit ist die Benutzung der Ein-/Ausfahrten bzw. der Arealzufahrt nur über das jeweilige Teilgebiet (Lausen oder Liestal) möglich.

6.2.3 Anbindung an das Rad- und Fusswegnetz

Entlang der Heidenlochstrasse und der Weidmattstrasse verläuft eine kantonale Radwegroute. Zudem verläuft auf diesen beiden Strassen auch eine Wanderwegverbindung. Das Quartierplan-Areal ist somit direkt an das Rad- und Fusswegnetz angebunden.

6.2.4 Notzufahrt (Feuerwehr, Sanität)

Die Notzufahrt ist in der Abbildung Nr. 5 (Seite 4) in der oberen Plandarstellung konzeptionell ausgewiesen. Der Freiraum B dient auch als Zufahrtsfläche in Notfallsituationen (Feuerwehr, Sanität). Somit ist die Notzufahrt bei allen Gebäuden auf der Längsfassade mit den jeweiligen Gebäudehauptzugängen gewährleistet.

6.3 Kulturgüter und Naturwerte

6.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzone zu erlassen. Im kantonalen Bauinventar (BIB) sind die bestehenden Gebäude auf dem Cheddite-Areal nicht erfasst worden. Im ARP-Schreiben vom 26. September 2012 wird empfohlen, dass eine Beurteilung der bestehenden Gebäude vorgenommen wird.

Die Stadt Liestal liess eine Inventarisierung der bestehenden Gebäude auf dem Cheddite-Areal vornehmen. Bei der Inventarisierung wurden die Kriterien des Bauinventars (BIB) angewendet (siehe Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, 8. August 2014).

Beurteilung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen (Auszug Protokoll vom 20. August 2014):

Das Ensemble spiegelt die Firmenphilosophie und –geschichte in interessanter Weise wieder. Es bestehen ein einheitliches Gestaltungskonzept und sorgfältig ausgeführte Bauten mit interessanten architektonischen Details. Die Einzelbauten haben aus Sicht der Kommissionen nicht die Bedeutung, dass ein Substanzschutz angemessen wäre. Der Schutz des kulturhistorisch interessanten Gesamtensembles wäre ein grosser Eingriff in die Eigentumsfreiheit und würde dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Auch würde durch das Belassen des Gesamtensembles eine sinnvolle, zusammenhängende Überbauung erschwert. An dieser peripheren Lage zwischen zwei Gemeinden wäre es zudem mit einer geringeren Ausnutzung schwierig, die notwendige Dichte für ein funktionierendes Quartier zu erreichen. Das angepasste Projekt sieht entlang des Windentalbächlis den Erhalt der Trafostation und des Garagengebäudes vor.

Entscheid der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen (Auszug Protokoll vom 20. August 2014):

Dem Erhalt der beiden Gebäude (Garagengebäude und Trafostation) sowie dem Abbruch der restlichen Cheddite-Gebäude kann nach Abwägung zwischen der Schutzwürdigkeit sowie der Eigentumsfreiheit und dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung sowie in Anbetracht des wesentlich verbesserten städtebaulichen Konzepts zugestimmt werden.

Das ISOS führt keine Objekte oder Baugruppen innerhalb des Quartierplan-Areals auf. Jedoch wird die östlich angrenzende W2-Überbauung in der Gemeinde Lausen als Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A ausgewiesen (Objekt Nr. 5.1: Kleinsiedlungen am Hangfuss). Durch die geplante Neuüberbauung des Quartierplan-Areals wird eine die angestrebte Erhaltung der betreffenden Kleinsiedlung nicht verhindert.

6.3.2 Naturwerte

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

In der bisherigen Quartierplanung sowie in den Zonenvorschriften Siedlung sind für das Quartierplan-Areal keine schützenswerte Naturobjekte definiert worden.

6.3.3 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19).

Im Quartierplan-Areal im Teilgebiet der Stadt Liestal ist ein archäologisches Objekt vorhanden. Dabei handelt es sich um die römische Wasserleitung Sutenberg – Wolfshalden. In den Zonenvorschriften der Stadt Liestal ist dieses Objekt als "archäologisches Objekt" im verbindlichen Inhalt aufgeführt (Objekt 4). In der bisherigen Quartierplanung wurde dieses Objekt jedoch nicht behandelt bzw. nicht als Schutzobjekt ausgewiesen. Im Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen ist dieses Objekt nicht aufgeführt.⁹



Abb. 9: Verlauf der römischen Wasserleitung (Sutenberg – Wolfshalden, gelbe Linie), Quelle: Geoview BL

Die Verpflichtung der Gemeinden zur Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen nach § 19 RBV war Gegenstand eines Entscheides des Kantonsgerichts (10. April 2013, 810 12 270). Bei Objekten, welche nicht in das Inventar der schützenswerten ortsfesten Schutzobjekte aufgenommen sind, besteht keine rechtliche Verpflichtung zur Ausscheidung einer solchen Schutzzone.

Bezugnehmend auf den Entscheid des Kantonsgerichts wird die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone nach § 19 RBV in den neuen Quartierplan-Vorschriften nicht vorgenommen.

⁹ Telefonische Auskunft Abteilung Archäologie vom 30. Oktober 2014

6.4 Umweltschutz

6.4.1 Lärmschutz

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

Erläuterung zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.8.

6.4.2 Gewässerschutz / Gewässerraumbedarf

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

Der Gewässerraumbedarf ist im Anhang 3 dargestellt. Ab Gewässerachse der Ergolz ist ein beidseitiger Gewässerraum von 23.5 m erforderlich.¹⁰ Für eine Ausdolung des Windentalbächli bedarf es eines beidseitigen Gewässerraumes von 11.0 m.¹¹

Ergolz

Durch die Anordnung der Bebauung bzw. der entsprechenden Baubereichsdefinitionen im mittleren Bereich des Quartierplans (Situation und Schnitte, 1:500) ergibt sich gegenüber der Ergolz eine Flächenreduktion von 613 m². Auf der anderen Gewässerseite können an den beiden äusseren Bereichen grössere Abstandflächen generiert werden. Insgesamt ergibt dies zusammen mit einer erweiterten Abstandfläche auf der südlichen Seite der Ergolz eine praktisch ausgeglichene Flächenbilanz mit einem Plus von 5 m².

Windentalbächli

Im oberen Abschnitt wird der Gewässerraum um 41 m² unterschritten. Durch eine Verbreiterung der Uferschutzzone im unteren Abschnitt wird der Gewässerraum vergrössert, sodass eine Flächenbilanz von plus 14 m² resultiert.

