Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Bücheli

Begleitbericht zur Quartierplan-Mutation

Inhalt:

1 AUSGANGSLAGE UND VERFAHRENSSCHRITTE 1

2 INHALTE DER MUTATION DER QUARTIERPLANUNG 3

3 GEGENSTAND DER BESCHLUSSFASSUNG 4

S+R/SC September 2009 L:\Gemeinde\LIESTAL\40-091\1 Korrespondenz\Reglemente_Mutation_SR_ER\40-091_Ber03_Mut_Begleitbericht_SR_ER.doc

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Liestal, 40.091

1 Ausgangslage und Verfahrensschritte

Am 21. November 2007 hat der Einwohnerrat der Stadt Liestal die Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck, Quartierplan 1 beschlossen. Diese Quartierplanung umfasst die Teilpläne Nr. 1 und Nr. 2 sowie das Quartierplanreglement und soll die Realisierung eines Einkaufszentrums (Manor) ermöglichen. Das Verfahren wurde nach der Beschlussfassung des Einwohnerrates und der im Weiteren erfolgten öffentlichen Planauflage noch nicht für die regierungsrätliche Genehmigung vorbereitet.

In der Zwischenzeit ist nun das Projekt, welches als Grundlage für die Quartierplanung dient, weiterentwickelt und bezüglich der Nutzungsarten, Verkehrserschliessung, Anlieferungswege, Raumaufteilung, etc. optimiert und neuen Bedürfnissen angepasst worden. Somit wird es notwendig, die bereits vom Einwohnerrat beschlossene Quartierplanung in einigen Inhalten entsprechend anzupassen. Dazu wird eine geringfügige Mutation der Teilpläne Nrn. 1 und 2 sowie des Quartierplan-Reglementes durchgeführt. Die geänderten Inhalte (vgl. Kapitel 2) sind nach erfolgter Mitwirkung (13. bis 31. Juli 2009; keine Eingabe bei Gemeinderat eingegangen) und kantonaler Vorprüfung (August 2009) vom Einwohnerrat der Stadt Liestal zu beschliessen.

Nach dem Beschluss der Änderungen durch den Einwohnerrat werden die ursprünglichen Vorschriften entsprechend ergänzt und als revidierte Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Zudem hat der Stadtrat im Rahmen der Anpassungsarbeiten beschlossen, den Namen der Quartierplanung zu ändern. Die ehemalige „Quartierplanung Areal Bücheli-Obergestadeck, Quartierplan 1“ wird durch die einfache, gängige Bezeichnung „Quartierplanung Bücheli“ ersetzt.

Das gesamte Verfahren bis zur definitiven Quartierplanung Bücheli wird zur Information in Abbildung 1 kurz dargestellt. Dabei zeigt das linke Ablaufschema das bereits durchgeführte Verfahren der „Quartierplanung Areal Bücheli-Obergestadeck, Quartierplan 1“. Das rechte Ablaufschema zeigt das nun laufende Verfahren der Mutation zur „Quartierplanung Bücheli“. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat werden die beiden Quartierplaninhalte durch die Stadtbehörden zusammengeführt und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Ablaufschema des Quartierplanverfahrens bzw. der anstehenden Mutation