Fazit

Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mittels Uferschutzzone. Mit ausgewiesenen Kompensationsflächen, welche ebenfalls im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) der Uferschutzzone zugewiesen sind, wird gesamthaft der Flächenumfang des erforderlichen Raumbedarfs unter Einbezug der Fläche auf der südlichen Seite der Ergolz für beide Gewässer sichergestellt.

6.4.3 Grundwasserschutz

Schutzzonen

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

¹⁰ Gemäss Schreiben Amt für Raumplanung vom 26. September 2012 (Bekanntgabe der Vorgaben und Rahmenbedingungen)

¹¹ Gemäss Schreiben Amt für Raumplanung vom 26. September 2012 (Bekanntgabe der Vorgaben und Rahmenbedingungen)

Bauten und Anlagen

Nach § 20 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet. Der Grundwasserspiegel ist im Quartierplan (Situation und Schnitte; 1:500) eingetragen. Tieferreichende Untergeschosse bzw. Einstellhallen reichen gemäss Projekt nicht in den Grundwasserspiegel hinein.

6.4.4 Genereller Entwässerungsplan

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

Hinweis Liestal: Für den Teilbereich der Stadt Liestal muss gemäss ARP-Schreiben vom 26. September 2012 der GEP ergänzt werden (GEP-Revision durchzuführen).

6.4.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

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

- Ausscheidung einer durchgängigen Uferschutzzone (siehe Kapitel 5.3.5) entlang der Ergolz, welche im Durchschnitt dem erforderlichen Gewässerraumbedarf entspricht (siehe Anhang 3);
- Ausscheidung einer beidseitigen Uferschutzzone für eine Renaturierung des Windentalbächlis, welche auch im Durchschnitt dem erforderlichen Gewässerraumbedarf entspricht (siehe Anhang 3);
- Anforderungen an Strukturausbildung des Uferbereiches: Anlegen eines Mosaikes aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen¹² (**Hinweis: Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren**);
- Definition eines Flächenanteils von 5 % des Quartierplanareals zur Erstellung von ökologischen Massnahmen mit damit verbundenerer Anrechnungsdefinition (in Ergänzung zur ausgeschiedenen Uferschutzzone); **Hinweis: Als Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die Massnahmenliste erweitert und definiert, dass diese ökologischen Massnahmen zu erhalten und zu pflegen sind (siehe Mitwirkungsbericht).**
- naturnahe Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Bepflanzung mittels standortgerechten, einheimischen Arten;
- Gewährleistung Passierbarkeit für Kleintiere mittels Korridor (**Hinweis: Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren**).

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

6.4.6 Altlasten

Das Areal der Quartierplanung ist im kantonalen Altlastenkataster als belasteter Standort ausgewiesen. Davon betroffen sind sowohl das Teilgebiet der Stadt Liestal wie auch das Teilgebiet der Gemeinde Lausen.

¹² Für die Biodiversität des Ufers optimal ist eine Mischung (Mosaik) aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und einigen vegetationslosen Flächen (Anforderungen an Ökotyp Uferbereich (Bundesamt für Landwirtschaft BLW, 21. Febr. 2011).

Gemäss den Gefahrenkarten ist das Planungsgebiet teilweise von gravitativen Naturgefahren durch Überschwemmung und spontane Rutschungen betroffen.

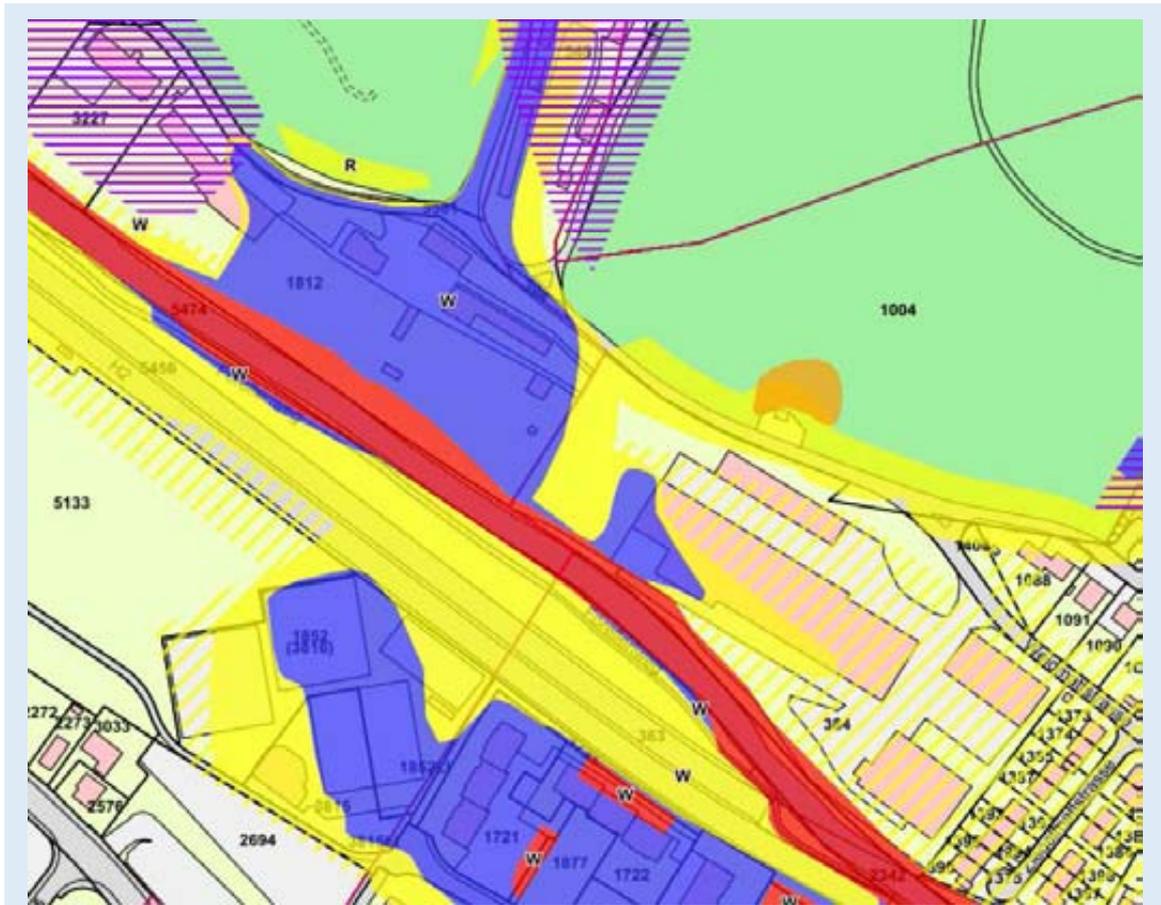


Abb. 8: Naturgefahren im Gebiet des Quartierplan-Areals, Quelle: Geoview BL

Bei der Überschwemmung geht die Gefährdung durch die Ergolz (erhebliche Gefährdung) sowie durch eine mögliche Verklauselung oder eine Begrenzung der Durchlasskapazität der bestehenden Dole des Windentalbächlis aus (mittlere sowie geringe Gefährdung). Zudem ist ein Bereich entlang der Weidmatrasse in Lausen gefährdet durch Rutschungen (geringe Gefährdung).

Auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung wurden Naturgefahrenzonen auf Basis der Naturgefahrenkarten im Quartierplan ausgeschieden und entsprechende Bestimmungen zum Schutz vor Naturgefahren formuliert. Zudem wurden Fliesstiefenkarten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellt. Betreffend der Umsetzung der Naturgefahren in die Quartierplanung nachfolgende Bemerkungen:

- Die vorhandenen Naturgefahrenkarten sowie die Fliesstiefenkarten zeigen jedoch den Gefahrenezustand vor der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes durch den Kanton entlang der Ergolz auf. Entlang der Ergolz entspricht das in den Naturgefahrenkarten dargestellte Gefahrenpotential somit nicht mit dem aktuellen und betreffend Hochwassergefährdung verbesserten Zustand. Aus diesem Grunde wird an diese Stelle auf die Querprofile "Ergolz Lausen / Liestal, Hochwasserschutz und Revitalisierung" vom 20. November 2006 sowie den dazugehörigen Technischen Bericht verwiesen.
- Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass mit einer Ausdolung des Windentalbächlis innerhalb des Quartierplan-Areals die Überschwemmungsgefährdung nicht entschärft wird. Um die Gefährdung wesentlich zu reduzieren, muss der Durchlass und die Fassung der verbleibenden Dole vergrössert werden.

- Die erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung entlang der Ergolz befindet sich vollständig in der Uferschutzzone. Gemäss kantonalen Vorprüfung konnte aufgrund dessen auf die Ausscheidung einer entsprechenden Gefahrenzone verzichtet werden.
- Auf Empfehlung der kantonalen Vorprüfung wurde auf eine Unterscheidung von Gefahrenzone mit geringer bzw. mittlerer Gefährdung verzichtet bzw. die beiden Gefahrenstufen als Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung ausgeschieden.
- Da die Baubereiche teilweise nicht vollständig innerhalb einer Gefahrenzone liegen, wurden im Reglement nicht nur die Baubereiche, sondern explizit Baubereichsteiflächen aufgeführt. Für die Baubereich bzw. Baubereichsteiflächen, welche nicht in einer Naturgefahrenzone liegen, sollen keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren umgesetzt werden müssen (Entgegen der Empfehlung gemäss kantonaler Vorprüfung nach einer generellen Ausweitung auf ganze Baubereiche).
- Auf die Festlegung von Hochwasserkoten (m ü. M.) wurde bewusst verzichtet. Das Areal befindet sich in leichter Hanglage. Mit der Quartierplanung ist die genaue Terraingestaltung sowie effektive Höhenanordnung der geplanten Bauten noch nicht definiert. Die erforderlichen Schutzmassnahmen stehen zudem in Abhängigkeit zur neuen Terraingestaltung sowie zum konkreten Bauprojekt. Aus diesen Gründen ist daher eine Festlegung von Hochwasserkoten auf Stufe Quartierplanung nicht zweckmässig. Damit die unterschiedlichen Fliesstiefenhöhen und die erforderlichen Schutzmassnahmen nicht an eine starre Höhenlage in Abhängigkeit des konkreten Bauprojektes gebunden sind, wurde daher eine Festlegung von Hochwasserschutzhöhe mit effektiven Höhenmassen in Beachtung der jeweiligen Fliesstiefen für die einzelnen Baubereiche vorgenommen.

Für die Parzelle Nr. 3227 (Liestal) sind für den Bereich der Wohn- und Geschäftszone WG3 aufgrund der Naturgefahrenkarte keine gravitativen Gefahrenpotentiale vorhanden, für welche entsprechende Gefahrenzonen ausgeschieden werden müssten. Die erhebliche Gefährdung entlang der Ergolz wird mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone abgedeckt. Zudem fehlen in den aktuellen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal entsprechende Vorschriften zur Ausscheidung von Gefahrenzonen.

6.5.2 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Als Grundlage zur Beurteilung dient die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfall".¹⁴ Nachfolgend wird eine einfache Beurteilung der Gefahrenrelevanz vorgenommen.

Konsultationsbereich und Anlagen innerhalb des Konsultationsbereichs

Nach der Planungshilfe gilt für Betriebe, bei welchen keine grösseren Freisetzungen zu erwarten sind, ein Konsultationsabstand von 100 m. Bei Betrieben mit möglichen grösseren Freisetzungen gilt ein Konsultationsabstand von 300 m.¹⁵ Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zwei Störfallbetriebe. Zum einen handelt es sich um die Firma Ronda in Lausen (Parzelle 350, Hauptstrasse 10a) und zum anderen um die Swisscom in Liestal (Altmarkt, Parzelle 3051, Lausenerstrasse 6).¹⁶ Die Ronda weist einen räumlichen Abstand von rund 280 m und die Swisscom einen Abstand von rund 400 m zum QP-Areal auf.

¹⁴ Ausgabe: Oktober 2013, ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA

¹⁵ Kapitel 3.2, Abschnitt Konsultationsbereich (Seite 15 der Planungshilfe)

¹⁶ Quelle: Geoview BL (Themenfenster: Chemische Risiken)

Beide Betriebe liegen ausserhalb des Konsultationsbereichs von 100 m. Die Firma Ronda weist einen Gefahrenpotential-Index ≥ 2 und ≤ 4 , Leck flüssig auf. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Firma Ronda nicht um einen Betrieb mit grösserem Freisetzungspotential handelt.

Zum anderen verläuft südlich entlang der Ergolz die Hochleistungsstrasse A22. Die A22 ist eine Transportanlage, welche ebenfalls unter der Störfallverordnung zu betrachten ist. Das Quartierplanareal liegt innerhalb einer Distanz von 100 m zur A22. Die Transportanlage ist mit einer geringen Risikogefährdung für Wasser, Luft und Boden eingestuft.¹⁷

Massnahmen zur Gefahrenminderung

- Lärmschutzwand entlang der A22

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes für die Wohnüberbauung muss entlang der A22 eine Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Höhe von 2.5 m erstellt werden. Eine Lärmschutzwand gilt als gefahrenmindernde Massnahme im Quellbereich.

- Keine Anordnung von empfindlichen Nutzungen im Nahbereich zur A22

Der Bereich zwischen der Ergolz und der Bebauung muss im Zusammenhang der Sicherung des Gewässerraumes als Uferschutzzone festgelegt werden. Empfindliche Nutzungen (beispielsweise Spiel- und Aufenthaltsnutzungen im Aussenraum) dürfen aufgrund der Bestimmungen zur Uferschutzzone nicht in diesem Bereich angeordnet werden. Diese Aussenraumnutzungen werden zwischen den beiden Gebäudezeilen bzw. auf der rückseitigen Seite der Bebauung angeordnet. Andere empfindliche Nutzung wie beispielsweise ein Kindergarten sind in der Quartierplanung nicht vorgesehen.

Beurteilung der Gefahrenrelevanz

Mit den durch den Quartierplan resultierenden Massnahmen kann dem Gefährdungspotential, welches von der A22 ausgeht, insbesondere mit der Lärmschutzwand, wirkungsvoll begegnet werden. Im Weiteren handelt es sich mit einer Wohnnutzung nicht um eine verkehrs- oder publikumsintensive Nutzung, welche zu grösseren Personenansammlungen führen.

6.6 Abstandsvorschriften

6.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Unter § 95 RBG sind gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen die einzuhaltenden Gebäudeabstände festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien mittels separater Baulinienfestsetzung oder im Rahmen einer Quartierplanung reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Waldabstand (20 m)
- Gesetzlicher Gewässerabstand (6 m) entlang des Windentalbächlis (offen fliessend, eingedolt)
- Gewässerbaulinie entlang der Ergolz
- Strassenbaulinien (Heidenlochstrasse / Weidmattstrasse)

Mit der Quartierplanung werden folgende Baulinien neu definiert:

Teilgebiet Lausen

- Waldbaulinie für Hauptbauten (siehe Kapitel 6.6.2)
- Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten (siehe Kapitel 6.6.2)

¹⁷ Quelle: Geoview BL (Themenfenster: Chemische Risiken)

Teilgebiet Liestal

- Waldbaulinie (siehe Kapitel 6.6.2)
- Strassenbaulinie (siehe Kapitel 6.6.3)

Mit der Festlegung dieser Baulinien werden die anderen bzw. vorbestandene Baulinien, sofern nicht als bestehende Baulinien im Quartierplan dargestellt, aufgehoben.

6.6.2 Waldabstand

Die Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes ist mit dem städtebaulichen Konzept, unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Gewässerraums gegenüber der Ergolz begründet. Zudem bedingen auch der Lärmschutz sowie die Störfallvorsorge ein Abrücken mit der Bebauung gegenüber der Hochleistungsstrasse A22. Es ist dabei zu beachten, dass der gesetzliche Abstand von 20 m nur bei den Baubereichen A1, B1 und B2 sowie geringfügig beim Baubereich C1 unterschritten wird.

Zwecks Differenzierung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur gegenüber dem gesetzlichen Waldabstand wurden im Teilgebiet der Gemeinde Lausen zwei unterschiedliche Waldbaulinien festgelegt. Die Waldbaulinie für Hauptbauten verläuft in der Lagedefinition den Baubereichen für Hauptbauten entlang. Dadurch ergeben sich Abstände von etwas über 10 m bis über 20 m. Die Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt u. a. für Nebenbauten sowie auch für unterirdische Bauten und Bauteile. Damit wird auch § 69 RBV berücksichtigt, welcher einfordert, dass unterirdische Bauten und Bauteile Wald- und Gewässerbaulinien bzw. die gesetzlichen Abstände einhalten müssen. Diese Waldbaulinie wurde auf den gesetzlich zulässigen Minimalabstand von 10 m gelegt. Davon ausgenommen ist der Abschnitt vom Baubereich B1 bis B2, mit welcher der Waldabstand durch die Waldbaulinie für Hauptbauten teilweise gegen 10 m reduziert wird bzw. nur geringe Abweichungen gegenüber einer Waldbaulinie für Nebenbauten und unterirdische Bauten mit 10 m entstehen (siehe Kap. 7.1.2).

Im Teilgebiet der Gemeinde Liestal wurde nur eine Waldbaulinie definiert. Der Baulinienabstand beträgt 10 m und entspricht somit dem gesetzlich zulässigen Mindestmass. Damit wird auch § 69 RBV berücksichtigt, wonach unterirdischen Bauten und Bauteile den Wald- und Gewässerbaulinien bzw. die gesetzlichen Abstände einhalten müssen (siehe Kap. 7.1.2).

Gemäss kantonaler Vorprüfung kann der Waldbaulinie mit verkürztem Waldabstand unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass der angrenzende Wald entsprechend unterhalten wird. Die Pflege des Waldes muss folgendermassen sichergestellt sein. Ausbildung eines stammzahlreichen Waldsaumes, der gleichzeitig die Anforderungen an den Schutzwald zu erfüllen mag.¹⁸

6.6.3 Strassenbaulinie entlang Heidenlochstrasse

Die Stadt Liestal beabsichtigt die Heidenlochstrasse auszubauen. Damit verbunden soll die Linienführung optimiert werden und eine Fusswegverbindung eingerichtet werden. Die geplante Linienführung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) orientierend dargestellt. In Absprache mit dem Stadtplanungsamt kann von einem Gehbereich als Fusswegverbindung entlang des Quartierplan-Areals von 1.5 m ausgegangen werden. Daran anschliessend wurde mit der Quartierplanung eine Baulinie mit Abstand von 3.0 m definiert (siehe Kap. 7.1.2).

¹⁸ Zudem wird darauf verwiesen, dass der Mehraufwand aufgrund allfälliger, durch die Realisierung des Quartierplans notwendigen Massnahmen nicht durch forstliche Programme abgedeckt sind und die Lasten der kommunalen Planungsbehörden (Stadt Liestal resp. Gemeinde Lausen) geht. Den Planungsträgern ist es freigestellt, mit den Nutznießern entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

6.6.4 Gewässerabstand

Entlang der Ergolz verläuft eine Gewässerbaulinie im mehrheitlichen Abstand von 10 m bis 15 m ab der Gewässerparzelle. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegte Uferschutzzone ist breiter als der Abstand der Gewässerbaulinie. Die definierten Baubereiche grenzen teilweise direkt an die Uferschutzzone bzw. teilweise sind die Baubereiche durch vorgelagerten Grünflächen noch weiter zurückversetzt angeordnet. Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit dem Gewässerraumbedarf begründet (siehe Anhang 3). Dadurch entsteht ein grosszügiger Freiraum entlang der Ergolz.

6.6.5 Grenzabstände

Aus folgenden Gründen wird im Rahmen der Quartierplanung auf eine Anpassung der Baubereiche zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzelle bzw. die Einholung von allfälligen Näherbaurechten verzichtet (aufgrund des Mitwirkungsverfahrens betrifft dies nur noch die Parzelle Nr. 3227 in Liestal):

- Es ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Quartierplanung bzw. die bauliche Realisierung durch die Nichteinhaltung der Grenzabstände bzw. durch aktuell nicht vorhandene Näherbaurechte nicht gefährdet ist. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei voller Ausschöpfung der Geschossigkeit bringt es mit sich, dass die davon betroffenen Baubereiche nur bis zum gesetzlichen Abstandmass beansprucht werden können.
- Bei einer Umsetzung mit reduzierter Geschossigkeit und/oder reduzierten Fassadenbreiten würde sich der erforderliche gesetzliche Grenzabstand reduzieren und die Baubereiche könnte damit entsprechend beansprucht werden.
- Möglicherweise kann auch zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei einer Realisierung in Etappen mit der Nachbarschaft über ein Näherbaurecht erfolgreich verhandelt werden, welche die Realisierung mit vollständiger Geschossigkeit mit entsprechender Baubereichsbeanspruchung zuliesse.
- Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass für die definitive Anordnung der Bebauung noch ein zweckmässiger Spielraum vorhanden ist, ohne dass damit das städtebauliche Konzept umgangen werden kann.

Die Flexibilität bei der Präzisierung der Bebauungsanordnung auf Baugesuchstufe soll durch die entsprechende Ausscheidung von Baubereichen gewährleistet sein. Dies jedoch unter Bewusstsein, dass ohne Näherbaurechte die Grenzabstände gegenüber benachbarten Bauparzellen einzuhalten sind.

6.6.6 Schattenwurf

Aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals bzw. den räumlichen Distanzen zur umgebenden Bebauung sowie der Anordnung des Gebäudes innerhalb des Quartierplan-Areals bzw. die erforderliche Grenzabstandseinhaltung ergibt sich keine Dauerbeschattung auf die umliegende benachbarte Bebauung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde ein Schattengutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde für die Nachbargebäude im Teilgebiet der Gemeinde Lausen die Beschattungsauswirkung aufgrund der Quartierplan-Überbauung untersucht. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine massive Beschattung der bestehenden Bauten durch die Quartierplan-Überbauung entsteht (siehe dazu Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016).

7. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlini- enpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

7.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Cheddite - II" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) sowohl der Stadt Liestal wie auch der Gemeinde Lausen vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Cheddite - II" werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften vom 15. November 2005 für das QP-Areal abgelöst und ausser Kraft gesetzt.

Wie bereits in Kapitel 5.3.1 erwähnt, ist die Parzelle Nr. 3227 nicht mehr Gegenstand der neuen Quartierplanung. Die Parzelle Nr. 3227 muss demzufolge wieder einer Grundnutzungszone gemäss dem Zonenplan Siedlung zugewiesen werden. Dies erfolgt mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal, in welcher die Parzelle Nr. 3227 der Wohn- und Geschäftszone WG3 sowie der Uferschutzzone zugewiesen wird.

7.1.2 Baulinienplanung

Mit der Quartierplanung "Cheddite – II" folgende Baulinien neu festgelegt:

- Gewässerbaulinien für Bauten sofern diese innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes beim Windentalbächli (eingedolt/renaturiert) liegen. Dies betrifft die beiden Bestandbauten sowie teilweise die Bauten im Baubereich B1 und B4. Für die Ergolz muss keine Gewässerbaulinie neu definiert werden, da mit der entsprechenden Breite der Uferschutzzone kein Baubereich innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes zu liegen kommt bzw. entlang der Ergolz bereits eine Gewässerbaulinie verläuft.
- Waldbaulinie für Hauptbauten (nur Teilgebiet Lausen)
- Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten (nur Teilgebiet Lausen)
- Waldbaulinie (nur Teilgebiet Liestal)
- Strassenbaulinie (nur Teilgebiet Liestal),

Mit der Festlegung dieser Baulinien werden die anderen bzw. vorbestandenen Baulinien, sofern nicht als bestehende Baulinien im Quartierplan dargestellt, aufgehoben.

7.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Stadt Liestal und des Strassennetzplans der Gemeinde Lausen.

7.1.3 Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Für den Teilbereich der Stadt Liestal muss gemäss ARP-Schreiben vom 26. September 2012 der GEP ergänzt werden (GEP-Revision durchzuführen).

7.1.4 Weitere Planungen

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

7.2 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Die Auswirkungen auf das kommunale Strassennetz der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen wurden im Bericht "Teilbeitrag Verkehr" der Firma Gruner AG ermittelt und beurteilt. Auf Erläuterungen zu dieser Thematik wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und auf dieses Fachgutachten verwiesen.

7.3 Strassen- und Infrastrukturerschliessung

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Heidenlochstrasse (Stadt Liestal) bzw. Weidmattstrasse (Gemeinde Lausen) ist die Strassenerschliessung des QP-Areals vorhanden.

Die Stadt Liestal beabsichtigt aufgrund von verschiedenen Quartierplanungen (u.a. neben der Quartierplanung Cheddite – II, Teilgebiet Liestal), welche über die Heidenlochstrasse erschlossen sind und auch aufgrund des vorhandenen Zustandes, einen Ausbau der Heidenlochstrasse vorzunehmen. Als Grundlage dazu soll ein neuer Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden. Die geplante Linienführung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) für das Teilgebiet der Stadt Liestal orientierend dargestellt. Das Teilgebiet der Gemeinde Lausen ist davon nicht betroffen.

In der Gemeinde Lausen soll die Weidmattstrasse saniert werden. Die entsprechende Vorlage soll am 14. September 2016 der Gemeindeversammlung zu Beschlussfassung unterbreitet werden. Der Gemeinderat hat betreffend Sanierungszeitpunkt beschlossen, dass die Strassensanierung vor Beginn der Realisierung der Quartierplan-Überbauung ausgeführt werden soll.

7.4 Schulraumplanung

7.4.1 Stadt Liestal

Im Zusammenhang mit den beiden Quartierplanungen für Wohnüberbauungen (Quartierplanung "Altbrunnen" und Quartierplanung "Grammet") im näheren Umfeld zur Quartierplanung "Cheddite – II" ergibt sich bei der Stadt Liestal ein Bedarf für einen Kindergarten. Es ist vorgesehen, dass bei der Quartierplanung "Grammet" dieser zusätzliche Kindergarten planerisch sichergestellt werden soll (siehe Protokoll der ersten Präsentation vom 18. Juni 2014).

7.4.2 Gemeinde Lausen

Das Kindergartenkonzept der Gemeinde Lausen sieht die räumliche Verschiebung der Kindergärten ins Zentrum der Gemeinde vor. Innerhalb der Quartierplan-Überbauung muss daher kein Kindergarten erstellt werden. Durch die Erstellung von rund 115 neuen Wohnungen im Teilgebiet der Gemeinde Lausen werden die Schülerzahlen beeinflusst. Es ist daher gut möglich, dass ein zusätzlicher Kindergarten oder zusätzlicher Schulraum benötigt wird.

7.5 Infrastrukturbeitrag

Die Stadt Liestal¹⁹ wie auch die Gemeinde Lausen²⁰ erheben bei Quartierplanungen einen sogenannten Infrastrukturbeitrag. Die Erhebung wird im Quartierplan-Vertrag geregelt (siehe Kapitel 7.6).

7.6 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Grenzbereinigungen/Landabtretungen;
- Näherbaurechte;
- Bushaltestelle (Grundsatzvereinbarung);
- Realisierung Lärmschutzwand entlang A22;
- Infrastrukturbeitrag für Einwohnergemeinde Lausen / Stadt Liestal;
- Haftungsausschluss Waldeigentümerin (Unterschreitung gesetzlicher Waldabstand);
- *Koordination Baustellenverkehr;
- *Gewährleistung Zugangs- und Durchgangsmöglichkeit (für Nicht-Bewohner der QP-Überbauung);
- Nichtigkeit Rechte / Pflichten im Quartierplan-Vertrag zur bisherigen Quartierplanung "Cheddite" sowie diesbezüglicher Regelungen mit Parzelle Nr. 3227 (Liestal);

** Hinweis: Vertragsinhalte als Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren*

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften muss der Regelungsbedarf geklärt sein und der Quartierplan-Vertrag muss von den Vertragspartnern in unterzeichneter Form vorliegen. Der Stadtrat Liestal und der Gemeinderat Lausen werden eine unterschiftsreife Vertragsfassung im Rahmen der Beschlussfassung einfordern. Aus diesen Gründen wurde in den Reglementsbestimmungen auf einen Verweis auf den Bedarf eines Quartierplan-Vertrages sowie auf eine detaillierte Aufzählung der Regelungsinhalte verzichtet.

8. Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der neuen Quartierplanung "Cheddite – II" wurde dem Amt für Raumplanung zu kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfungsergebnisse wurden an den Stadtrat Liestal und den Gemeinderat Lausen mit Schreiben vom 7. Oktober 2015 durch das Amt für Raumplanung mitgeteilt. Das Amt für Raumplanung begrüsst vorab die gute Qualität des zur Vorprüfung eingereichten Quartierplan-Entwurfes und machte keine grundsätzlichen Vorbehalte zur Nutzung und zur Bebauungskonzeption. Die Vorprüfungseinwände beschränkten sich somit ausschliesslich auf "technische Inhalte" des Quartierplan-Entwurfes. Zur Klärung einzelner Vorprüfungseinwände fand am 23. Oktober 2015 eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung, dem Stadtbauamt Liestal, der Bauverwaltung Lausen sowie Losinger Marrazi AG statt.

¹⁹ Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2011

²⁰ Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 2014

In Koordination mit dem Stadtbauamt Liestal und der Bauverwaltung Lausen erfolgte anschliessend eine Überarbeitung des Quartierplan-Entwurfes (Plan und Reglement). Zudem wurde der Planungsbericht entsprechend ergänzt und aktualisiert. Die Vorprüfungsergebnisse und diesbezüglichen Stellungnahmen sind im Dokument "Behandlung der Vorprüfungsergebnisse, 19. November 2015" zusammengestellt. Die überarbeitete bzw. vorprüfungsbereinigte Fassung des Quartierplan-Entwurfes ist vom Stadtbauamt Liestal sowie von der Bauverwaltung Lausen für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens freigegeben worden.

8.2 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führten der Stadtrat Liestal und der Gemeinderat Lausen für die Quartierplanung "Cheddite - II" ein gemeinsam zeitlich koordiniertes Mitwirkungsverfahren durch (siehe Anhang 4).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen 6 Stellungnahmen aus der Gemeinde Lausen und 2 Stellungnahmen aus der Stadt Liestal ein. Bei 2 Stellungnahmen aus der Gemeinde Lausen handelte es sich um Sammeleingaben. Die Mitwirkungseingaben wurden für eine koordinierte Stellungnahme gemeinsam von der Bauabteilung Lausen und dem Stadtplanungsamt behandelt. Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über Einwendungen und die abgestimmte Stellungnahme zu den einzelnen Einwendungen. Der Mitwirkungsbericht wird den Mitwirkenden zugestellt²¹. Zudem wird der Mitwirkungsbericht zur Einsichtnahme veröffentlicht und die Veröffentlichung vorgängig publiziert.²²

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde u.a. auch das städtebauliche Konzept im Teilgebiet der Gemeinde Lausen betreffend Geschossigkeit und räumlichem Abstand der geplanten Neubauten gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier angepasst (siehe Abbildung 9). Die Geschossreduktionen bei 3 von 6 geplanten Baukörper auf dem Teilgebiet der Gemeinde Lausen hatte, neben einer damit verbundenen Reduktion des baulichen Nutzungsmasses, auch eine Reduktion der Anzahl Wohneinheiten von 20 % (von 144 auf 115 Wohneinheiten) zur Folge. Dadurch ergibt sich für das Teilgebiet der Gemeinde Lausen auch ein um 20 % tieferer Parkplatzbedarf für die Quartierplan-Überbauung und auch das generierte Verkehrsaufkommen wird dadurch ebenfalls um 20 % reduziert.

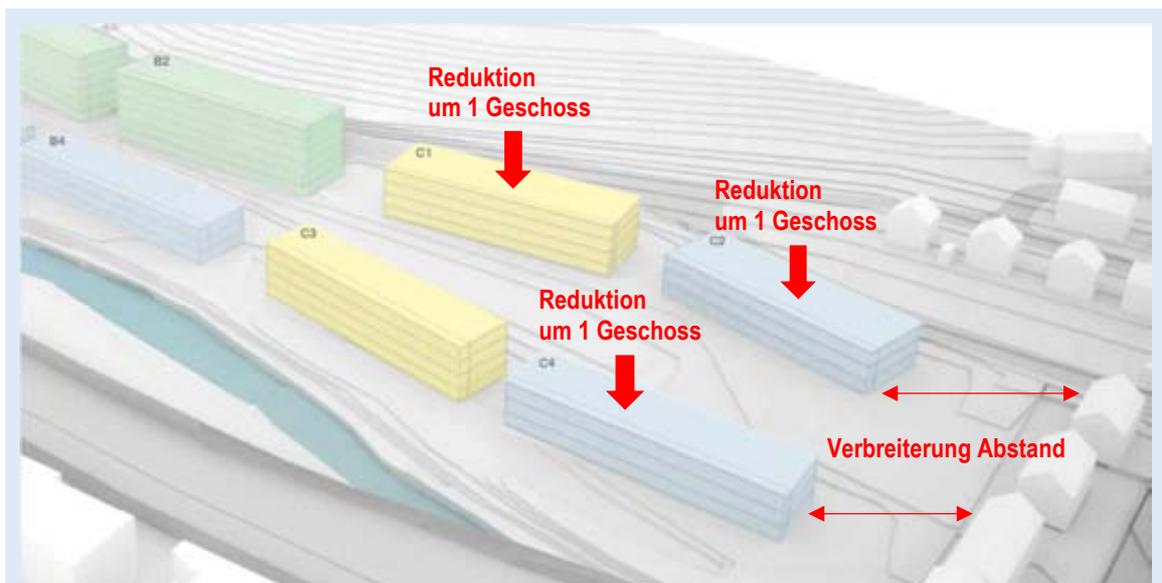


Abb. 9: Angepasstes städtebauliches Konzept als Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren

²¹ Eingabeadressat bei Sammeleingaben

²² Der Gemeinderat Lausen und der Stadtrat Liestal definieren unabhängig voneinander der Publikationszeitpunkt bzw. die Frist zur Einsichtnahme.

Zudem wurden weitere folgende aufgeführte Hauptanliegen berücksichtigt:

- Ausschluss einer Durchfahrtsmöglichkeit über die Gemeindegrenze via der unterirdischen Einstellhalle;
- *Sanierung der Weidmattstrasse (Gemeinde Lausen) vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung;
- *Koordination des Baustellverkehrs;
- Gewährung Zugangs- und Durchgangsmöglichkeit für Nicht-Bewohner der Quartierplan-Überbauung;
- Ergänzungen bei den ökologischen Massnahmen

* **Hinweis:** Regelungen im Quartierplan-Vertrag (siehe Kapitel 7.6)

Die aus dem Mitwirkungsverfahren resultierenden Anpassungen am Quartierplan (Plan und Schnitte, 1:500) und am Quartierplan-Reglement oder resultierenden Ergänzungen im Quartierplan-Vertrag unter den jeweiligen Themen in diesem Planungsbericht aufgeführt bzw. dort entsprechend vermerkt.

8.3 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

8.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

9. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014



Stadt Liestal

Stadtbauamt

Rathausstrasse 35
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
doris.thommen@liestal.li.ch

Stadtbaukommission / Bau- und Planungskommission Lausen

Protokoll vom **Mittwoch, 20. August 2014**
Ort: **Liestal, Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)**

Projekt Losinger Marazzi, QP Cheddite, Parzelle Nr. 1812
Thema Beurteilung städtebauliches Konzept (Überarbeitung seit SBK / BPK Lausen vom 18.06.14)

Teilnehmer:

Stadtbaukommission Liestal	Peter Rohrbach Heinz Pfaffner Rita Contini Werner Hartmann Markus Ruggli Doris Thommen Engtje Bauer	Stadtrat, Präsident Abteilungsleiter Planung Stadtbauamt / Vizepräsident Mitglied Mitglied Mitglied Aktuarin Projektleiterin Stadtbauamt
Bau- und Planungskommission Lausen	Sibylle Galster Marcel Brunner Urs Eggmann Stephan Gerber Simon Häfelfinger Andreas Neuenschwander Martin Senekowitsch	Kommissionspräsidentin, Gemeinderätin Mitglied Mitglied Mitglied Mitglied Leiter Bau und Unterhalt Sachbearbeiter Bau und Unterhalt
Diener & Diener Architekten	Guilherme Pires Andreas Röedi	
Losinger Marazzi AG	Daniel Baumann Armin Hummel Jakob Zophoniasson	
Vogt Landschaftsarchitekten	Ralf Voss	

Liestal, 25. Aug. 2014/dth

Dokument1

Stadt Liestal

Seite 2

Antrag/Absicht Bauherrschaft	Diskussion	Entscheid SBK und BPK
Rechtliche Grundlage: Raumplanungs- und Baugesetzgebung BL, weitere relevante gesetzliche Grundlagen		
Das städtebauliche Konzept wurde der SBK und der BPK Lausen am 18.06.14 vorgestellt. Folgende Punkte wurden moniert:		
<ul style="list-style-type: none"> Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude (einheitlichere Gestaltung) 	Das Projekt hat sich sehr positiv entwickelt. Durch den Wegfall von Geschossen auf verschiedenen Gebäuden und der Umverteilung der dadurch entfallenen Gebäudeflächen auf teilweise längere und breitere Gebäude wird die Geschossigkeit ruhiger und einheitlicher.	Der Entwicklung der Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit und Höhenentwicklung wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> Ausnützung im mittleren Teil der Überbauung 	Trotz gleichbleibender Nutzfläche positive Entwicklung. Durch das Verschieben der Gebäude an den minimalen Waldebestand und den Verzicht auf ein Geschoss bei den vorderen Gebäuden wird der Hofraum dazwischen grösser und wirkt leichter.	Der Ausnützung im mittleren Teil wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> Bachraum des Windentalbächli 	Der Raum im Bereich des Windentalbächli profitiert vom Wegfall des Bauernhauses und der Rückverschiebung der Gebäude gegen den Wald auf der nach Liestal gerichteten Seite. Das Windentalbächli soll entlang des Trafogebäudes ausgedeutet werden. Nutzung: Spiel- und Freizeitanfläche.	Der konzeptionellen Gestaltung des Bachraums wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> Umgang mit alter Bausubstanz der Cheddite-Fabrik 	Gemäss Empfehlung der kant. Denkmalpflege hat die Stadt Liestal ein bauhistorisches Inventar Cheddite in Auftrag gegeben. Darin werden die historischen Gebäude als erhaltenswert bezeichnet. Im kantonalen Bauinventar wurde das Ensemble nicht aufgenommen.	Dem Erhalt der beiden Gebäude (Garagen und Trafostation) sowie dem Abbruch der restlichen Cheddite-Gebäude kann nach Abwägung zwischen der Schutzwürdigkeit sowie der Eigentumsfreiheit und Gebot der häuslicherischen Bodennutzung und in Anbetracht des wesentlich verbesserten städtebaulichen Konzepts zu-

Dokument1

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014

Stadt Liestal

Seite 3

	<p>Das Ensemble spiegelt die Firmenphilosophie und -geschichte in interessanter Weise wieder. Es bestehen ein einheitliches Gestaltungskonzept und sorgfältig ausgeführte Bauten mit interessanten architektonischen Details.</p> <p>Die Einzelbauten haben aus Sicht der Kommissionen nicht die Bedeutung, dass ein Substanzschutz angemessen wäre. Der Schutz des kulturhistorisch interessanten Gesamtensembles wäre ein grosser Eingriff in die Eigentumsfreiheit und würde dem Gebot der häuslicherischen Bodennutzung widersprechen. Auch würde durch das Belassen des Gesamtensembles eine sinnvolle, zusammenhängende Überbauung erschwert. An dieser peripheren Lage zwischen zwei Gemeinden wäre es zudem mit einer geringeren Ausnützung schwierig, die notwendige Dichte für ein funktionierendes Quartier zu erreichen.</p> <p>Das angepasste Projekt sieht entlang des Windentalbächlis den Erhalt der Trafostation und des Garagengebäudes vor. Diese sind schön in den Grünraum Windentalbächli eingebettet.</p>	<p>gestimmt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung Cheddite-Areal von Lausen und Liestal 	<p>Die Erschliessung erfolgt über die jeweilige Standortgemeinde. Die Heidenlochstrasse wird für Durchgangsverkehr zwischen Liestal und Lausen ausser für den Bus gesperrt. Die Bushaltestelle bleibt am heutigen Ort vor dem bestehenden Garagengebäude. Die Einstellhalle ist unterirdisch in beide Richtungen befahrbar.</p>	<p>Der vorgeschlagenen Erschliessung des Cheddite-Areals wird zugestimmt.</p> <p>Die Details, wie z.B. die Ausbildung der Durchfahrtsperre, müssen im Laufe der weiteren Planungsarbeiten ausgearbeitet werden.</p>

Dokument

Stadt Liestal

Seite 4

<p><u>Antrag:</u> Das städtebauliche Konzept wird gut geheissen.</p>		<p>Die Stadtbaukommission und die Bau- und Planungskommission Lausen stimmen dem städtebaulichen Konzept zu.</p>
<p><u>Weiteres Vorgehen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Anbetracht der beiden Fachkommissionen aus Lausen und Liestal erübrigt sich aus Sicht der Kommissionen eine weitere Beurteilung durch die Arealbaukommission. 2. Ausarbeiten der Quartierplanvorschriften 3. Kommunale Vorprüfung 4. Kantonale Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren 		

www.liestal.ch

Dokument



Anhang 2 Freigabe städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat Lausen



Lausen, 8. September 2014/bs

Auszug aus dem Protokoll vom 02. September 2014

Nr. 484 – B1.6.2, Ausz.**BAUPLANUNGSKOMMISSION: LOSINGER MARAZZI / QUARTIERPLAN CHEDDITE / PROTOKOLL VOM 20.08.2014**

Am 20. August 2014 fand im Stadtsaal in Liestal die zweite gemeinsame Sitzung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen statt. Das Planerteam, bestehend aus Vertretern der Losinger-Marazzi AG, Diener & Diener Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten, hatten die Einwände der Kommissionen aus der letzten Sitzung aufgenommen und umgesetzt. Das überarbeitete Projekt wurde vorgestellt. Das Protokoll der Sitzung liegt nun vor.

Gemeinderätin Sibylle Galster erläutert anlässlich der Gemeinderatssitzung die Präsentation zum vorgestellten Projekt.

- ://: 1. Der Gemeinderat Lausen nimmt das Protokoll und die Präsentation vom 20. August 2014 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Projekt zu.
3. Auf eine Beurteilung des Projektes durch die kantonale Arealbaukommission kann verzichtet werden.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Lausen**Gemeinderat**

Der Präsident:

Peter Aerni

Der Verwalter:

Thomas von Arx

Auszug geht an:

- Stadt Liestal, Doris Thommen, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Daniel Baumann, Firma Losinger Marazzi, Viaduktstrasse 3, 4051 Basel

Gemeinde Lausen**Gemeinderat**Grammontstrasse 1
4415 LausenTel. 061 926 92 60
Fax 061 926 92 61info@lausen.bl.ch
www.lausen.ch

Anhang 3 Gewässerraumbedarf (Flächenbilanzierung)



Bilanz Windentalbächli	
-	41 m ² (reduzierter Gewässerraum = rot)
+	55 m ² (erweiterter Gewässerraum = hellblau)
	+ 14 m²
Bilanz Ergolz	
-	613 m ² (reduzierter Gewässerraum = rot)
+	618 m ² (erweiterter Gewässerraum = blau, inkl. 147 m ² extern entlang A22)
	+ 5 m²

Anhang 4 Übersicht über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

Publikation Mitwirkungsverfahren	Stadt Liestal	
	Liestal aktuell Nr. 800	3. Dezember 2015
	Homepage der Stadt Liestal (Rubrik "Publikationen")	3. Dezember 2015
	Gemeinde Lausen	
	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 49:	3. Dezember 2015
	Lausner Anzeiger Nr. 23/2015:	27. November 2015
	Homepage der Gemeinde Lausen (Rubrik "Aktuelles")	3. Dezember 2015
1. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen	1. Dezember 2015	
Mitwirkungsfrist	4. Dezember – 23. Dezember 2015	
Mitwirkungseingaben	Stadt Liestal:	2 Eingaben
	Gemeinde Lausen:	6 Eingaben*
	* wovon 2 Sammeleingaben	
Gespräch mit Mitwirkenden Stadt Liestal	Wurde an zwei Terminen durchgeführt	
2. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen	21. Juni 2016	