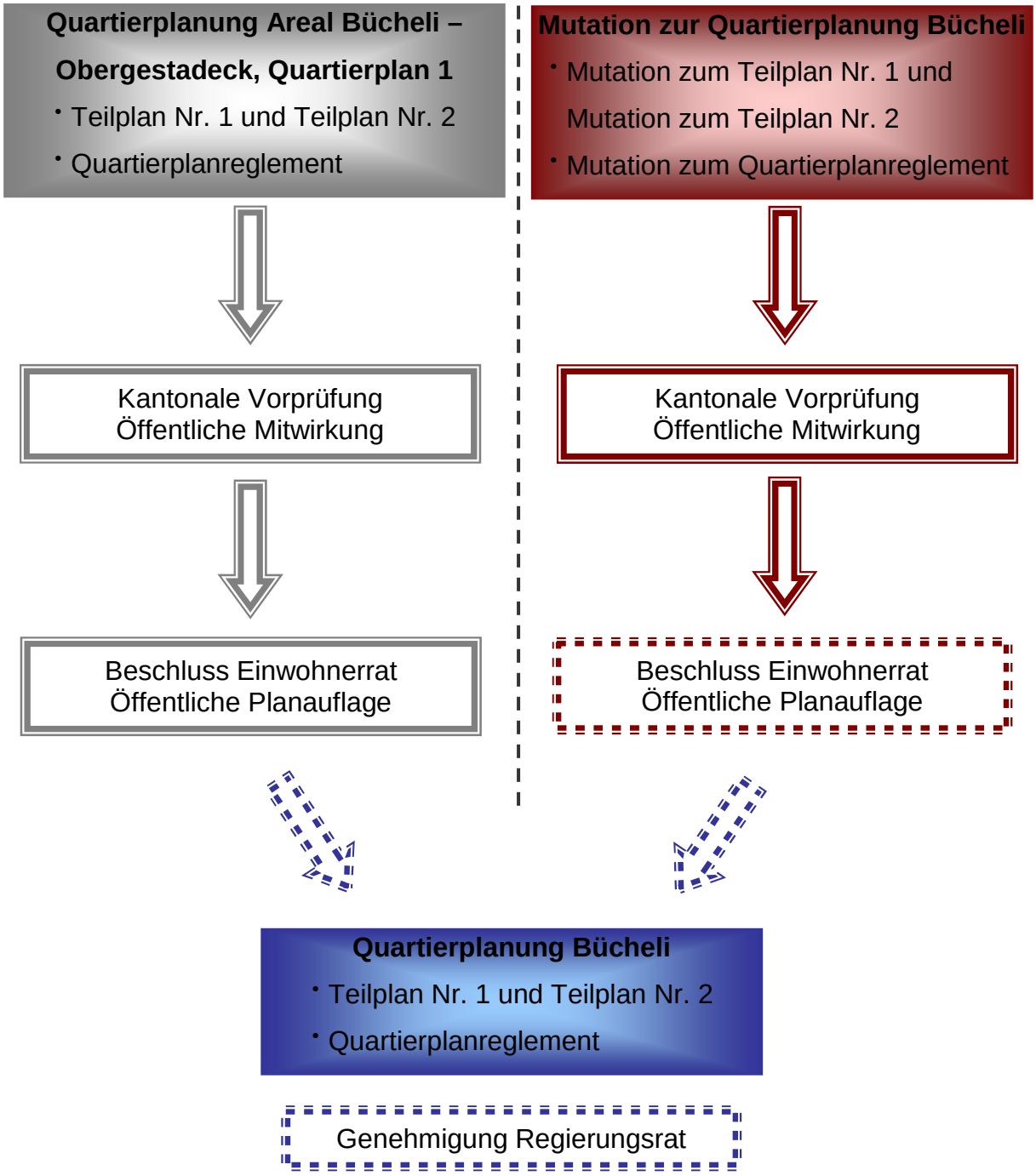

Abbildung1: Verfahrensschritte der Quartierplanung Bücheli

Grau:	*Verfahren der bereits durch den Einwohnerrat beschlossenen Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck, Quartierplan 1*
Rot:	*Verfahren der vorliegenden, vom Einwohnerrat zu beschliessenden Mutation zur Quartierplanung Bücheli*
Blau:	*Definitive, vom Regierungsrat zu genehmigende Quartierplanung Bücheli*
Gestrichelte Linien:	*Ausstehende Verfahrensschritte*

2 Inhalte der Mutation der Quartierplanung

Im Folgenden werden die zu beschliessenden wesentlichen Änderungen der Teilpläne Nr. 1 und Nr. 2 sowie des Quartierplan-Reglementes erläutert.

Optimierung bauliche Nutzung

Das Bauvolumen des Einkaufszentrums ist bereits mit dem Quartierplan 2007 beschlossen worden und wird mit den vorliegenden Anpassungen nicht verändert. Innerhalb des Bauvolumens ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 9500m^2 definiert worden. Ausgenommen von der BGF sind Lagerflächen im Untergeschoss. Mit der Konkretisierung des Projektes Manor hat sich gezeigt, dass insbesondere im Untergeschoss die Lagerflächen zugunsten von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen zu reduzieren sind. Dafür werden Lagerflächen, die zur BGF dazugerechnet werden im Obergeschoss platziert. Neu wird deshalb die Bruttogeschossfläche um 700 m^2 auf 10200 m^2 erhöht, ohne Veränderung des Bauvolumens. Entsprechend wird auch die Nettoladenfläche um 700 m^2 erhöht (vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 2 und Abs. 3).

Verringerung der Anzahl Parkplätze

Das neue Überbauungsprojekt sieht aus geologischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen nur noch vier anstatt der ursprünglichen fünf unterirdischen Geschosse vor. Daher fällt ein Parkgeschoss weg und es resultieren gegenüber den ursprünglichen 434 Parkplätzen noch etwa deren 338 (vgl. Teilplan 1 sowie Quartierplan-Reglement § 8). Die Verringerung der Anzahl Parkplätze erklärt sich ebenfalls aus den durch die Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal geänderten Reduktionsfaktoren R1 und R2. Die Verwendung dieser Faktoren bei der Berechnung der Pflichtparkplätze ermöglicht eine Reduktion der Anzahl Parkplätze. Sie werden angewendet, wenn geringe Entfernung und hohe Frequentierung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Möglichkeit der Mehrfachnutzung der jeweiligen Parkplätze (hier: Manor-PP, vermietete PP, öffentliche PP) und gute Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr gegeben sind.

Die Verringerung der Anzahl Parkplätze hat zur Folge, dass weniger motorisierter Individualverkehr generiert wird. Daraus ergibt sich zudem eine geringere Luft- und Lärmbelastung in den umliegenden Gebieten, welche sich positiv auf die Umweltverträglichkeit auswirkt.

Verlegung der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle liegt nicht mehr innerhalb des Hauptgebäudes, sondern kommt als Anbau nördlich davon zu liegen. Daher wird der Baubereich für eingeschossige Bauten in diesem Bereich erweitert und die Baulinie für eingeschossige Bauten gemäss §97 Abs. 3b RBG entsprechend bis zur Grenze der Parzelle Nr. 1578 weitergezogen. Der gesetzliche Grenzabstand zur Nachbarparzelle Nr. 1578 von 3m wird eingehalten. Um die Überdachung bzw. seitliche Einhausung zwecks Lärmschutzes zu ermöglichen wird dies im Quartierplan-Reglement, §5 Abs. 4 ergänzt.

Als Folge der neu platzierten Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle müssen die Veloabstellplätze nach Westen hin verschoben und der Standort der Baumgruppe/Einzelbaumes aufgehoben werden. Auch die ursprünglich geplanten, unterirdischen Entsorgungseinrichtungen weichen der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle. Die Entsorgung geschieht neu durch ein gebäudeinternes Entsorgungssystem über die Anlieferungsrampen (§9 QP-Reglement). Aufgrund des neuen Standortes der Veloabstellplätze kann nordwestlich des Hauptgebäudes kein Aussenverkauf stattfinden. Dieser Teil des Bereiches Aussenverkauf wird daher aufgehoben.

Optimierung der Anlieferung

Die Optimierung des Anlieferungssystems hat einen erhöhten Raumbedarf zur Folge. Da die Anlieferung ausschliesslich vom Kantinenweg ausgehend stattfinden soll, wird der Bereich östlich der Hauptbaute bis zur Strasse hin dem Bereich Anlieferung zugeschlagen. Somit sind die Anfahrtswege, Manövrierflächen etc. für An- und Auslieferungen gewährleistet. Aus diesem Grunde wird der ursprüngliche Standort der Baumgruppe/Einzelbaum östlich des Hauptgebäudes aus Platzgründen gestrichen.

Durch die optimierte Konzeption der Anlieferung, der Einstellhallenerschliessung, des Bereiches des Aussenverkaufs sowie der Gebäudezugänge wird eine klare räumliche Struktur geschaffen. Die öffentliche Nutzung ist gegen die Büchelistrasse ausgerichtet, während die Verkehrserschliessung von der Seite Kantinenweg erfolgt.

Änderung Gebäudezugänge

Gegenüber dem ursprünglichen Projekt hat sich das Konzept der Raumnutzung soweit konkretisiert, dass eine Verlegung und Optimierung der Hauptein- und –ausgänge zum Einkaufszentrum nötig wird. Dabei wird der ursprüngliche Zugang von Süden her aufgehoben und ein Weiterer von der Seite des öffentlichen Raumes an der Büchelistrasse neu festgelegt.

3 Gegenstand der Beschlussfassung

Folgende Planungsinstrumente sind Bestandteile der Beschlussfassung:

Quartierplanung Bücheli:

- Mutation zum Quartierplan-Reglement
- Mutation zum Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- Mutation zum Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Zum besseren Verständnis werden die Planungsinstrumente des bereits beschlossenen Quartierplans sowie des vom Regierungsrat zu genehmigenden, definitiven Quartierplans ebenfalls – als orientierende Beilage – aufgelegt.

Vom Einwohnerrat bereits beschlossene Planungsinstrumente (orientierend):

Quartierplanung Areal Bücheli – Obergestadeck, Quartierplan 1:

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Definitive, vom Regierungsrat zu beschliessende Planungsinstrumente (orientierend):

Quartierplanung Bücheli:

- Quartierplan-Reglement
- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile