

Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung

Bericht nach Art. 47 RPV

Inhalt

Kurzfassung	3
1. Ablauf und Organisation der Planung	4
2. Ausgangslage, übergeordnete Randbedingungen für die Planung und kommunale Grundlagen	7
3. Zielsetzung, Entwicklungsplan '95	8
4. Planungsinstrumente	19
5. Berücksichtigung der übergeordneten Randbedingungen, gesetzlichen Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung und der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	26
6. Information und Mitwirkung	30
7. Stadtrat / Einwohnerrat	33
8. Planaufgabe / Einsprachen	35
9. Genehmigung Regierungsrat	37
10. Wertung der Ergebnisse, Ausblick	37
Anhang	38

Bearbeitung:
Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG
Katharina Dobler
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich
Tel. 044 / 421 38 38 Fax 044 / 421 38 20 E-Mail hsp@hsp-planer.ch

Kurzfassung

Gestützt auf den Entwicklungsplan '95, welcher alle raumplanerisch wichtigen Teilbereiche für die Ortsplanung behandelt und die grundsätzlichen Ziele festlegt, sowie die Nutzungsplanung über das Zentrum (vom Regierungsrat genehmigt am 29. Januar 2002), wurde im April 2003 die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung ausserhalb des Zentrums in Angriff genommen.

Wichtigstes Ziel der Teilrevision ist, die bestehenden Bauzonen sinnvoll zu nutzen und die planerischen Voraussetzungen für die erwünschte, nachhaltige Entwicklung zu schaffen.

Die Entwürfe der Planungsinstrumente (Zonenplan, Zonenreglement, Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LES-Plan), Strassennetzplan) wurden im Frühling 2005 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung (exkl. Strassennetzplan) unterbreitet. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung nach § 7 RBG (Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft) bzw. Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) erfolgte vom 3. Januar bis 29. März 2006.

Insgesamt wurden 196 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Begehren wurden geprüft, diskutiert und es wurden Änderungen und Verbesserungen erarbeitet. Am 27. Juni 2006 entschied der Stadtrat über die 16 strategisch wichtigsten Änderungen.

In der Zeit von Mitte August bis Ende September 2006 lud der Stadtrat zu diversen Informationsveranstaltungen ein, um den Mitwirkenden das Ergebnis näher zu erläutern. Im Anschluss an die Informationsveranstaltungen werden die Planungsdokumente fertig gestellt und für die Sitzung vom November 2006 an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung überwiesen.

Am 6. Oktober 2006 wurden die bereinigten Planungsinstrumente inkl. Strassennetzplan und Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beim Amt für Raumplanung zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Nach der Beschlussfassung an der Sitzung des Stadtrates vom 17. Oktober 2006 wurde die Teilzonenplanrevision Siedlung an der Sitzung des Einwohnerrates vom 1. November 2006 an die Bau- und Planungskommission überwiesen. Die Bau- und Planungskommission behandelte die Planungsgrundlagen an mehreren Sitzungen vom 22. Januar 2007 bis 8. Dezember 2008.

Der Einwohnerrat befasste sich an seinen Sitzungen vom 26. November und 17. Dezember 2008 mit der Vorlage und beschloss diese am 17. Dezember 2008 mit wenigen Änderungen mit grossem Mehr bei einer Nein-Stimme und 3 Enthaltungen.

Vom 5. Februar bis 6. März 2009 fand die öffentliche Planaufgabe statt. Innerhalb dieser Frist gingen 16 Einsprachen ein. In der Zeit vom 15. bis 27. Mai 2009 wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sieben Einsprachen zurückgezogen, sieben Einsprachen aufrechterhalten und zwei Einsprachen teilweise zurückgezogen wurde. Es wurde ein separater Bericht zu den Einsprachen erstellt.

1. Ablauf und Organisation der Planung

1.1 Ablauf

In den 90er Jahren erarbeitete die Stadt Liestal den Entwicklungsplan '95. Darin wurden alle raumplanerisch wichtigen Teilbereiche für die Ortsplanung behandelt und die grundsätzlichen Ziele der räumlichen und siedlungspolitischen Entwicklung festgelegt.

Gestützt darauf wurde die Nutzungsplanung über das Zentrum erarbeitet. Diese wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 29. Januar 2002 genehmigt. Im April 2003 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung in Angriff genommen. Sie beinhaltet nebst der Umsetzung der Ziele des Entwicklungsplanes '95 hauptsächlich die Anpassung der Zonenvorschriften an die neuen gesetzlichen Anforderungen des revidierten RBG sowie die Überprüfung der Siedlungsgrenzen und der ausgedehnten Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Die Planungsarbeiten wurden in folgende drei Phasen gegliedert (s. Tab. 1):

Phase I: Aufbereitung der Entscheidungsgrundlagen

- Auswertung und Überprüfung des Entwicklungsplanes '95 als Grundlage
- Teilgebiete der OeWA-Zonen: Freigabe für andere Nutzungen prüfen
- Ein-, Aus- Umzonungen: Bestimmung geeigneter Gebiete zur inneren Verdichtung, zur Um- oder Aufzonung und/oder möglicher Teilgebiete zur Einzonung; Berechnung der Siedlungskapazität
- schützenswerte Siedlungsstrukturen: Abstimmung der zulässigen und angestrebten Nutzungen auf die spezifischen Schutz- und Nutzungsanliegen
- Freiraumgestaltung: Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet
- Verkehrskonzept mit Strassennetzplan

Diese Ergebnisse wurden in mehreren Arbeitspapieren festgehalten. Im Rahmen verschiedener Veranstaltungen und Besprechungen wurden die Direkt-Betroffenen informiert und deren Anliegen soweit als möglich berücksichtigt.

Die Grundsatzentscheide der Phase 1 wurden in der 'Synthese' nachvollziehbar zusammengefasst und begründet (Arbeitspapier Nr. 8), so dass die wichtigsten strategischen Entschende dem Stadtrat am 9. Juni 2004 zum Beschluss unterbreitet werden konnten.

Phase II: Erarbeitung Planungsinstrumente

Gestützt auf die 'Synthese' wurden die Instrumente Zonenplan und Zonenreglement erarbeitet. Ein Rohentwurf der Planungsinstrumente wurde frühzeitig (am 15.12.2004) mit dem kantonalen Raumplanungsamt besprochen.

Im vorliegenden Planungsbericht werden alle wichtigen Zusammenhänge und Auswirkungen aufgezeigt.

Phase III: Verfahren

Die Entwürfe wurden im Frühling 2005 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur ersten Vorprüfung unterbreitet. Sie wurden gestützt auf die kantonale Vorprüfung überarbeitet. Mit der Einreichung zur kantonalen Vorprüfung sind die Phasen I und II abgeschlossen. Ende Juni 2006 wurden der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der (nach den Abklärungen be-

treffend die H2) bereinigte Entwurf des Strassennetzplanes - im Sinne einer Vervollständigung Vorprüfungsunterlagen vom Frühling 2005 - dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung nachgereicht.

Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung nach § 7 RBG (Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft) bzw. Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) erfolgte vom 3. Januar bis 29. März 2006. Nach der Mitwirkung wurden die Unterlagen überarbeitet. Im August wurden diese dem kantonalen Amt für Raumplanung zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat folgt das Festsetzungsverfahren mit Einreichung der Planungsinstrumente an den Regierungsrat zur Genehmigung (Termine s. Tab. 1).

Planungsschritte	Begleitung/Koordination/ Mitwirkung	Termine (angepasst)
Phase I: Aufbereitung Entscheidungsgrundlagen		
Aufbereitung Plangrundlagen, Auswertung Entwicklungsplan '95, Verkehrskonzept, Entwurf Zonenplan Landschaft	Stadtbauamt, Raumplanungsamt	ab April 2003
Entwicklungsplan '95 überprüfen; Planungsaufgabe und Vorgehen konkretisieren	Ziel-Diskussion mit Begleitgruppe	Juni 2003
Zielsetzungen für die OeWA-Flächen; Bedarfsabklärungen und Umzonungsoptionen; Lage-/Eignungsbeurteilung	Sitzungen Begleitgruppe Information Anhörung Betroffener Grundsatzentscheide Begleitgruppe	ab Juli 2003
Bevölkerungsentwicklung und Siedlungskapazität erheben; Potenziale zur inneren Verdichtung ermitteln; mögliche Um-, Ein- und Aufzonungen prüfen; Eignungsbeurteilung der Teilgebiete bezüglich Erschliessung; Empfindlichkeit bezüglich Ortsbild und Landschaft, etc.		
besondere Nutzungs- und Schutzanliegen Siedlung und Naherholung: Ortsbildschonzonen (§ 17 RBV), erhaltenswerte Bausubstanz ausserhalb Zentrum (auf Grundlage Bauinventar Basel-Landschaft BIB); Freiräume; Koordination Strassen- / Bahnärm mit Nutzungsarten; etc.		
Natur und Freiraum in der Siedlung; Gestaltung Siedlungsrand; erhaltenswerte Grün- und Freiräume, ökologische Aufwertung im Siedlungsraum		ab Jan. 2004
Abstimmung Siedlungsentwicklung mit Verkehr: Strassen- und Wegnetz, ÖV, Grundsätze ruhender Verkehr und Verkehrsberuhigung		
Synthese: Zusammenfassung und Abstimmung der erarbeiteten Ziele und Entscheide	strategische Entscheide Stadtrat	Juni 2004
Phase II: Erarbeitung Planungsinstrumente		
Zonenplan Siedlung (ohne Zentrum)	Sitzungen Begleitgruppe	ab Aug. 2004
Zonenreglement Siedlung		
Strassennetzplan wurde nach kantonalen Entscheiden zur Hochleistungsstrasse H2 (Umfahrung Liestal) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das lokale Strassennetz bereinigt		
Bericht nach Art. 47 RPV, Flächenbilanz, Bauzonenkapazität		ab Febr. 2005
Phase III: Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren		
Kantonale Vorprüfung		April 2005

Planungsschritte	Begleitung/Koordination/ Mitwirkung	Termine (angepasst)
Überarbeitung nach der kant. Vorprüfung	Begleitgruppe	Aug. 2005
Verabschiedung Stadtrat	Stadtrat	Nov. 2005
Öffentlichkeitsarbeit	öffentliche Orientierung, Presse-Information	ab Nov. 2005
Information und Mitwirkung der Bevölkerung, Mitwirkungsaufgabe	Mitwirkung Bevölkerung, Parteien, Verbände	3.1.-1.3.2006
Überarbeitung Planungsinstrumente, Mitwirkungsbericht	Diskussion mit Begleitgruppe	ab März 2006
Strategische Entscheide zu den 15 wichtigsten Punkten aus dem Mitwirkungsverfahren	Stadtrat	27. Juni 2006
Nachreichung Lärmempfindlichkeitsstufenplan und bereinigter Strassennetzplan an kant. Amtsstellen		Ende Juni 2006
Verabschiedung Begleitgruppe z.Hd. Stadtrat/Einwohnerrat	Begleitgruppe, Stadtrat	Aug. 2006
5 Informationsveranstaltungen Mitwirkende, Parteien, Interes- sengruppierung		Aug. / Sept. 2006
2. kantonale Vorprüfung	Stadtrat	Okt. 2006

Tab. 1: Planungsschritte bis Mitwirkung

Planungsschritte	Begleitung/Koordination/ Mitwirkung	Termine
Vorlage an Einwohnerrat	Einwohnerrat	17.10.2006
Behandlung durch die Bau- und Planungskommission	BPK des ER	ab 22.1.2007
Beschluss Einwohnerrat	Einwohnerrat	17.12. 08
Öffentliche Auflage 30 Tage (§ 31 RBG)	Stadt Liestal	ab 5. Febr. 09
Einspracheverfahren		ab 15. Mai 09
Genehmigung Regierungsrat Einreichung	Regierungsrat	Sommer 09

Tab. 2: Planungsschritte für Beschluss- und Auflageverfahren

1.2 Organisation

Für die Planungsarbeiten wurde eine Begleitgruppe eingesetzt; Mitglieder sind:

- Bossard Guido, Landschaftsarchitekt
- Remund Hansueli, Raumplaner
- Rosenmund Raoul, Architekt
- Karrer Heiner, Stadtrat (bis Juli 2004)
- Riesen Ruedi, Stadtrat (ab Juli 2004)
- Hofer Martin, Leiter Stadtbauamt
- Meder Jürg, Leiter Planung Stadtbauamt (ab Okt. 06 MePlan)

Für die fachliche Bearbeitung ist das Raumplanungsbüro Hesse+Schwarze+Partner (HSP) verantwortlich.

2. Ausgangslage, übergeordnete Randbedingungen für die Planung und kommunale Grundlagen

Für die Bearbeitung der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung (ausserhalb Zentrum) waren auf übergeordneter Ebene insbesondere die Grundsätze und Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die Inventare und Sachpläne des Bundes (z.B. ISOS, IVS) relevant. Besonderen Einfluss auf die Nutzungsplanung Liestal hat die Planung der Bahn 2000, II. Etappe. Der Stand der Projektierung floss laufend in die Bearbeitung ein.

Auf kantonaler Ebene sind das ‚Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft‘ (KORE) und der kantonale Richtplan Basel-Landschaft massgebend. Ebenfalls in die Nutzungsplanung umgesetzt wurde das Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB). Die Karte der Klimafunktionen (KABA) des Lufthygieneamts beider Basel (LHA) stand ebenfalls zur Verfügung. Die kantonalen Richtlinien und Arbeitshilfen wurden soweit als möglich berücksichtigt. Die Zwischenergebnisse des Projektes zum Ausbau der H2 inkl. der neuen Anschlüsse flossen laufend in die kommunale Nutzungsplanung ein.

Folgende kommunalen Grundlagen wurden verwendet:

- Zonenplan und Reglement 1975
- Entwicklungsplan '95
- Teilzonenplan und Teilzonenreglement Zentrum vom 29. Januar 2002
- Zonenplan und Zonenreglement Landschaft 17. Februar 1993
- Verkehrskonzept Liestal, Variantenstudien H2 i.A. Tiefbauamt Kanton BL
- Erschliessungsstudie Heidenloch, HSP, 15.8.2005
- Strassennetzplan 1975
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, vom Regierungsrat genehmigt am 30. Januar 1996
- Motion 11. Nov. 2002 zur Reduktion von OeWA-Zonen und Ergebnisse der Arbeitsgruppe OeWA-Zonen Stadt Liestal/Kanton BL 2002
- Aufhebung des Baureglements '74 mit Änderung und Nachführung des Zonenreglements Siedlung (ER-Beschluss im April 2005)
- Entwurf für die Anpassung der Waldbaulinienpläne aufgrund der Waldfeststellungen (Stand März 2005)
- Studie „Betreutes Wohnen im Alter“ (März 2005)

3. Zielsetzung, Entwicklungsplan '95

3.1 Ziele, Absichten

Wichtigste Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung bildet der Entwicklungsplan '95, in welchem alle raumplanerisch relevanten Sachbereiche und Zielsetzungen festgehalten wurden. Er soll in den nächsten Jahren unter Berücksichtigung der Entwicklung der letzten 10 bis 15 Jahre aktualisiert werden und in den Status eines kommunalen behördenverbindlichen Richtplanes überführt werden.

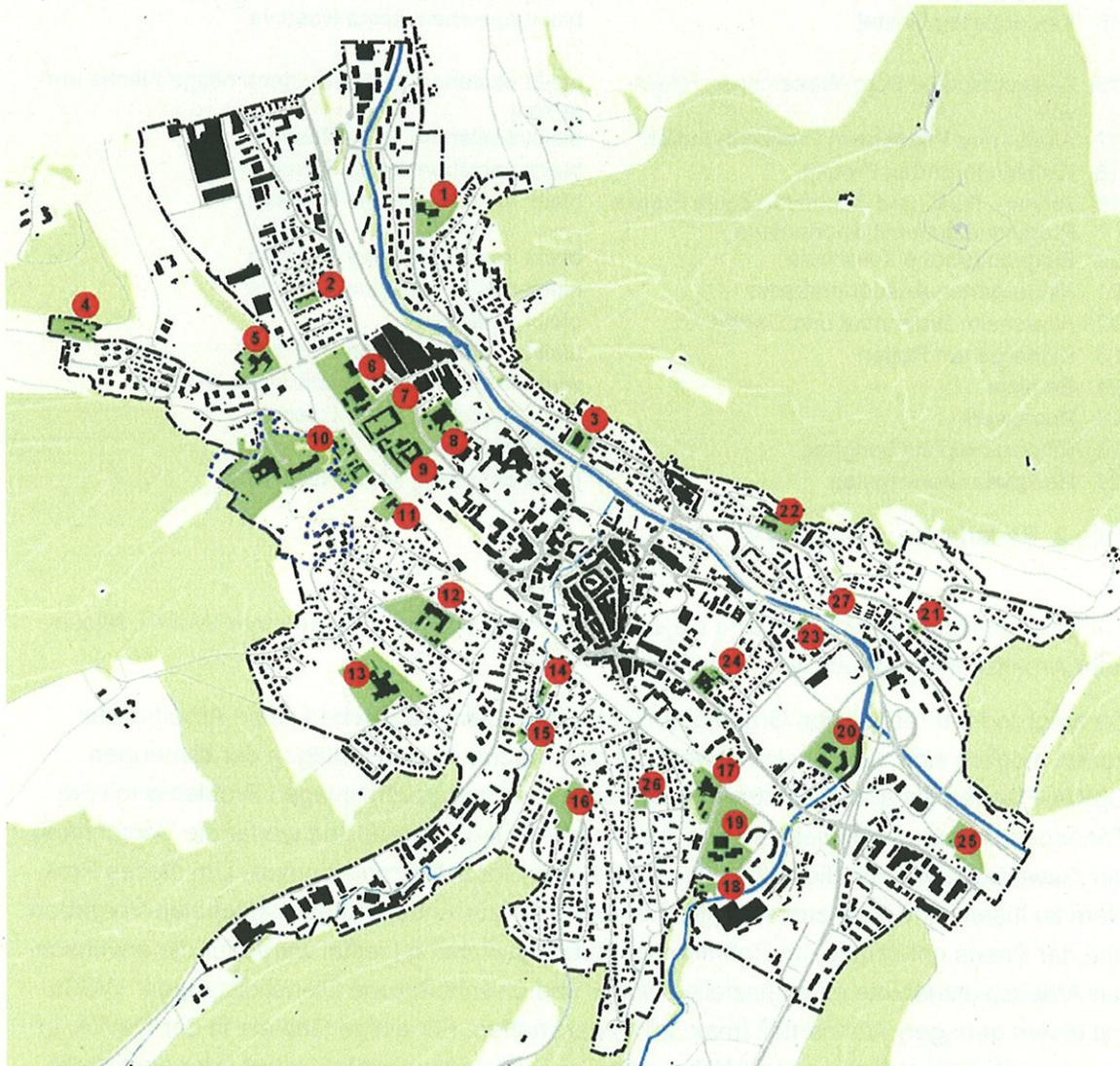
Eine besondere Herausforderung stellt die Behandlung der Gebiete für öffentliche Nutzungen dar. Im November 2002 reichte die FDP-Fraktion des Einwohnerrates eine Motion ein, welche die Reduktion von OeWA-Zonen (Zonen für öffentliche Werke und Anlagen) verlangt. Rund 97 ha oder 22% der Baugebietsfläche sind durch öffentliche Werke und Anlagen belegt. Zusätzlich werden weitere Flächen ausserhalb der OeWA-Zonen durch die kantonale Verwaltung oder dem Kanton nahe stehende Institutionen beansprucht. Der Stadtrat wurde beauftragt, mit dem Kanton eine signifikante Reduktion der beanspruchten Flächen auszuhandeln und dem Einwohnerrat die entsprechenden Zonenplan-Änderungen zu unterbreiten.

3.2 Räumliche Umsetzung der Planungsziele

3.2.1 Gebiete für öffentliche Nutzungen

Die im Entwicklungsrichtplan '95 aufgelisteten Gebiete für öffentliche Nutzungen (Thema 8 "Gebiete für öffentliche Aufgaben"), für welche eine andere Zonierung oder Nutzung denkbar ist, wurden detailliert geprüft (Arbeitspapier Nr. 2). Alle Flächen, welche noch unüberbaut oder mit Nutzungen belegt sind, die nicht zwingend als öffentlich zu beurteilen sind, wurden umgezont. In der OeWA verbleiben folgende Gebiete mit bestehenden Bauten und Anlagen:

Bedarfsnachweis OeWA



- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Schule Fraumatt | bleibt bestehen, unüberbaute, nicht notwendige Reserve umgezont |
| 2 | Kindergarten Radacker | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 3 | Feuerwehrmagazin | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 4 | Landschule Röserntal | bleibt bestehen, keine Reserve zugestanden |
| 5 | Eingliederungsstätte für Behinderte | bleibt bestehen, nur geringfügige Reserve für Erweiterung |
| 6 | Fernheizkraftwerk / Zentralwäscherei / Sport | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 7 | Kantonales Altersheim / kantonale Verwaltung | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 8 | Berufsschule | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 9 | kantonale Verwaltung | bleibt bestehen, OeWA mit Fremdnutzung, um weitere Nutzungen zu ermöglichen |
| 10 | Kantonale Psychiatrische Dienste | Flächen für Betrieb und allfällige Erweiterung Psychiatrische Dienste verbleiben in OeWA, Umzonung restlicher Reserven s. S. 10 |
| 11 | Staatsarchiv | bleibt bestehen, keine Reserve |
| 12 | Primar- und Realschule Rotacker, Kindergarten | bleibt bestehen, Umzonung Reserve geprüft, nicht sinnvoll |

13	Gymnasium Liestal	bleibt bestehen, keine Reserve
14	Kindergarten Schwieri	bleibt bestehen, keine Reserve
15	Kindergarten Oristal	bleibt bestehen, keine Reserve
16	Aussichtspunkt Burg-Wetterchrüz, Reservoir	bleibt bestehen, nicht zwingend nötige Fläche umgezont
17	Alters- und Pflegeheim Frenkenbündten	bleibt bestehen, keine Reserve
18	Kleinkindergarten Frenke	bleibt bestehen, keine Reserve
19	Primar-, Real- und Sekundarschule Frenke, Progymnasium mit Sportanlage	bleibt bestehen, keine Reserve
20	Eidgenössische Zollschule	bleibt bestehen, keine Reserve
21	Kindergarten Arisdörferstrasse	bleibt bestehen, keine Reserve
22	Altersheim Brunnmatt und Garten	bleibt bestehen
23	Kindergarten Rosen	bleibt bestehen, keine Reserve
24	Seminar	wird für andere Schulbedürfnisse benötigt
25	Pumpwerk	bleibt bestehen, keine Reserve
26	Kinderspielplatz Langhag	bleibt bestehen
27	Parkplatz Uferwegsteg	bleibt bestehen, keine Reserve

Tab. 3: Bedarfsnachweis OeWA

Für eine bauliche Entwicklung sind diejenigen Gebiete wichtig, welche einer Wohn-, Misch- oder Arbeitszone zugeteilt werden sollen.

Da aufgrund der rechtlichen Grundlagen im Kanton Basel-Landschaft keine Arbeitsplatzzonen möglich sind, stellen sich sowohl bei den Umzonungsvorschlägen der bisherigen OeWA-Flächen als auch bei mehreren anderen Umzonungsvorschlägen Probleme mit der Zonenbezeichnung. Für viele klassische Dienstleistungsgebiete sind weder die Vorschriften der Gewerbezone noch diejenigen der Wohn- und Geschäftszone sinnvoll. Um dieses Problem zu lösen, sind aber zuerst politische Vorstösse zur Änderung der kantonalen Vorgaben und der Praxis notwendig. Im Rahmen der Nutzungsplanung Liestal wurde für die erwünschten Arbeitsplatzgebiete eine spezielle „Wohn- und Geschäftszone Dienstleistungen“ WG3b mit einem geringen Wohnanteil (max. 20%) geschaffen. Für einige Gebiete in der OeWA, in denen auch andere Nutzungen (Wohn- und Geschäftsnutzungen) denkbar oder erwünscht sind, wurde eine OeWA-Zone mit Fremdnutzungsanteil geschaffen (Art. 11 Zonenreglement).

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Auszug aus dem Arbeitspapier Nr. 2 mit Gebieten, die für eine Umzonung vorgesehen sind:

Gebiet Nr.	Bezeichnung	Zonierungsvorschlag	Nutzung	Eigentümer	Bemerkungen
1	Fraumatt	W	unüberbaut	Private / zT. Bund SBB	QP- Pflicht; zusätzliche Einzonung prüfen
13	Rheinstr.	Mischnutzungszone	Zentralwäscherei, Fernheizwerk, Sportanlagen	Kt. BL Liegenschaften	Bereich Parkanlage mit wertvollem Baumbestand besteht nicht mehr (neue Turnhalle)
19	Schauenburgstr.	W / Mischnutzungszone	Spitalfriedhof	Kt. BL Liegenschaften	Auflösung Spitalfriedhof nach Ablauf Grabesruhe denkbar, Koordination mit Projekt SBB-Anschluss Adlertunnel; Rad-/Gehweg; Kanton hält an OeWA fest (Erweiterungs-

Gebiet Nr.	Bezeichnung	Zonierungsvorschlag	Nutzung	Eigentümer	Bemerkungen
					bedarf Psych. Klinik)
20	Hasenbühl / röm. Villa Munzach	rechtskräftiger Reg. Detailplan; nach Aufhebung des Reg. Detail- planes: Abgren- zung W/WG/OeWA (Parkplatz), öff. Freiraum	Kant. Psychiatri- sche Dienste, Schwesternhaus und Spitalgärtnerei	Kt. BL Liegen- schaften	innerhalb Reg. Detailplan ist Kanton für Festlegung zustän- dig. Die definitiven Umzonun- gen können erst mit dessen Aufhebung vorgenommen werden. Staatsarchiv und Teilgebiet an Bahnlinie in WG, Park bleibt spez. OeWA, Gärtnerei OeWA mit Fremdnutzung, Rest in W. Gem. kant. Vorprüfung ist das Hochbauamt mit der Grünzone Tierpark nicht einverstanden. Liestal will den Tierpark unbed- ingt erhalten; darum wird eine Spezialzone Tierpark ge- schaffen
48/49	Heidenloch- strasse	Arbeitsplatzzone * und/oder Wohnzone	unüberbaut; Schrebergärten	Bürgerg'de Liestal	im Rahmen Realisierung H2- Voll-Anschluss Altmarkt und neuer Erschliessung Grammet Umzonung in Arbeitsplatz- und/oder Wohnzone prüfen
5	Rheinstr./ H2	Arbeitsplatzzone *	z.T. überbaut Telekommunika- tionsausrüstung mit Gewerbe (Druckerei) + Wohnung	Swisscom Telefon Zentrale Radacker	Umzonung kann erst im Rah- men der übrigen vorgesehe- nen Zonierung mit Anpassung des kantonalen Nutzungsplans vorgenommen werden
38	Heidenloch- str.	WG / Grünzone	unüberbaut	Stadt Liestal / Kt. BL Liegen- schaften	schon mehrheitlich umgezont in WG, Restfläche in OeWA lassen; Zusammenhang Ta- gesheim
28	Burg	OeWA / W	z.T. unüberbaut Reservoir Burg, Aussichtspunkt	Stadt Liestal	teilw. Wohnen prüfen
37	Brunnmatt	OeWA / W	z.T. unüberbaut Altersheim und Spielplatz	Stadt Liestal / Bürgerg'de Liestal	W3 prüfen ausser Altersheim; Spielplatz sichern
	Altmarkt	G1	Telekommunika- tionsausrüstung mit Gewerbe + Wohnung	Swisscom Telefon Zentrale Altmarkt	Umzonung aus OeWA
	Landschule Röserental	OeWA	öffentliches Heim		Umzonung aus W2
	Einglieder- ungsstätte	OeWA	öffentliches Heim		Umzonung aus W2

* Arbeitsplatzzone = WG3b Wohn- und Geschäftszone „Dienstleistungen“ mit geringem Wohnanteil

Tab. 4: Umzonungen OeWA-Gebiete

3.2.2 Besondere Schutz- / Nutzungsanliegen (Arbeitspapier Nr. 4)

Die kantonale Denkmalpflege hat vorgeschlagen, die Kulturlandschaft „Röserntal“ (gestützt auf das ISOS-Inventar) als Ortsbildschutzgebiet zu bezeichnen. Im Rahmen der Vernehmlassung beantragt die Stadt Liestal in ihrer Stellungnahme vom 18. Oktober 2005, den Perimeter der Kulturlandschaft „Röserntal“ so zu legen, dass er das Baugebiet nicht tangiert. Darum wird die Kulturlandschaft „Röserntal“ nicht im Zonenplan Siedlung aufgenommen, sondern soll im Zonenplan Landschaft berücksichtigt werden.

Die Abklärungen über die erhaltenswerten Siedlungsstrukturen beschränken sich auf die ausserhalb des Teilzonenplans Zentrum liegenden Gebiete gemäss Entwicklungsplan '95. Diese im Entwicklungsplan unter Thema 9 "Kulturobjekte und erhaltenswerte Siedlungsstrukturen" bezeichneten Gebiete sind weitgehend identisch mit denjenigen im ISOS. Im Entwicklungsplan sind ausser dem die Gebiete Nr. 11 und 15 Radacker aufgeführt. Die Einführung einer Ortsbildschonzone wurde von der Bau- und Planungskommission abgelehnt.

Gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung wurden die innerhalb der Bauzonen liegenden, kantonal geschützten Bauten (erhaltenswertes Gebäude Kategorie A) im Zonenplan bezeichnet:

- Gräubernstrasse 7, Parz. 6247, Gutshof Gräubern
- Altmarktstrasse 69, Parz. 1835, Pulverturm

Ausserdem wurden alle ausserhalb des Teilzonenplans Zentrum liegenden, kantonal geschützten Gebäude als solche gekennzeichnet; es handelt sich ebenfalls um erhaltenswerte Gebäude der Kategorie A:

- Gartenstrasse 2, Parz. 827, Villa Burggarten
- Gartenstrasse 12, Parz. 1499, Villa Berger (kant. Unterschutzstellung in Prüfung)
- Kasernenstrasse 31, Parz. 1745, Villa Blumenau
- Kasernenstrasse 37, Parz. 1749, Kapelle
- Mühlemattstrasse 31 und 38, Parz. 1000
- Rheinstrasse 43, Parz. 1010, Pfrund

Die übrigen (kommunal) erhaltenswerten Gebäude der Kategorie A, B und C werden einer Abbruchbewilligungspflicht unterstellt. Alle erhaltenswerten Gebäude werden in einen separaten Inventarplan (Inventar der erhaltenswerten Gebäude) aufgenommen werden. Dieses Vorgehen wurde mit der kantonalen Denkmalpflege am 7. Juni 2006 abgesprochen.

3.2.3 Um-, Aus- und Einzonungen (Arbeitspapier Nr. 6)

Als Grundlage für den neuen Zonenplan wird die heute rechtskräftige Zonierung aller Gebiete überprüft. Folgende Fragen wurden dabei gestellt und beantwortet:

- Umzonungen innerhalb der Bauzone: Ist die Zonierung richtig? Wo sind andere Nutzungen erwünscht? Welche Begehren von Grundeigentümern sind berechtigt? In welchen grossen unüberbauten Gewerbegebieten sind andere Nutzungen möglich?
- Auszonungen am Siedlungsrand: Wo sind Auszonungen notwendig und rechtlich vertretbar (Rutschgebiet, landschaftlich empfindliche Lage unüberbauter Gebiete)?
- Einzonungen am Siedlungsrand: Wo sind Einzonungen möglich und sinnvoll (überbaute Gebiete, erschlossene Lagen) und für welche Nutzungen (z.B. Familiengärten/Sportanlage usw.) sind sie geeignet?

Nr. gem. AP 6/*	Gebiet/Ortsbezeichnung	Zonierung rechts-gültig	Anlass/ Begehren	Zonierungs-Vorschlag	Bemerkungen/Problematik
A1	Sutenberg	LW	Einzonungs-begehren Wohnzone	LW	weit ausserhalb Siedlungsgebiet, nicht erschlossen
A2	Gärtnerei	LW	Begehren für Gartenbaubetrieb	Spezialzone Gärtnerei	bestehende Bauten in Bauzone aufnehmen, um Erneuerungen zu ermöglichen.
B	Fraumatt	OeWA WG 3	Umzonung	WG3 mit QP-Pflicht, Lärm-schutznachweis, Erschliessung, geologisches Gutachten	Frenkendorf bis an Gemeindegrenze dicht überbaut. Siedlungsbegrenzung gem. Regionalplan Siedlung Kt. BL. QP-Pflicht, Lärm-schutznachweis, Erschliessung sicherstellen, Offenlegung Bach ermöglichen; Rutschgebiet, mittelfristige Erweiterung Richtung Osten denkbar
C	Obere Burg-halde	LW	Einzonungs-begehren	in W2 beste-hende Bauten und 1. Bautiefe oberhalb Ob. Burghaldenstr. einzonen mit Vorbehalt Rutschgebiet	teilw. überbaut, Rutschgebiet gem. Gefahrenkarte! Früher ausgezont (Schadenfall); geologische Gutachten/Baugrunduntersuchung verlangen, Terrainveränderungen beschränken, Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen sicherstellen.
D	Fraumatt-strasse	OeWA	Umzonung	Uferschutz, teilw. W2	Teilparzelle kann noch mit einem EFH überbaut werden.
E1	Schleifenberg	W2/WG3	Siedlungs-/Waldrand, Rutschgebiet	Auflagen: er-schwerte Boden-verhältnisse	Geologische Gutachten/Baugrunduntersuchung verlangen, Terrainveränderungen beschränken, Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen sicherstellen
E2	Arisdörfer-strasse	LW	erste Bautiefe einzonen	Verzicht auf Einzonung; „zukünftiges Einzonungsgebiet“	landschaftlich empfindlich, Erschliessung schwierig, Rutschgebiet; Siedlungsbegrenzung gem. Regionalplan Siedlung Kt. BL.

Nr. gem. AP 6/*	Gebiet/Ortsbezeichnung	Zonierung rechts-gültig	Anlass/ Begehren	Zonierungs-Vorschlag	Bemerkungen/Problematik
F1	Tiergartenfeld / Burgund unterhalb Tiergartenfeldstrasse	W2 2. Et.	Einzonungs-/Umetappierungsbegehren Erschliessungsplanung	W2	Erschliessungsplan Burgund ermöglicht Erschliessung der gesamten Fläche; bis Talacherstrasse in „1. Etappe“ einzonen
F2	Tiergartenfeld / Burgund oberhalb Tiergartenfeldstr.	W2 2. Et.	Einzonungsbegehren, Erschliessungsplanung	LW	„zukünftiges Einzonungsgebiet“
G1	Bächliacher	G2	Lage evtl. zum Wohnen geeignet	Verzicht auf Umzonung in WG3	mehrheitlich unüberbaut; Frenkendorf alles Gewerbezone
G2	Bifang	G1	Lage evtl. zum Wohnen geeignet	mittelfristig Umzonung in W3 anstreben	
G3	Unterfeld	WG3	im Rahmen AP4 diskutiert	WG2	Abzonung, homogene Siedlungsstruktur erhalten; Zone analog Frenkendorf
G3	Unterfeld	G1	im Rahmen AP4 diskutiert	WG3	Umzonung, Besitzstand der bestehenden Wohnhäuser
G4	Unterfeld	G1	Baugeschäft Maag gibt auf	WG3 mit „Pufferstreifen“	mehrheitlich überbaut Puffer/Schutzbepflanzung ähnlich Orstal
G5	Schildareal	G1		G1 mit QP-Pflicht	
G6	Rheinstrasse nördlich Schild	Kant. Nutzungsplan H2, ökolog. Ausgleichsfläche	Erschlossenes Bauland an bester Lage	eine Bautiefe entlang Rheinstrasse in WG3b	Für die vorgesehene Zonierung muss der kant. Nutzungsplan angepasst werden.
H	Gräubern/Wanne	LW		Neueinzonung WG3 denkbar, vorerst aber „zukünftiges Einzonungsgebiet“	Siedlungsrand, Hangkante freihalten, Spazierweg sichern, Hochbauten beschränken; am heutigen Bauzonenrand und an Waldenburgerstr. konzentrieren; auf Stellung achten; Wildwechsel
I	Altebrunnen	G		WG3b, Geschäftszone mit Wohnanteil	Gewerbeinsel eliminieren, lärm-belastet an H2
K	Altmarktstrasse	WG3a	„Zoneninsel“ RRB	WG3	„Zoneninsel“ überprüfen gem. RRB
L1	Burg/Wetterchrüz	OeWA	Umzonung in W2	erste Bautiefe ab Seltisbergstr. W2	talseitig kein Wald, Erschliessung sichern
L2	Burg/Wetterchrüz	W1	einziges W1 (nur 2 Parz.)	W2	„Mini-Zone“ W1 eliminieren
M	Bintal	LW/OeWA	Angrenzend an best. Familiengärten (ZP L)	Familiengartenzone	Ersatzstandort für Heidenlochstr., besserer Standort als Windental, Abgrenzung abstimmen mit ZP Landschaft
N	Rheinstr./H2	Kant. Nutzungsplan H2, ökolog. Ausgleichs-	Rheingarage Buser Baulandersatz für ehemalige	eine Bautiefe entlang Rheinstr., (teilweise WG3b)	Für die vorgesehene Zonierung muss der kant. Nutzungsplan angepasst werden.

Nr. gem. AP 6/*	Gebiet/Ortsbezeichnung	Zonierungsrechtsgültig	Anlass/Begehren	Zonierungsvorschlag	Bemerkungen/Problematik
		fläche	Gewerbezone		
O1	H2	Kant. Nutzungsplan H2, ökolog. Ausgleichsfläche		keine Änderung	
O2	H2 Tankstelle			kleiner Anteil G1	Für die vorgesehene Zonierung muss der kant. Nutzungsplan angepasst werden.
P	Siegmundstrasse	WG3	Augenschein vor Ort	W2	Abzonung, unlogische Zonierung aufgrund best. Bauten
P	Altmarkt (Garage)	WG2	Begehren auf Besitzstand	G1	Mit Umzonung wird Besitzstand gewahrt
Q	Eingliederungsstätte	W2	unlogische Zonierung	OeWA	Abgrenzung überprüfen (letzte Auszonungsrunde)
R	Bahnrestfläche Bächliacher	G	Bahn ergibt Grenze	OeWA (wie Q), Rest LW	
S	Landschule Röserntal	W2	unlogische Zonierung	OeWA	Siedlungsrand klären
U	Oristal	G	Siedlungsrand klären	LW / Grünzone	
Zusätzliche weitere Umzonungen im Laufe des Verfahrens					
6	Heidenloch	WG3	Begehren auf Besitzstand	Spez. Zone Bestand	Um eine Sanierung nicht zu verhindern und damit keine zusätzliche Zone eingeführt werden musste, wurde diese Lösung gewählt.
	Heidenloch (Familien-gärten)	OeWA		WG3	Bürgergemeinde, Umzonung wegen FDP Motion
12	Spielplatz Brunnmatt	OeWA		WG3	Quartierplanpflicht
13 / 23	Erzenberg / H2	WG2	Begehren auf Verdichtung	WG3	Verdichten in der Ebene aufgrund der Feststellung, dass das Gebiet neben Giesserei nicht schützenswert ist.
14	Erzenberg / Hang	W2		WG3a	Innerhalb einer Bautiefe entlang der Erzenbergstr. soll aufgrund der speziellen Lage eine höhere Bauweise direkt an der Strasse (Baulinie) ermöglicht werden.
27 / 28 / 29	Sportanlage Gitterli	OeWA		Sport und Freizeit	offenere Bezeichnung
26	Sportplatz Gitterli	OeWA		Sport und Freizeit	offenere Bezeichnung
31 / 32	Rosenquartier	WG3		WG3	Die WG3-Zone wird beibehalten.
62 - 65	Radacherquartier	WG3		WG2	Abzonung, um bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten
70	Bächliacker Bifang	G		G2	Aufzonung, unklare Abgrenzung
74	Schauenburgerstr. / Gold-	OeWA		WG4-Zone mit Quartierplan-	Wichtiges Entwicklungsgebiet an bester Lage, geeignet für dichte

Nr. gem. AP 6/*	Gebiet/Ortsbezeichnung	Zonierung rechts-gültig	Anlass/ Begehren	Zonierungs-Vorschlag	Bemerkungen/Problematik
	brunnenstr. Spitalfriedhof			pflicht	Überbauung, ehem. Friedhof als Park/Grünbereich erhalten
73	Landschule Röserntal	LW	Einzonungs-begehren	LW	keine Neueinzonung auf Vorrat
82	Kant. Sport-anlage	OeWA		WG4	Umzonung wegen FDP-Motion
83	Schild	G1	Begehren für Erhaltung der Wohnhäuser	WG3	Besitzstand der Wohnhäuser si- chern
87 / 88	Gartenstrasse (SBB)	W2		WG3	Auf- und Umzonung (Geschäft) wegen Nähe zum Zentrum und Bahnhof

Tab. 5: Um-, Aus- und Einzonungen

* kleine Nrn. gem. Arbeitsplan Umzonungs-Gebiete

Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan ergibt sich somit folgende Bilanz der Um-, Aus- und Einzonungen:

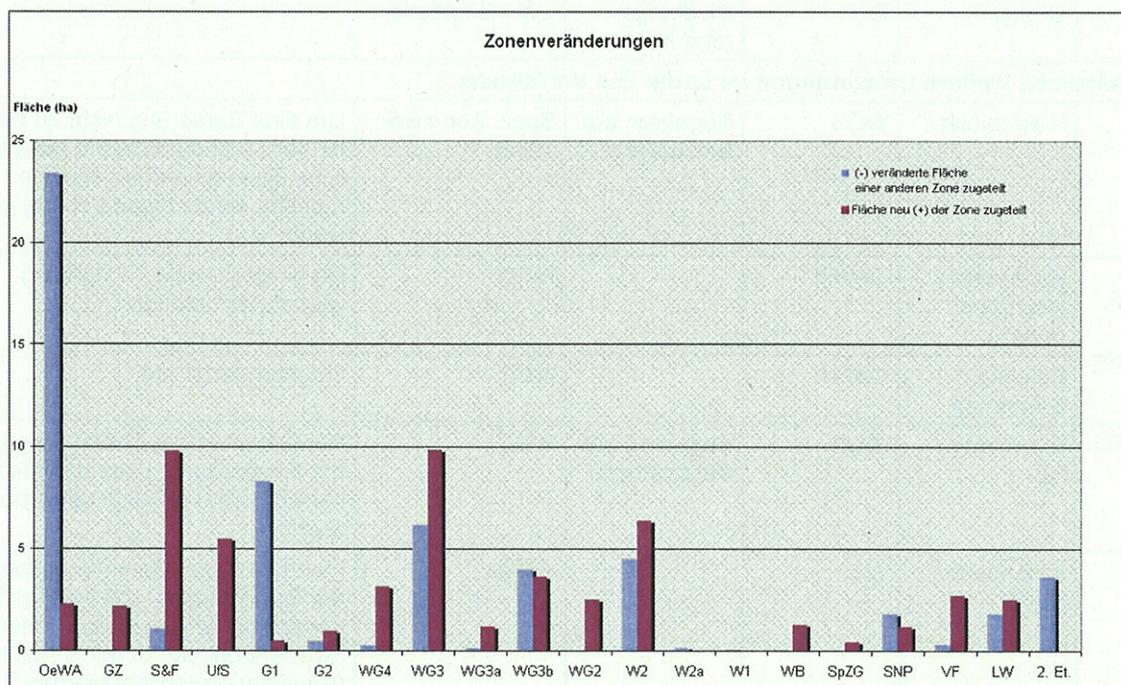


Abb. 1: Zonenveränderungen

Zone		Fläche neu (+) der Zone zugeteilt	veränderte Fläche (-) einer anderen Zone zugeteilt	Differenz
		ha	ha	ha
DeWA	Zone für öffentliche Werke und An	2.35	23.38	-21.03
GZ	Grünzone	2.22	0.00	2.22
S&F*)	Zone für Sport- und Freizeitanlage	9.80	1.09	8.70
UIS	Uferschutzzone	5.54	0.00	5.54
G1	Gewerbezone G1	0.55	8.34	-7.79
G2	Gewerbezone G2	1.03	0.54	0.49
WG4	Wohn- und Geschäftszone WG4	3.20	0.34	2.86
WG3	Wohn- und Geschäftszone WG3	9.86	6.21	3.64
WG3a	Wohn- und Geschäftszone W3a	1.23	0.16	1.07
WG3b	Wohn- und Geschäftszone W3b	2.53	0.00	2.53
WG2	Wohn- und Geschäftszone WG2	3.68	4.04	-0.36
W2	Wohnzone W2	6.40	4.54	1.86
W2a	Wohnzone W2a	0.00	0.24	-0.24
W1	Wohnzone W1	0.00	0.09	-0.09
WB	Spezialzone Bestand	1.32	0.00	1.32
SpZG	Spezialzone Gärtnerei	0.47	0.00	0.47
SNP	rechtskräftige Gesamtüberbauungen, Quartierpläne und Teilzonenpläne	1.22	1.83	-0.61
VF	Verkehrsflächen	2.75	0.36	2.39
LW	Landwirtschaftszone	2.55	1.86	0.69
2. Et.	Bauzone 2. Etappe	0.00	3.66	-3.66
Total		56.69	56.69	0.00

*) Spez. Zone Tennis wurde Sport und Freizeit gegenübergestellt

Tab. 6: Zonenveränderungen

3.2.4 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan der 70er Jahre wurde vollständig überarbeitet und mit dem aktuellen Siedlungsgebiet abgestimmt. Zusätzlich wurden die Wegnetze für Velo und Fussgänger vertieft behandelt, um ein dichtes attraktives Fusswegnetz und durchgängige, sichere Velorouten anzustreben. Als Grundlage für den ersten überarbeiteten Entwurf und die Diskussionen in der Begleitgruppe diente das Arbeitspapier Nr. 7 (vom April 2004), das alle vorgesehenen Änderungen, Ergänzungen und Diskussionspunkte auflistet und kurz begründet.

Dieser Zwischenstand wurde 2005 aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Studien zur H2 'Verkehrskonzept Liestal' überarbeitet und ergänzt. Mit der Verlängerung und Sanierung der H2 werden nun auch die neuen Anschlüsse Schild und Zentrum erstellt und der Anschluss Altmarkt zum Vollanschluss ausgebaut. Dadurch ergeben sich einige wesentliche Änderungen im kommunalen Strassennetz, die weitgehend dem Entwicklungsplan '95 entsprechen. Als weitere zusätzliche Grundlagen werden im Strassennetzplan auch das Konzept Tempo 30 Zonen (sep. Vorlage Konzept und Verpflichtungskredit an Einwohnerrat 2005/41) und die Erschliessungsstudie Heidenloch (vom September 05) berücksichtigt.

Der Strassennetzplan Siedlung beschränkt sich auf die Verkehrserschliessung des Siedlungsgebietes; die übrigen Strassen, die Wander- und Spazierwege ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nicht Bestandteil des Strassennetzplanes Siedlung. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind Wanderwege zugleich Fusswege oder werden auf Trottoirs geführt; im Interesse einer guten Lesbarkeit wird auf die differenzierte Darstellung verzichtet.

Gemäss der kantonalen Wegleitung „Muster-Strassennetzplan“ sind die Strassen- und Wegnetze im geplanten Endzustand darzustellen. Als Ergänzung wurden die dazu erforderlichen Massnahmen auf dem Plan in Tabellenform aufgelistet. Zudem wurden – im Sinne einer rollenden Planung – die in der Zwischenzeit realisierten Massnahmen oder infolge aktueller Projekte vorgenommenen Änderungen laufend nachgeführt und ergänzt.

Im Rahmen der Mitwirkung hat die Nachbargemeinde Frenkendorf das Begehren geäussert, der im Gewerbegebiet Frenkendorf erwarteten Verkehrsentwicklung Rechnung zu tragen und ein gemeinsames Verkehrskonzept auszuarbeiten. Die beiden Gemeinden haben im Gespräch vereinbart, die Verkehrsentwicklung im Gewerbegebiet gegenseitig abzustimmen.

Bemerkung zur Darstellung im Strassennetzplan Siedlung: Die Darstellung mit den Signaturen gemäss der Empfehlung ‚Wegleitung Muster-Strassennetzplan‘ vom Dez. 1994 ist im GIS eine äusserst aufwändige (eher auf CAD zugeschnittene) und wenig leserfreundliche Darstellungsform, die sehr grosse Datenmengen zur Folge hat und riesige Rechnerleistungen erfordert. Deshalb wurde auf diese Darstellungsart verzichtet.

3.2.5 Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan

Der rechtskräftige Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan wurde an den neuen Zonenplan angepasst. Dabei musste das neue Verkehrsregime bzw. das übergeordnete Netz (insbesondere in Zusammenhang mit der H2) berücksichtigt werden. Gestützt darauf konnten die Verkehrsbelastungen prognostiziert und die Lärmbelastung abgeschätzt werden. Der Planentwurf lag für die Mitwirkung vor.

Gemäss Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) werden „die Empfindlichkeitsstufen ... bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der Baureglemente ... zugeordnet.“ Die Stadt Liestal besitzt einen rechtskräftigen Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan aus dem Jahre 1996, der diesen gesetzlichen Auftrag erstmals erfüllte.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung, in welcher grössere Änderungen der Zonenzuordnung vorgenommen werden, macht nun einen neuen Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan notwendig. Als Grundlage wurde der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan von 1996 verwendet.

In Liestal stehen verschiedene grössere Verkehrsprojekte an, welche Einfluss auf die Lärmbelastungen und die daraus resultierenden Lärmempfindlichkeitsstufen haben. Bei den Hauptprojekten handelt es sich um:

- die Lärmsanierung der SBB Stammlinie Basel - Olten auf dem Gemeindegebiet von Liestal
- das zukünftige Verkehrssystem der Stadt Liestal mit den neuen Anschlüssen an die H2, der Verkehrsverlagerung auf den Kantinenweg und die Rosenstrasse sowie die mögliche Schliessung der Poststrasse für den Individualverkehr.

Bei der Erarbeitung des neuen Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes wurden diese Projekte berücksichtigt. Da der Zeitpunkt der Realisierung des neuen Verkehrsregimes ungewiss ist, werden die Lärmempfindlichkeitsstufen so festgelegt, dass sie beiden Planungszuständen – vor und nach der Projektrealisierung – gerecht werden. Würden die Empfindlichkeitsstufen nur auf das fertig realisierte Projekt ausgelegt, könnte dies bei Strassenzügen mit erheblicher Verkehrsverlagerung zu Bauerschwernissen führen.

Grundsätze der Empfindlichkeitsstufen-Zuordnung

- Wohn- und Wohngeschäftszonen werden in der Regel der ES II zugeordnet. Es ist eine Aufstufung in die ES III möglich.
- Gewerbebezonen werden der ES III zugeordnet, eine Aufstufung ist nicht vorgesehen.
- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen werden entsprechend ihrer Nutzung und Zweckbestimmung der ES II oder ES III zugeordnet.

Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV)

Im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Liestal weist der Bereich entlang erheblich belasteter Verkehrsträger, der aufgestuft wird, eine minimale Breite von 15 m ab Parzellengrenze oder äusserer Abgrenzung des Verkehrsträgers (Strasse, Eisenbahn) auf.

Quartierpläne, Teilzonenpläne, Gesamtüberbauungen

In Liestal wurden mehrere Gesamtüberbauungen in verschiedenen Epochen realisiert. Die älteren Gesamtüberbauungen, Quartierpläne und Teilzonenpläne weisen in ihren Bestimmungen noch keine Lärmempfindlichkeitsstufen auf. Bei neueren Quartier- und Teilzonenplänen wurden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen in Gesamtüberbauungen wird nun mit dem neuen Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan vorgenommen. Die entsprechenden Werte sind in einer separaten Tabelle im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan aufgeführt.

4. Planungsinstrumente

Als Ergebnisse liegen - neben den verschiedenen Arbeitspapieren, welche die Entscheidungsgrundlage darstellen und den Planungsablauf inhaltlich dokumentieren - folgende Instrumente vor:

Teilzonenreglement Siedlung (exkl. Altstadt/Zentrum)	grundeigentümergebunden
Teilzonenplan Siedlung (exkl. Altstadt/Zentrum)	
Lärmempfindlichkeitsstufenplan	grundeigentümergebunden
Strassennetzplan	behördengebunden
Bericht nach Art. 47 RPV (Planungsbericht)	zur Information

4.1 Zonenreglement Siedlung

Das Zonenreglement Siedlung wurde weitgehend nach der Systematik des kantonalen Muster-Zonenreglements aufgebaut. Innerhalb der neuen Bestimmungen werden die wörtli-

chen Zitate aus dem RBG bzw. der RBV unterstrichen. Das Zonenreglement wurde nach der Mitwirkung stark vereinfacht.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen im Zonenreglement aufgelistet und kommentiert (*Hinweise auf Materialien/Grundlagen sind kursiv gedruckt*).

Zonenreglement	Kommentar
Art. 2 Grundmasse der Bauzonen	Für das Nutzungsmass gilt neu statt der Nutzungsziffer die Ausnützungsziffer nach ORL (Art. 28, § 48 RBV). Das ganze System des zulässigen Gebäudeprofils (Geschosse, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Verzicht auf Sockelgeschosshöhe) wurde neu geordnet (Art. 31, 32).
Art. 3 Wohnzone W2, W2a	Die Wohnzone W2 wurde aufgeteilt in zwei verschiedene Zonen. Der Geschäftsanteil in Wohnzonen wird auf max. 40% limitiert.
Art. 5 Wohn- und Geschäftszone WG3a (Erzenbergstrasse)	Spezielle Wohn- und Geschäftszone WG3a für das Gebiet Erzenbergstrasse; Sockelgeschoss ermöglicht, um der besonderen Situation (Topografie, Lärmbelastung und Strassenraum) Rechnung zu tragen.
Art. 6 Wohn- und Geschäftszone Dienstleistungen WG3b	Spezielle Wohn- und Geschäftszone WG3b mit geringem Wohnanteil (max. 20%) im Sinne einer Arbeitsplatzzone. Weil im Kanton Basel-Landschaft keine „Arbeitsplatzzonen“ bezeichnet werden können, muss diese Zone als Wohn- und Geschäftszone bezeichnet werden. Der Name wird allerdings der vorgesehenen Nutzungsart nicht gerecht.
Art. 9 Gewerbezone G1 und G2	Liestal verfügt bisher über sehr grosse Gewerbegebiete. Ergänzend zu RBG § 23 wird pro Betrieb eine Wohnung zugelassen. Vom Einwohnerrat wurden folgende Bestimmungen gestrichen: der in der G1 ursprünglich vorgeschlagene Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen und Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m ² (in der Zwischenzeit im übergeordneten Recht geregelt) der Ausschluss von Anlagen der Freizeitgestaltung mit publikumsorientierten Einrichtungen dass in der Gewerbezone G2 nur Verpflegungseinrichtungen für die Arbeitenden zugelassen werden sollten.
Art. 10 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	Die sehr grossen OeWA-Gebiete wurden intensiv untersucht und differenzierte Vorschläge ausgearbeitet (Arbeitspapier Nr. 2). Im Zonenplan wurden mehrere Gebiete von der bisherigen OeWA in eine andere Zone umgezont. Die OeWA-Gebiete wurden im Zonenplan den entsprechenden Nutzungsarten (Pflege, Ausbildung, Infrastruktur, Verkehr usw.) zugewiesen. Der reg. Detailplan Psychiatrische Klinik (kant. Nutzungsplan) soll baldmöglichst aufgehoben werden.
Art. 11 OeWA mit Fremdnutzung	Für diejenigen OeWA-Gebiete, in denen Wohn- und Geschäftsnutzungen, die über das übliche Mass hinausgehen, als sinnvoll und wünschenswert erachtet werden, wurde eine spezielle Zone „OeWA mit Fremdnutzung“ geschaffen. Für diese Nutzungen wird ein Nutzungszuschlag von 40% gewährt. Für die Berechnung werden gebietspezifische AZ-Richtwerte angegeben. Entsprechende Werte werden später auch in die Teilzonenvorschriften Zentrum integriert (vorgesehen sind folgende Werte: Mühlematt 100%, Bezirksschreiberei 80%, Kantonale Verwaltung 110% und Spital 50%; diese sind mit den zuständigen kantonalen Stellen bereits abgestimmt).
Art. 13 Spezialzone Gärtnerei	Die Spezialzone Gärtnerei wurde für die Gärtnerei Heinis geschaffen. Sie soll dem Betrieb gewisse Erweiterungsmöglichkeiten bieten, die in der Landwirtschaftszone nicht möglich sind. Im Zonenplan Landschaft muss die Siedlungs-

	gebietsgrenze in diesem Gebiet angepasst werden.
Art. 15 erschwerter Bodenverhältnisse	Im Gebiet Schleifenberg/Erzenberg bestehen teilweise erschwerte Bodenverhältnisse (Hangrutschgebiet). Für Bauvorhaben in diesem im Zonenplan bezeichneten Gebiet wird eine Baugrunduntersuchung verlangt. Unter dieser Bedingung können im Gebiet Schleifenberg/Erzenberg im Zonenplan an zwei verschiedenen Orten Neueinzonungen verantwortet werden: Im Gebiet obere Burghalde werden die bestehenden Bauten und die dazwischen liegenden Baulücken eingezont. Das noch unüberbaute Gebiet Fraumatt wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im Anhang P des Zonenreglements wird auf die Erschwernisse im Zusammenhang mit der Hangrutschgefahr hingewiesen.
Art. 19 Gehölze	Gestützt auf den Entwicklungsplan '95 und das Arbeitspapier Nr. 5 „Natur und Freiräume“ sowie in Anlehnung an § 28 Teilzonenreglement Zentrum (TZRZ) werden die wichtigsten Gehölze im Zonenplan bezeichnet.
Art. 22 archäologische Schutzzone und Einzelobjekte	Die archäologischen Schutzzone wurden in Absprache mit der Kantonsarchäologie im Zonenplan bezeichnet und im Zonenreglement aufgenommen (Beschrieb im Anhang L).
Art. 23 Uferschutzzone	Alle Bereiche entlang der Gewässer wurden näher geprüft und soweit möglich und sinnvoll der Uferschutzzone zugewiesen.
Art. 25 / Art. 26 erhaltenswerte Gebäude, Abbruchbewilligungspflicht	Eine speziell dafür eingesetzte Arbeitsgruppe hat das BIB (Bauinventar Basel-Landschaft) intensiv diskutiert. Im Zonenplan werden alle kantonalen Objekte als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Alle übrigen kommunalen Objekte werden mit einer Abbruchbewilligungspflicht belegt. Sämtliche Gebäude der Kategorien A, B und C werden in einen separaten Inventarplan aufgenommen.
Art. 28 Ausnutzungsziffer	Anstelle der bisherigen Bebauungsziffer wird in allen Zonen (ausser Gewerbezone und OeWA) zur Ausnutzungsziffer gewechselt. Die Definition der Ausnutzungsziffer entspricht weitgehend der „AZ nach ORL“ (Art. 49 RBV). Der ursprünglich vorgeschlagene Bonus für Minergie-Bauten wurde vom Einwohnerrat gestrichen.
Art. 31/32 Definition Geschosse zul. Gebäudeprofil	Bei der Definition der Geschosse und des zulässigen Gebäudeprofils wird ein neues, einfacheres System eingeführt, das sich teilweise auf die bisherigen Regelungen (z.B. Kompensation Sockelgeschoss) und auf entsprechende Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren abstützt.
Art. 35 Dachaufbauten	Die Regelung der Dachaufbauten stützt sich weitgehend auf die bisherigen Vorschriften und auf entsprechende Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren.
Art. 36 Umgebungsgestaltung	Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, zur Versiegelung sowie zur Flachdachbegrünung wurden gestützt auf den Entwicklungsplan '95 und das Arbeitspapier Nr. 5 „Natur und Freiräume“ ausformuliert. Eine Liste der einheimischen Pflanzen wurde im Anhang R zum Zonenreglement angefügt.
Art. 38 Quartierplan / Quartierplanpflicht	Es werden verschiedene Gebiete mit Quartierplanpflicht belegt. Dabei handelt es sich insbesondere um das Neueinzonungsgebiet Fraumatt sowie grössere Umstrukturierungsgebiete. Innerhalb dieser Quartierplangebiete wird ein Infrastrukturbeitrag für öffentliche Einrichtungen und Quartieranlagen eingeführt. Spezielle Regelungen betreffen zudem hindernisfreie Wohnungen sowie die Möglichkeit, ab einer gewissen Dichte, ein Wettbewerbsverfahren zu verlangen.
Art. 38 Abs. 6, Art. 39 Abs. 4, Art. 40 Abs. 5	In der Vorprüfung wird darauf hingewiesen, dass Wettbewerbe nicht verlangt werden können. Da die entsprechenden Absätze aber lediglich im Rahmen von Wettbewerben eine Mehrausnutzung ermöglichen, wird an den Bestimmungen festgehalten.
Art. 39 / 40 Vereinfachtes Verfahren	Die Bestimmungen über das Vereinfachte Verfahren und die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden aus dem bisherigen Reglement weitgehend übernommen. Zusätzlich werden Ausnutzungsboni für Wettbewerbs-

Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	verfahren eingeführt.
Art. 42 Spielplätze und Freizeitanlagen	Die Bestimmungen über Spielplätze und Freizeitanlagen wurden geringfügig ergänzt. Aufgrund der Vorprüfung wurde auf die vorgeschlagene Ersatzabgabe verzichtet (fehlende Rechtsgrundlage).
Art. 43 Abstellplatzbedarf	Der Abstellplatzbedarf wird gestützt auf die Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“, Kanton Basel-Landschaft, geregelt. Aufgrund entsprechender Erfahrungen werden aber bei Einfamilienhausüberbauungen pro Wohneinheit 2 Parkplätze gefordert. Im Anhang Q zum Zonenreglement werden die Reduktionsfaktoren R1 und R2 gebietsweise festgelegt (bessere Rechtssicherheit für Bauwillige und Architekten). In der Vorprüfung wird verlangt, die Ersatzabgabe in einem separaten Reglement zu regeln.
Art. 44 Lärmschutzmassnahmen	Ergänzend zu den in § 59 RBV aufgeführten Fällen sollen unter bestimmten Voraussetzungen auch Lärmschutzwände, die nicht messbar für das Gebäude eine Wirkung haben, von den Erleichterungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften profitieren.
Art. 45 Bonus für hindernisfreies Wohnen	Die Stadt Liestal hat eine <i>Studie „Betreutes Wohnen“</i> erarbeiten lassen, die Aufschluss gibt über mögliche sinnvolle Standorte für Alterswohnungen. In der Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um solche Wohnformen zu fördern. Neu wird ein Bonus für hindernisfreies Wohnen eingeführt.
Art. 46 Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen	Die Regelung betreffend die Delegation des Baupolizei- und Bewilligungswesens wurde noch nicht genehmigt (Entwurf Zonenreglement Siedlung; Ergänzungen aufgrund der Aufhebung des Baureglements' vom August 2004).
Art. 47 Aufgaben Stadtbaukommission	In Art. 49 werden – ebenfalls abgestützt auf den ‚Entwurf Zonenreglement Siedlung; Ergänzungen aufgrund der Aufhebung des Baureglements' vom August 2004 – die im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung anfallenden Aufgaben der Stadtbaukommission zusammengefasst.

4.2 Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung wurden verschiedene Umzonungen vorgenommen, die in den Kapiteln 3.2.1 und 3.2.2 umschrieben sind. Die bisherige Fläche II. Etappe im Tiergartenfeld / Burgund wurde ungefähr je zur Hälfte in die Landwirtschaftszone entlassen („zukünftiges Einzonungsgebiet“) und der Wohnzone W2 zugeteilt. Das Baugebiet des rechtskräftigen Zonenplanes wird lediglich im Gebiet Fraumatt geringfügig erweitert (Neueinzonung) und im Gebiet Obere Burghalde um die bestehenden Bauten und Baulücken arrondiert.

<p>Zonenplan Um- und Neueinzonung Fraumatt</p> <p>Das Gebiet östlich der Fraumattstrasse am nördlichen Siedlungsrand zu Füllinsdorf liegt im rechtskräftigen Zonenplan mit einer Bautiefe von ca. 70 m in der Bauzone (WG3 und OeWA). Die Bauzone soll hier hangwärts um ca. 3'095 m² erweitert und vollständig der WG3 mit Quartierplanpflicht zugeordnet werden. Die Stadt Liestal hat ein <i>Entwicklungskonzept/eine Überbauungsstudie Fraumatt</i> erarbeiten lassen, die nachweist, dass das Gebiet mit Rücksicht auf die Topografie und unter Berücksichtigung der Lärmsituation sehr gut erschlossen und mit Wohn- und Geschäftsbauten überbaut werden kann. Im Anhang P zum Zonenreglement werden die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Überbauung umschrieben (Geologie (Hangrutschgebiet), Offenlegung Bach ermöglichen, Lärmschutz sicherstellen, Topografie, Landschaftsbild, Siedlungsrand, allfällige Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten berücksichtigen).</p>

Im aktuellen Regionalplan Siedlung Basel-Landschaft ist entlang der Siedlungsgrenze Füllinsdorf eine Siedlungsbegrenzungslinie markiert - diese wird mit der Neueinzonung im Gebiet Fraumatt nicht tangiert. Im neuen kantonalen Richtplan-Entwurf Basel-Landschaft (2. öffentliche Vernehmlassung und Mitwirkung 26. Juni – 29. September 2006) ist das Gebiet Fraumatt als „Vorranggebiet Landschaft“ (nicht als Siedlungstrenngürtel) bezeichnet. Die Stadt Liestal hat sich im Rahmen der Vernehmlassung gegen diese Abgrenzung gewehrt, soweit sie das Neueinzonungsgebiet betrifft.

4.3 Weitere noch zu bearbeitende Instrumente und Planungsaufgaben

Die **Waldbaulinienpläne** wurden entlang dem „Schleifenberg“ und in der „Grossen Matt“ (Los I) überarbeitet und im Februar bzw. September 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Die daraus resultierenden Korrekturen am Bauzonenrand wurden berücksichtigt.

Noch angepasst werden müssen:

- Im Zonenplan Siedlung müssen die alten **Gesamtüberbauungen** in Quartierpläne überführt werden. Verschiedene rechtskräftige **Quartierpläne** müssen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Diesbezüglich wird eine Übergangsbestimmung in das Zonenreglement aufgenommen (Art. 51), welche es der Stadt Liestal ermöglichen soll, die Anpassungen innert 5 Jahren nach der Inkraftsetzung dieser Vorschriften vorzunehmen.
- Die rechtskräftigen **Teilzonenvorschriften Zentrum** müssen mit den neuen Planungsinstrumenten harmonisiert werden. Wesentliche Inhalte dazu sind: Fremdnutzungsanteile in Teilen der OeWA-Zone zulassen, allfällige Umzonungen von OeWA-Flächen (z.B. Mühlematt), Überprüfung weiterer öffentlicher Anlagen (z.B. Friedhof), Anpassung Bestimmungen zum Abstellplatzbedarf (inkl. Reduktionsfaktoren). Gleichzeitig soll - aufgrund der ersten Erfahrungen - die Bebauungsziffer durch eine Ausnutzungsziffer abgelöst werden.
- Die **Zonenvorschriften Landschaft** müssen am Bauzonenrand an die neuen Siedlungsgebietsgrenzen angepasst werden: Einzonungen „Fraumatt“ und „Obere Burghalde“; Spezialzone Gärtnerei (Uetental), Familiengärten (Psychiatrie). Die „zukünftigen Siedlungsflächen“ gem. Abb. 2 sind im Zonenplan Landschaft zu berücksichtigen bzw. zu überprüfen. Zudem ist der Strassennetzplan mit Fuss- und Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebiets zu ergänzen bzw. zu erstellen.
- Der **Regionale Detailplan Psychiatrische Klinik** (kant. Nutzungsplan) wurde am 14.1.1971 vom Regierungsrat genehmigt. Innerhalb seines Geltungsbereiches ist der Kanton für die planerischen Festlegungen zuständig. Die Stadt Liestal will jedoch innerhalb des Perimeters ihre planerischen Vorstellungen dokumentieren und beantragt dem Regierungsrat bzw. Landrat, den Regionalen Detailplan Psychiatrische Klinik spätestens mit Genehmigung des neuen Zonenplanes aufzuheben und die Vorstellungen der Stadt Liestal im kommunalen Zonenplan festzulegen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird darauf hingewiesen, dass das Hochbauamt nicht einverstanden ist mit der vorgeschlagenen Grünzone Tierpark, da der Grünraum gesichert sei. Weil die Stadt Liestal aber den Tierpark unbedingt erhalten will legt sie für den Tierpark eine „Spezialzone Tierpark“ fest.
- Für die Sicherung des Trasses der H2 wurde im Jahre 1999 der **kantonaler Nutzungsplan H2** beschlossen. Leider war der Plan nur als Bauprojekt in der Vernehmlassung, so-

dass nicht ersichtlich war, dass damit in die kommunale Nutzungsplanung eingegriffen wurde. Aus den Vernehmlassungen der betroffenen Gemeinden und auch der übrigen Amtstellen des Kantons (Ausnahme TBA) wurde auf die daraus entstehende Problematik nicht hingewiesen. Als logische Konsequenz hätten schon im Jahre 2000 die Zonenpläne der Gemeinden entsprechend angepasst werden müssen (z.B. keine Gewerbezone neben dem Schildareal). Die Sachlage wurde erst im April 2008 in der Arbeitsgruppe H2 für die Detailgestaltung der Umgebung durch den Juristen der Baudirektion den betroffenen Gemeinden erläutert. Die Stadt Liestal will mindestens auf einer Bautiefe entlang der Rheinstrasse - als Ersatzfläche für die grosse Gewerbefläche - eine WG3b-Zone anstelle der im kantonalen Nutzungsplan vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichsfläche. Dies bedingt jedoch, dass der kantonale Nutzungsplan angepasst wird und für den Wegfall der ökologischen Ausgleichsflächen Ersatzflächen im Gemeindebann Liestal angeboten werden.

- Aufgrund der Reaktionen in der Mitwirkung wird auf die Festlegung der kommunal **erhaltenswerten Gebäude, der ökologisch wertvollen Flächen sowie der schützenswerten Gärten und Parks** im Zonenplan verzichtet. Die erhaltenswerten kommunalen Gebäude wurden in einen Inventarplan aufgenommen. Der ganze oder teilweise Erhalt der ökologisch wertvollen Flächen sowie der schützenswerten Gärten und Parks sollen im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes geprüft werden.
- Im Bereich kommunale Radwege sind - gestützt auf eine Schwachstellenanalyse (Pestalozzi + Stähelin 2008) - weitere Massnahmen in Planung. Es wird beabsichtigt, den **Strassennetzplan** und Massnahmenkatalog entsprechend zu ergänzen.
- **Umgang mit publikumsorientierten Nutzungen**
Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) mit über 2000 Fahrten pro Tag sind nur mit Festlegung im kantonalen Richtplan zulässig. In Liestal sind keine entsprechenden Festlegungen vorgesehen oder beantragt.
Gemäss § 51 RBG unterstehen neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² in Gewerbezone und von mehr als 1000 m² in den übrigen Zonenarten der Quartierplanpflicht. Mit der Quartierplanung will Liestal eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, eine flächensparende Erschliessung und eine rationelle Ver- und Entsorgung sichern sowie die Vorhaben mit den Umweltafordernungen abstimmen. Bei publikumsorientierten Nutzungen soll das zulässige Parkplatzangebot die minimal erforderliche Parkplatzzahl um höchstens 20% übersteigen. Im Interesse der Wohnqualität betroffener Quartiere oder knapper Strassenkapazitäten kann eine Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen verlangt werden.
- Der **Entwicklungsplan '95** muss in einen kommunalen Richtplan überführt werden (innert 2 bis 3 Jahren). Darin sollen drei Gebiete als zukünftige Siedlungsflächen ausgeschieden werden (s. auch Bemerkungen zu Zonenvorschriften Landschaft Seite 23).
 - A: Burgund: im rechtskräftigen Zonenplan Liestal ist das Gebiet Burgund als „Etappierung“ bezeichnet. Der unterhalb der Tiergartenstrasse liegende Teil wird derzeit erschlossen und der Wohnzone W2 zugeteilt. Der Teil oberhalb der Tiergartenstrasse wird als Zone ‚Sicherung zukünftiger Siedlungsflächen‘ bezeichnet.

- **B: Hurli-Bettlenfeld:** für das Gebiet oberhalb der Arisdörferstrasse bestand die Idee, eine Fläche von ca. 31'800 m² einzuzonen (2geschossige Wohnzone mit Quartierplanpflicht). Im Rahmen der Vorprüfung wurde diese Einzonung abgelehnt, weil sie dem Regionalplan Siedlung (Siedlungsabgrenzung) und auch dem Entwurf des kantonalen Richtplanes (Vorranggebiet Natur) widerspricht. Für eine allfällige spätere Einzonung gelten als Rahmenbedingungen: Erschliessung ab Arisdörferstrasse, Geologie (Hangrutschgebiet), Lärmschutz, Freiraum, ökologische Ausgleichsfläche (Vorkommen spezieller Tierarten, alte Obstbäume), Versiegelung verhindern, Topografie (teilw. steile Lage), Landschaftsbild, Siedlungsrand.
- **C: Wanne:** Das Gebiet Wanne umfasst ein ca. 6.5 ha grosses Areal, das sich für eine zukünftige Siedlungsentwicklung sehr gut eignet. Die Stadt Liestal hat *ein Entwicklungskonzept / eine Überbauungsstudie Wanne* erarbeiten lassen, die nachweist, dass das Gebiet mit Rücksicht auf die Landschaft und unter Berücksichtigung der Verkehrssituation sehr gut erschlossen und mit Wohn- und Geschäftsbauten überbaut werden kann. Der Natur- und Landschaftsraum entlang der Frenke wird geschützt. Die Überbauungsstudie bildet die Grundlage für die Abgrenzung der Gebiete; 'Sicherung zukünftiger Siedlungsflächen'.

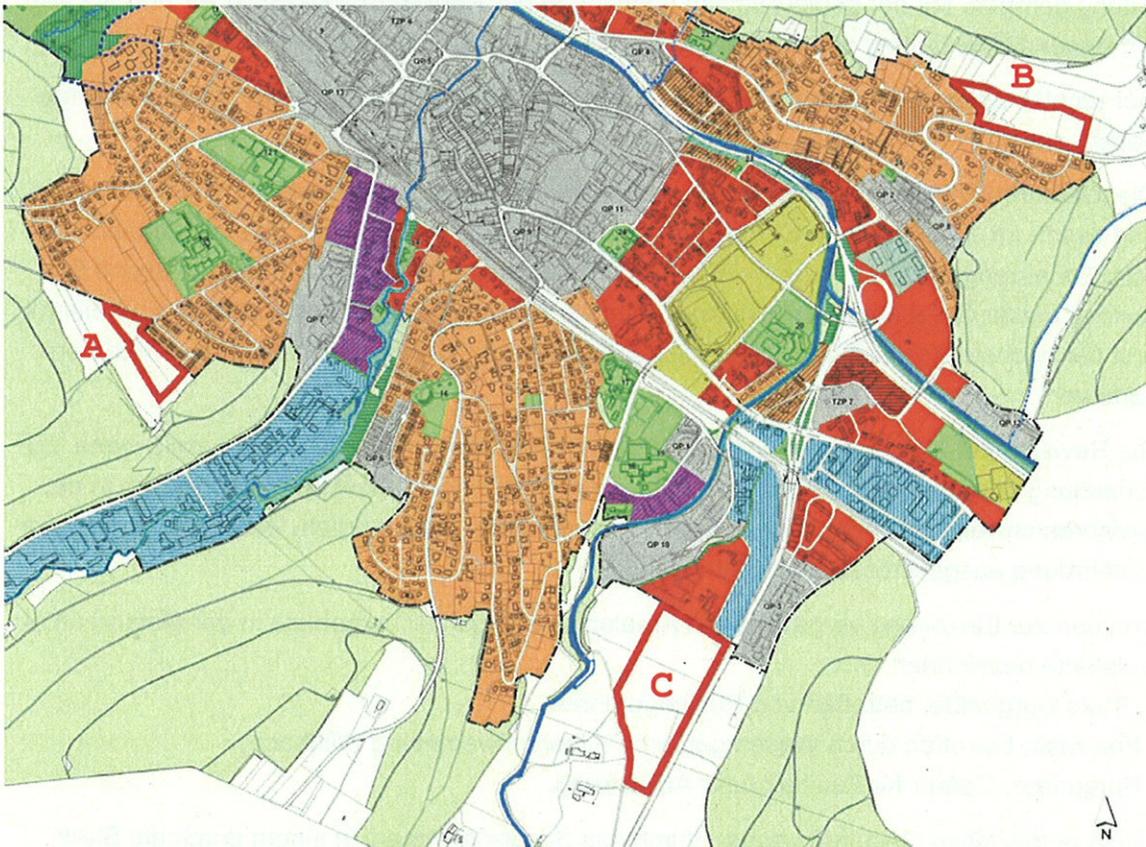


Abb. 2: zukünftige Siedlungsflächen

5. Berücksichtigung der übergeordneten Randbedingungen, gesetzlichen Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung und der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die hauptsächlichsten Umweltprobleme in Liestal liegen in der Verkehrsbelastung auf Strasse und Schiene und der daraus resultierenden Lärm- und Luftbelastung.

Im Rahmen der Planung der **Bahn 2000, II. Etappe** versucht die Stadt Liestal, ihren Einfluss geltend zu machen, damit die Auswirkungen des Bahnausbaus auf Raum und Umwelt in Grenzen gehalten werden können. Der Stand der Projektierung floss laufend in die Bearbeitung der Nutzungsplanung ein.

Auf kantonomer Ebene sind die Zwischenergebnisse des Projektes zum **Ausbau der H2** inkl. der neuen Anschlüsse für die Verkehrsführung und die Lärmbelastung in Liestal entscheidend.

Mit Art. 43 im Zonenreglement wird der Abstellplatzbedarf gestützt auf die kantonale Wegleitung geregelt. Mit der gebietsweisen Festlegung der **Reduktionsfaktoren R1 und R2** wird ein wesentlicher Beitrag zur Beschränkung des MIV-Verkehrsaufkommens geleistet.

Der rechtskräftige **Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan** wird an den neuen Zonenplan angepasst.

Die ‚Gefahrenhinweiskarte **Naturgefahren** im Kanton Basel-Landschaft‘ liegt im Entwurf vor und wurde im Juni 2006 den Gemeinden zur Stellungnahme zugestellt. Sie bezeichnet mögliche Gefahrengebiete für Rutsch-, Sturz- sowie Wassergefahren. Eine Beurteilung und Einstufung dieser Gefahren in ‚erhebliche‘, ‚mässige‘ und ‚untergeordnete‘ Gefährdungen nimmt erst der nächste Bearbeitungsschritt mit der Überführung der Hinweiskarte in die Gefahrenkarte vor.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung hat diese Gefahrenkarte zu berücksichtigen. Zur Einzonung oder zur (wesentlichen) Aufzonung vorgesehene Teilgebiete, die zugleich in der Gefahrenhinweiskarte bezeichnet sind, können nur genehmigt werden, wenn eine erhebliche Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Von den zur Einzonung vorgesehenen Arealen sind folgende Teilgebiete in der Gefahrenhinweiskarte bezeichnet:

- Obere Burghalde, betroffen von Rutschgefahren
- Fraumatt, betroffen durch Wassergefahren (Überschwemmung Wildbach)
- Burgunder, Gefahr für Einsturz oder Absenkung.

Diese potenziellen Gefahren wurden durch das Spezialistenteam in einem durch die Stadt Liestal in Auftrag gegebenen, vorgezogenen Arbeitsschritt beurteilt und den vorgegebenen Gefährdungskategorien zugeordnet. Aufgrund dieser Gefahrenbeurteilung vom August 2006 können für alle betroffenen Teilgebiete erhebliche Gefährdungen ausgeschlossen werden. Somit können die beabsichtigten Einzonungen aus Sicht der Naturgefahren vorgenommen werden.

Das Sicherheitsinspektorat brachte im Rahmen der Vorprüfung seine Anliegen betreffend **Störfallvorsorge** vor. Bei Betrieben mit Gefahrenpotenzial kann sich durch die Freisetzung gefährlicher Stoffe (Brand, Explosion, Gasfreisetzung) ein Störfall ereignen. Je weiter solche

Betriebe von der Bevölkerung entfernt sind, desto geringer sind schädigende Auswirkungen. In Liestal gibt es heute ca. 6 Betriebsstandorte, die in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen:

- Brauerei Ziegelhof, Gerberstrasse 4
- Buser H. & F. AG, Bahnhofplatz 5c
- Fernheizkraftwerk Liestal, Spitalstrasse 6
- Genzyme Pharmaceuticals, Syngena Facility, Eichenweg 1
- Knoll AG Liestal (div. Gebäude), Oristalstrasse 65
- Stutz Max, Altmarktstrasse 106

Mit den vorhandenen Sicherheitsmassnahmen und der aktuellen Personendichte in den angrenzenden Zonen ist keine schwere Schädigung für die Bevölkerung und die Umwelt zu erwarten. Bei neuen Bauvorhaben (insbesondere mit hoher Bewohner- oder Arbeitsplatzdichte) in der Umgebung dieser Standorte ist jedoch die Situation sorgfältig zu überprüfen. Neue Betriebe oder Standorte mit entsprechendem Gefahrenpotenzial sollen mit einem möglichst grossen Abstand zu Wohnzonen angesiedelt werden. Vorhaben dieser Art müssen dem Sicherheitsinspektorat zur Beurteilung unterbreitet werden. Eine möglichst frühzeitige Kontaktnahme wird dringend empfohlen.

Nach Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Hochwasserschutz und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Zonenplan wurde entlang sämtlicher offener Gewässer eine **Uferschutzzone** (Art. 23 Zonenreglement) ausgeschieden. Die empfohlene minimale Breite des Uferbereiches (zur Sicherung der Biodiversität) ab natürlicher Gerinnesohle, beträgt nach den Richtlinien des Bundes „Raum für Fliessgewässer“ 5 m. Die minimale Nährstoff-Pufferzone beträgt nach Stoffverordnung 3 m. Entlang des Orisbachs wurde mit Rücksicht auf die bestehende (meist gewerbliche) Überbauung, eine Uferschutzzone von 4 m ausgeschieden. Entlang aller übrigen Gewässer wurde diese wo immer möglich und sinnvoll z.B. bei breiten Gewässerparzellen bis auf die Parzellengrenze verbreitert. Zudem wird mit Art. 24 Zonenreglement postuliert, dass die im Zonenplan bezeichneten eingedolten Gewässer offen zu legen sind.

5.1 Kantonale Vorprüfung

Ende April 2005 wurden die Entwürfe der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung dem kantonalen Amt für Raumplanung zur **Vorprüfung** eingereicht. Bezüglich des übergeordneten Strassennetzes (H2, Anschluss Gasstrasse) bestanden noch Differenzen zwischen der Stadt und dem Kanton. Der Strassennetzplan und der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan konnten deshalb noch nicht eingereicht. Mit Datum vom 15.09.05 nimmt das Amt für Raumplanung im definitiven Vorprüfungsbericht Stellung. In der seither überarbeiteten Mitwirkungsvorlage wurden die in der Vorprüfung beanstandeten Punkte soweit als möglich berücksichtigt. Folgende verbindlichen kantonalen Vorgaben wurden nicht befolgt und mussten noch weiter abgeklärt werden:

- **Tierpark Psychiatrische Klinik** nicht als Grünzone ausscheiden: da die Stadt Liestal aber den Tierpark unbedingt erhalten will, legt sie für den Tierpark eine besondere Spezialzone Tierpark fest.

- Die Bestimmung unter **Art. 9 Gewerbezonen G1 und G2** sei rechtlich problematisch und bezüglich Verkaufsnutzungen auf § 51 RBG abzustimmen (mit Rechtsabteilung und ARP besprechen). Der in der G1 ursprünglich vorgesehene Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen und Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² wurde vom Einwohnerrat gestrichen, weil dies in der Zwischenzeit im übergeordneten Recht geregelt ist.
- **Art. 11 OeWA mit Fremdnutzung** streichen weil überflüssig (§ 24 Abs. 2 RBG): die Ermöglichung eines Fremdnutzungsanteiles in der OeWA ist ein zentrales Anliegen der Nutzungsplanungsrevision Liestal. Die Absicht wird mit der Bestimmung Art. 11 verdeutlicht und dessen Anwendung sichergestellt.
- **Art. 38 Quartierplan/Quartierplanpflicht:** die Durchführung eines **Wettbewerbs** könne nicht verlangt werden. Mit der Formulierung wird lediglich ein Ausnützungsbonus in Aussicht gestellt, falls ein Wettbewerb durchgeführt wird.
- **§ 107 Abs. 2 RBG verlangt für Ersatzabgaben für Abstellplätze** ein separates Reglement. Die Regelung der Ersatzabgabe wird jedoch vorläufig im Zonenreglement beibehalten (Ergänzung aufgrund der Aufhebung des Baureglements 1974, Stadtratsbeschluss vom 2.8.2005 – Genehmigungsantrag an Regierungsrat).

Aufgrund der Änderungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurden im Oktober 2006 die Plangrundlagen zur **zweiten kantonalen Vorprüfung** eingereicht. Da über die neue Strassenführung der H2 und damit des kantonalen Strassennetzes inzwischen eine Einigung erzielt wurde, konnten der Strassennetzplan und der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan mitgeliefert werden.

Das Ergebnis aus der 2. kantonalen Vorprüfung wurde der Stadt Liestal mit Schreiben vom 25. Januar 2007 eröffnet. In der Folge fanden, insbesondere zum Strassennetzplan, Verständigungsgespräche statt. Das Ergebnis betreffend den Strassennetzplan wurde in der Aktennotiz vom 21. März 2007 festgehalten.

Die Vorprüfung bedingt, dass sowohl die Pläne als auch das Reglement gegenüber der Einwohnerratsvorlage vom November 2006 angepasst werden mussten. Auf die wesentlichen Beanstandungen aus der kantonalen Vorprüfung wurde wie folgt reagiert (*Zitate Vorprüfungsbericht kursiv*):

a) Aus der ersten Vorprüfung

- **Tierpark Psychiatrische Klinik:** bezüglich dem Tierpark und den angrenzenden kantonalen Gebieten konnte, mit Ausnahme der grossen Parzelle zwischen der Schauenburger- und der Goldbrunnenstrasse, eine allseits befriedigende Lösung gefunden werden.
- **Art. 9 Gewerbezonen G1 und G2:** der ursprünglich vorgeschlagene Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen und Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² wurde vom Einwohnerrat gestrichen, weil dies in der Zwischenzeit im übergeordneten Recht geregelt ist.
- **Art. 11 OeWA mit Fremdnutzung:** Diese Bestimmung wurde in einer Spezialkommission zwischen Stadt Liestal und den zuständigen kantonalen Instanzen erarbeitet. Aufgrund

der Erläuterungen anlässlich des Verständigungsgespräches konnte sich das Amt für Raumplanung mit diesem Punkt einverstanden erklären.

- **Art. 38 Quartierplan/Quartierplanpflicht:** an der Bestimmung wird weiterhin festgehalten.
- **§ 107 Abs. 2 RBG** verlangt ein **separates Reglement für Ersatzabgaben für Abstellplätze:** das Amt für Raumplanung konnte aufgrund der Erläuterungen anlässlich des Verständigungsgespräches diese Bestimmung in der vorgeschlagenen Weise akzeptieren.

b) Zonenreglement

- Am Reglementstext müssen aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung weitere **kleinere Anpassungen** von untergeordneter Bedeutung vorgenommen werden. (Details s. separater Bericht zur Vorprüfung).

c) Zonenpläne

- **Grundnutzung; Breite der Uferschutzzonen:** *wo es die öffentlichen Verhältnisse zulassen ist die Uferschutzzone zu verbreitern.* Das Anliegen wurde überprüft und die Uferschutzzone wo möglich verbreitert.
- **Grundnutzung; Änderungen am Siedlungsrand:** *die Änderung des Siedlungsrandes im „Röserntal“ und im „Oristal“ sind rückgängig zu machen, da damit diverse Probleme verbunden sind.* Die Siedlungsränder werden so zurückkorrigiert wie sie heute bestehen.
- **Grundnutzung Oberer Burghaldenweg:** *Von einer zweiten Bautiefe ist abzusehen, weil keine rechtmässige Erschliessung des Gebietes möglich ist.* Es wird nur eine Bautiefe eingezont.
- **Grundnutzung / überlagernde Gebiete; Bereich des H2 Areales:** *Bezüglich dem H2-Ausbau besteht ein rechtskräftiges Projekt (kant. Nutzungsplan Projekt HPL H2) mit ökologischen Ausgleichsflächen. Die Zonenzuteilungen können nicht von diesem Projekt abweichen.* Die beiden Zonenpläne werden angepasst. Entlang der Rheinstrasse wird aber auf einer Bautiefe eine WG3-Zone ausgeschieden; der kantonale Nutzungsplan muss entsprechend angepasst werden (s. Kap. 4.3).
- **Grundnutzung; Bereich der H2-Anschlüsse:** *Die neuen H2-Anschlüsse werden erst in ca. 6 Jahren gebaut. Die auf diese Anschlüsse ausgerichteten Zonierungen dürfen deshalb nicht schon heute vorgenommen werden.* Die Pläne werden angepasst.
- Aus dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung müssen an den Plänen **zusätzlich verschiedene kleinere Anpassungen** von untergeordneter Bedeutung vorgenommen werden (Details s. separater Bericht zur Vorprüfung).

d) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

- **Lärm-Empfindlichkeitsstufen; Auf- / Abstufungen:** die verlangte Aufstufung im Bereiche des Friedhofs wird gemacht, diejenige im Bereiche der SBB (Holderstöckliweg) aber nicht.

e) Strassennetzplan

- **Verbindliche Planinhalte:** Im Strassennetzplan wird ein Massnahmenkatalog mit den geplanten Verkehrsmassnahmen aufgenommen.

- **zukünftige Inhalte des kant. Richtplanes:** Weil über das Kantonsstrassennetz zwischen Kanton und Stadt Liestal Einigkeit besteht, wird der Strassennetzplan zukunftsgerichtet auf diesen Zustand ausgerichtet.
- **Radrouten:** Regionale und kommunale Radrouten werden differenziert dargestellt. Obwohl der Kanton auf Kantonsstrassen keine ergänzenden kommunalen Radrouten duldet, wird auf der Militärstrasse und einem Teil der Rheinstrasse eine kommunale Radroute bezeichnet, weil innerorts nicht auf Massnahmen zu Gunsten der Sicherheit des Veloverkehrs verzichtet werden kann. Weitere Massnahmen sind gestützt auf die Schwachstellenanalyse (Pestalozzi + Stähelin 2008) in Planung. Die Vorlage betreffend „kommunale Radrouten“ wurde am 02. Juni 2009 vom Stadtrat an den Einwohnerrat überwiesen. Ein Beschluss des Einwohnerrates ist noch ausstehend. Es wird beabsichtigt den Strassennetzplan und Massnahmenkatalog entsprechend zu ergänzen.
- **Anschluss Liestal-Süd / Heidenlochstrasse:** Die neue Sammelstrasse wird als geplante Massnahme im Massnahmenkatalog aufgeführt.
- **Tempo 30-Zonen** werden als orientierender Inhalt dargestellt.
- **Begegnungszone:** Die Begegnungszone Poststrasse wird als orientierender Inhalt dargestellt und in den Massnahmenkatalog aufgenommen; die Rebgasse wird als Kantonsstrasse und die Poststrasse als Erschliessungsstrasse dargestellt. Der Bereich Wasserturmplatz bis Bahnhof wird als Verkehrsberuhigungszone bezeichnet. Die Forderung, in den Begegnungszonen mindestens Fahrwege als Erschliessungsstrassen auszuweisen, wird nicht erfüllt, weil die Begegnungszone per Definition die Erschliessungsfunktion sicherstellt.
- **Fusswege in Uferschutzzone:** Die Anlage eines Fussweges steht nach Auffassung der Stadt Liestal nicht im Widerspruch zu §13 RBV. Die Bestimmung zum Uferschutz im Zonenreglement wird entsprechend präzisiert.
- **Wanderwege:** Die Wanderwege werden über den Siedlungsrand hinaus dargestellt und innerhalb des Siedlungsgebietes als Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind Wanderwege zugleich Fusswege oder werden auf Trottoirs geführt; im Interesse einer guten Lesbarkeit wird auf die differenzierte Darstellung verzichtet.
- **Weitere Forderungen aus der kantonalen Vorprüfung:** Die übrigen Forderungen aus der kantonalen Vorprüfung werden erfüllt.

6. Information und Mitwirkung

Über die Planungsarbeiten und Zwischenergebnisse wurde/wird in der Presse, insbesondere im „Liestal aktuell“ laufend informiert. Zudem wurden direkt Betroffene und Entscheidungsträger wie z.B. Bürgergemeinde, kantonale Liegenschaften, im Rahmen verschiedener Veranstaltungen und Besprechungen informiert und deren Anliegen soweit als möglich berücksichtigt. Unter anderem fanden folgende Kontakte statt:

- 4.11.2003 Kanton als Grundeigentümer
- 11.11.2003 Hearing Anliegen der kantonalen Amtsstellen
- 26.11.2003 Orientierung Zusammenleben Stadt Liestal / Institutionen (eingeladen waren sämtliche in Liestal tätigen Institutionen)

- 11.12.2003 Bürgergemeinde Liestal
- 28.01.2005 Sitzung mit Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft (BUD Caratsch/Sonderegger/Berger/Schmidt)

Weil sich gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung vieles ändert und um sicher zu stellen, dass die laufende Planung nicht durch zuwiderlaufende Bauvorhaben gefährdet wird, wurde die Möglichkeit geprüft, eine Planungszone nach § 53 RGB zu erlassen.

Da es sich dabei um ein äusserst aufwändiges Verfahren handelt, wurde vorläufig auf diese einschneidende Massnahme verzichtet. Stattdessen werden alle GrundeigentümerInnen am 12. Mai 2005 mit einem Schreiben informiert, dass die Nutzungsplanung revidiert wird. GrundeigentümerInnen und BauinteressentInnen mit Bauabsichten werden gebeten, rechtzeitig mit der Stadt in Kontakt zu treten, um den künftig gültigen baurechtlichen Spielraum abzuklären. Diese Information ist im Mai 2005 im „Liestal aktuell“ erschienen.

Der Stadtrat Liestal hat die nach der kantonalen Vorprüfung angepassten Unterlagen am 15.11.2005 zuhanden der **Mitwirkung** verabschiedet. Die Mitwirkung der Bevölkerung (Information und Mitwirkung nach § 7 RBG/Art. 4 RPG) erfolgte vom 3. Januar bis 29. März 2006 (Fristverlängerung aufgrund dringlicher Motion). Insgesamt wurden 196 Mitwirkungseingaben eingereicht.

Die Begehren wurden geprüft und in zahlreichen Sitzungen mit der Begleitgruppe, verschiedenen Interessenvertretern, kantonalen Amtsstellen besprochen. Zu verschiedenen Themen mussten vertiefte Abklärungen vorgenommen werden. Daraus resultierten 15 wesentliche Punkte, über die der Stadtrat an seiner Sitzung vom 27. Juni 2006 entschieden hat: Ausnutzungsziffer, Ortsbildschutz- bzw. -schonzone, erhaltenswerte Gebäude, ökologisch wertvolle Flächen, schützenswerte Gärten und Parks, Einzonungen Fraumatt / Obere Burghalde, Tierpark Weihermätteli, Vereinfachung Zonenreglement.

Anträge der Einwänder in der Mitwirkung	Entscheide Stadtrat
83 Anträge Bisherige Messweise Nutzungsziffer beibehalten. Gegen eine „Abzonung“, verdichtetes Bauen nicht verhindern, AZ in der W2 auf 56% statt 52% setzen	Am Systemwechsel von NZ auf AZ festhalten. AZ überall heraufsetzen (Bsp. W2 auf 56% statt 52%)
69 (teils gleichlautende) Anträge Auf Ortsbildschutzzone (hauptsächlich Sichern und Rosen) verzichten	Auf Antrag der BPK wird keine Ortsbildschonzone festgelegt
8 verschiedene Anträge BIB-Objekte als orientierenden Planinhalt darstellen.	Bei den erhaltenswerten Gebäuden werden nur die kantonalen Schutzobjekte im Zonenplan festgelegt; für die übrigen erhaltenswerten Gebäude wird eine Abbruchbewilligung eingeführt. Die erhaltenswerten Gärten und Parks werden nicht im Zonenplan festgelegt sondern in einen Inventarplan aufgenommen.
21 unterschiedliche Anträge Auf die ökologisch wertvollen Flächen innerhalb der Baugebietes verzichten / ersatzlos streichen.	Verzicht auf differenzierte Bezeichnung der einzelnen Flächen im Zonenplan! Das gesamte Gebiet Schleifenberg/Erzenberg als ökologisch wertvolles Gebiet mit generellen Auflagen bezeichnen.
12 (teils gleichlautende) Anträge Auf „ schützenswerte Parkanlagen/Gärten “ verzichten	Erhaltenswerte Gärten und Parks nicht in Zonenplan aufnehmen. Die schützenswerten Objekte werden im Landschaftsentwicklungskonzept ge-

Anträge der Einwänder in der Mitwirkung	Entscheide Stadtrat
	prüft. Entsprechende Bestimmung im Zonenreglement streichen.
BGV (Gebäudeversicherung) Sämtliche Gebiete, die umgezont oder neu eingezont werden, systematisch auf Hinweise aller Naturgefahren überprüfen. Für bestehende Bauzonen bis zum Vorliegen der „Gefahrenkarte Naturgefahren“ keine gebietsabhängigen, neuen Vorschriften bzgl. Naturgefahren erlassen.	Die Einzonung von Teilgebieten der Hinweiskarte erfordert den Nachweis, dass keine erhebliche Gefährdung besteht. Betroffen sind die Gebiete obere Burghalde W2 (Rutschgefahr), Fraumatt WG3 (Überschwemmungsgefahr) und Burgund W2 (Absenkungsgefahr grossflächig). Das nach Absprache mit der kantonalen Gebäudeversicherung (BGV) eigens in Auftrag gegebene geologische Gutachten zeigt, dass für alle betroffenen Teilgebiete erhebliche Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Somit können die beabsichtigten Einzonungen aus Sicht der Naturgefahren vorgenommen werden.
7 Anträge Gebiet obere Burghalde möglichst bis Waldrand einzonen	Im Gebiet obere Burghalde wird nur eine Bautiefe oberhalb der Strasse eingezont.
Das Gebiet Fraumatt soll nicht eingezont werden.	Gestützt auf das geologische Gutachten wird an der Einzonung Fraumatt festhalten.
16 (teils gleichlautende) Anträge Petition zur Erhaltung des Tierparks	Schlittelhang und Weide werden nicht in W2 umgezont. Für den Tierpark wird eine „Spezialzone Tierpark“ geschaffen
BUD neue Bedarfsentwicklungen zeigen, dass OeWA-Zonen (Psychiatrische Klinik) und das Areal Kasernenstr. 31 (Seminar) weiterhin als solche genutzt werden müssen	offene Fragen wurden mit BUD ausdiskutiert. Kasernenstrasse 31 (Seminar) in der OeWA belassen Spitalfriedhof soll nach Aussage der BUD in OeWA belassen werden. Aus raumplanerischer Sicht an Umzonung in WG4 mit Quartierplanpflicht festhalten; bestätigt durch Beschluss Einwohnerrat vom 17.12.08.
8 Anträge Spielplatz Brunnmatt in der OeWA belassen, nicht in WG3 umzonen; evtl. in Grünzone umzonen	an Umzonung in WG3 festhalten; Spielplatz mit QP-Pflicht gesichert
Parz. 1631 APH Brunnmatt (Garten zum Altersheim, Landreserve für Erweiterung) in der Zone OeWA belassen.	auf die Umzonung der Parz. 1631 APH Brunnmatt von der OeWA in die W2 wird verzichtet
3 Anträge Auf die Umzonung Burg/Wetterchrütz von der ÖWA in die W2 verzichten. Bisherige Abgrenzung beim Freihaltegebiet Friedenslinde / Reservoir beibehalten.	an Umzonung festhalten
7 Anträge gesamtes Rosenquartier in der Zone WG3 belassen, auf Abzonung verzichten	auf die Abzonung wird verzichtet
3 Anträge Die Parzellen 253,256, 258, 3154 (im Gebiet Tiergarten) einzonen Stadtrat soll sich für eine Verlegung der Hochspannungsleitungen einsetzen.	nicht einzonen – keine Änderung
Auswahl weiterer Mitwirkungs-Anträge	weitere Beschlüsse / Änderungen
14 Anträge auf die „archäologische Zone“ verzichten	nach Sitzung mit Kantonsarchäologie (6.6.06) streichen nicht möglich, aber Anhang L entlasten,

Auswahl weiterer Mitwirkungs-Anträge	weitere Beschlüsse / Änderungen
	Merkblatt „Praxis“ Kantonsarchäologie einfügen
verschiedene Umzonungsbegehren Bürger-gemeinde	werden grossmehrheitlich berücksichtigt
Laubiberghäuser in der W2 bzw. WG2 (statt WG3) zuweisen.	Laubiberghäuser der Wohnzone W2 zuweisen
Das ganze Gebiet zwischen Arisdörfer-brücke und Gasstrassenbrücke und zwischen Erzenbergstrasse und H2 und insbesondere die Parzelle 1214 der Zone WG3 zuweisen.	Gebiet zwischen der Arisdörferbrücke und der Gasstrassenbrücke der WG3 zuweisen
Für die Liegenschaften an der Heidenloch-strasse 72 bis 86 sollte eine 6-geschossige Zone ausgeschieden werden.	Separate Zone (Spezialzone Bestand) kreieren
Parz. 1664, Gemüsegarten Brunnmatt auf die Quartierplanpflicht verzichten	Quartierplanpflicht bleibt
25 (teils gleichlautende) Anträge Allgemein das Zonenreglement vereinfachen , zu hohe Regelungsdichte.	Zonenreglement vereinfachen

Über die Mitwirkungsergebnisse wurde ein umfangreicher Mitwirkungsbericht erstellt. Die entsprechenden Auszüge daraus werden den Mitwirkenden im Oktober 2006 zugestellt. In der Zeit von Mitte August bis Ende September 2006 lud der Stadtrat zu diversen Informationsveranstaltungen ein, um den Mitwirkenden das Ergebnis näher zu erläutern. Anschließend an die Informationsveranstaltungen wurden die Planungsdokumente fertig gestellt und für die Sitzung vom November 2006 an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung überwiesen. Im Anschluss an die Informationsveranstaltungen trafen nachträglich noch weitere Änderungsbegehren ein. Zu diesem Zeitpunkt waren die Einwohnerratsmitglieder bereits mit den Plandokumenten bedient worden. Der Bau- und Planungskommission (BPK) wurde ein Dokument abgegeben, aus welchem die massgebenden Änderungen (soweit auf die zusätzlichen Begehren eingetreten werden konnte) ersichtlich waren. Ebenfalls wurden die später nachgelieferten Änderungen aus der kantonalen Vorprüfung vom 25. Januar 2007 im Exemplar der BPK hervorgehoben.

7. Stadtrat / Einwohnerrat

a) Stadtrat

An seiner Sitzung vom 17. Oktober 2006 verabschiedete der Stadtrat die Teilzonenplanrevision Siedlung zuhanden des Einwohnerrates. Am 1. November 2006 überwies der Einwohnerrat die Vorschriften an die Bau- und Planungskommission zur Beratung. Die Bau- und Planungskommission behandelte die Planungsgrundlagen an mehreren Sitzungen vom 22. Januar 2007 bis 8. Dezember 2008.

b) Bau- und Planungskommission

Nach einer Besichtigung des für die Revision vorgesehenen Baugebietes befasste sich die Bau- und Planungskommission (BPK) in einer ersten Phase mit dem Grundsatz des Systemwechsels von der Nutzungsziffer zur Ausnützungsziffer und mit der Einführung einer Orts-

bildschonzone. Nach einer langen Auseinandersetzung mit der komplexen Materie unter Anhörung diverser Fachleute wurden die folgenden wesentlichen Entscheide gefällt:

- Dem Wechsel zur Ausnützungsziffer mit den angeführten Maximalwerten wird zugestimmt.
- Die Ortsbildschonzone wird nicht eingeführt. Daraus entstehen die folgenden Anpassungen:
 - Die Gebiete Sonnenweg, Schwierweg, Tiergartenstrasse, Sichertern und Seltisbergerstrasse verbleiben in der W2-Zone.
 - Das Rosenquartier wird in der WG3-Zone belassen.
 - Das Radackergebiet wird der WG2-Zone zugeteilt.
 - Die Einführung einer Bebauungsziffer ist nicht mehr notwendig.
- Das Gebiet Spitalfriedhof ehem. Schwersternhäuser (Schauenburger-/Goldbrunnenstrasse) wird in die WG4-Zone mit Quartierplanpflicht umgezont.
- Der alte Fussballplatz „Gitterli“ wird der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt.
- Auf die Auszonung am Ende des Baugebietes bei der Oristalstrasse (Orisweiher) und die Grünzone am Siedlungsrand wird verzichtet.
- Dem Regierungsrat wird beantragt, den Regionalen Detailplan Psychiatrie aufzuheben.
- Dem Regierungsrat wird beantragt zu prüfen, ob der Kantonale Nutzungsplan H2 im Gebiet Rheinstrasse dem neuen Zonenplan angepasst werden kann. Bei einer positiven Beurteilung besteht die Pflicht, für die wegfallenden ökologischen Ausgleichsflächen Ersatzflächen im Gemeindebann Liestal zur Verfügung zu stellen.
- Eine Sicherstellung für die Ausführung der Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern wird nicht verlangt.
- Alle geänderten Reglementstexte, welche gegenüber der Einwohnerratsvorlage geändert wurden (sei es aus den Informationsveranstaltungen, der kantonalen Vorprüfung, den Schreiben Betroffener sowie der BPK), wurden im Reglement grün hervorgehoben.
- Die geänderten Planinhalte wurden nachgeführt.
- Der Strassennetzplan wurde aufgrund der Vorprüfung vollständig neu erarbeitet und dargestellt.
- Die geringfügige Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe (Aufstufung Friedhof) wurde im Lärm-Empfindlichkeits-Stufenplan nachgeführt.

c) Einwohnerrat

Der Einwohnerrat befasste sich an seinen Sitzungen vom 26. November und 17. Dezember 2008 mit der von der Bau- und Planungskommission (neu Spezialkommission Ortsplanung) überwiesenen Vorlage. Dabei wurden im Zonenreglement folgende Änderungen beschlossen:

- In der Gewerbezone G1 und G2 wurden folgende Bestimmungen gestrichen:

- der in der G1 ursprünglich vorgeschlagene Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen und Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² (in der Zwischenzeit im übergeordneten Recht geregelt)
- der Ausschluss von Anlagen der Freizeitgestaltung mit publikumsorientierten Einrichtungen
- dass in der Gewerbezone G2 nur Verpflegungseinrichtungen für die Arbeitenden zugelassen werden sollten.
- Bei der Definition der Ausnützungsziffer: dass Aussenisolationen, die neu an bestehenden Gebäuden angebracht werden, bei der Berechnung der BGF nicht mitgerechnet werden, soll auch für Gebäude gelten, die nach dem 4.2.1991 erstellt wurden.
- Ausnützungsziffer: der ursprünglich vorgesehene Ausnützung-Bonus für Bauten, die den Minergie- oder einen vergleichbaren Standard erfüllen, wurde gestrichen.

Der Einwohnerrat beschloss diese Vorlage am 17. Dezember 2008 mit grossem Mehr bei einer Nein-Stimme und 3 Enthaltungen. Damit untersteht die Vorlage nicht dem obligatorischen Referendum.

8. Planaufgabe / Einsprachen

Die Referendumsfrist lief am 16. Januar 2009 ungenutzt ab. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Februar bis 6. März 2009 statt.

Innerhalb dieser Frist gingen 16 Einsprachen ein. Nach einer Vorbereitungsphase wurden in der Zeit vom 15. bis 27. Mai 2009 die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen durchgeführt. Als Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- Aufgrund der Verständigungsverhandlungen gingen innerhalb der Frist von ca. 30 Tagen der Rückzug von acht Einsprachen sowie der Teilrückzug von zwei Einsprachen (VCS und KPD) ein. Aufgrund der Einsprachen wurden folgende Anpassungen in den Grundlagen vorgenommen:
 - a) Zonenplan: Planteil überlagernde Gebiete
 - Korrektur bezüglich Abgrenzung des erhaltenswerten Gebäudes auf Parzelle 6247 an die rechtskräftige Grundlage
 - Löschen der Abbruchbewilligungspflicht für die beiden Gebäude auf Parzelle 1732.
 - b) Zonenreglement
 - Einfügen von Absatz 4 zu Artikel 31 zur Präzisierung im speziellen Einzelfall (Hinweis in den Erläuterungen) und Absatz 2 zu Artikel 43 bezüglich zeitlicher Anpassung des Anhangs Q
 - Sinnvolle Ergänzung von Absatz 3d zu Artikel 28
 - Ergänzungen in den Erläuterungen zur Präzisierung der Artikel 9 Absatz 2 und 4, sowie Artikel 15 Absatz 2
 - c) Bericht nach Artikel 47
 - Anpassung Tabelle 4 auf Seite 11 sowie der Liste zur Störfallvorsorge S. 27

- Einfügen eines Absatzes zur Präzisierung über den Umgang mit publikumsorientierten Nutzungen auf Seite 24
- d) Inventar und Inventarplan zu den schützenswerten Gebäuden (Kenntnisnahme ER)
 - Anpassungen der Änderungen gemäss Planteil überlagernde Gebiete.
- Ein weiterer Teilrückzug (KPD) konnte nach verschiedenen Verhandlungen am 22. Juli 2009 erwirkt werden. Die beiden Parteien konnten sich auf das folgende Ergebnis einigen:
 - Aufgrund der aktuellen Nutzungsansprüche der KPD soll die Teilfläche „Laubiboden“ innerhalb des regionalen Detailplanes für die psychiatrische Klinik (s. Skizze zum Einspracheteilrückzug) von der Genehmigung ausgenommen werden. Mit den übrigen Zonierungsvorschlägen konnte sich die KPD einverstanden erklären.
 - Über das Gebiet „Laubiboden“ werden weitere Verhandlungen geführt und Abklärungen getroffen. Ein entsprechender Antrag für die zukünftige Zonierung wird nach Vorliegen der Ergebnisse dem Einwohnerrat zur Entscheidung und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.
- Bei sechs Einsprachen konnte keine Einigung und bei zwei nur ein Teilrückzug erwirkt werden. Diese werden gemäss den Protokollen ganz oder teilweise aufrechterhalten und müssen deshalb dem Regierungsrat zur Entscheidung vorgelegt werden.
- Weitere Anpassungen
 - Aufgrund der Anpassungen aus den Einspracheverfahren und der Prüfung von Bauvorhaben im Hinblick auf die zukünftige Planung wurden noch kleinere redaktionelle Verbesserungen und Präzisierungen vorgenommen:
 - Planteil überlagernde Gebiete:
 - Berichtigung archäologische Schutzzone im Gebiet Radacker
 - Zonenreglement:
 - Artikel 35, Absatz 3 und die damit verbundenen Ergänzungen in Anhang G
 - Artikel 11, Absatz 2, Präzisierung des Gebietes (kantonales Altersheim statt Gerichtsgebäude)
 - Änderung diverser Ziffernfolgen in den Absätzen aufgrund der Ergänzungen aus den Verständigungsverhandlungen
 - Ergänzung der Skizzen in Anhang F und die damit verbundenen Querverweise in der Erläuterungsspalte
 - Änderungen in den Anhängen B, F und G und in der Erläuterungsspalte infolge falscher Querverweise
 - Diverse kleinere Schreibfehler.

Als Übersicht über die Reglementsänderungen wurde ein spezielles Exemplar des Reglements angefertigt, in dem die Änderungen rot dargestellt sind (Reglement vom 31.07.09).

Für die Details wird auf den separaten Bericht zu den Einsprachen vom 31. Juli 2009 sowie auf die Protokolle der Verständigungsverhandlungen verwiesen.

9. Genehmigung Regierungsrat

Mit Beschluss des Stadtrates vom 15. Sept. 2009 wird die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

10. Wertung der Ergebnisse, Ausblick

Die total 52 ha unüberbauten Bauzonen des Teilzonenplans Siedlung (ohne Teilzonenplan Zentrum) bieten Platz für ca. 3'600 Einwohner. In den Wohn- und Mischzonen ausserhalb des Teilzonenplans Zentrum beträgt die gesamte Einwohnerkapazität (inkl. Verdichtung in den überbauten Gebieten)¹ ca. 3'950 Einwohner. Die Bevölkerungszahl von Liestal könnte theoretisch, bei einer Ausschöpfung dieser Kapazitätsreserven, bis ins Jahr 2020 von 13'362 (2008) auf ca. 17'300 Einwohner anwachsen. Gemäss den Vorstellungen der Stadt Liestal wird ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 16'000 Einwohner angestrebt. Unter Berücksichtigung, dass auch von den unüberbauten Bauzonenreserven ein Teil nicht verfügbar ist, erscheint die errechnete Bauzonenkapazität für Liestal als Kantonshauptstadt aus planerischer und politischer Sicht angemessen.

Mit den neuen Planungsinstrumenten, insbesondere Zonenplan und Zonenreglement, schafft die Stadt Liestal die planerischen Voraussetzungen, um die erwünschte Entwicklung und die Aufrechterhaltung der Funktion als Kantonshauptstadt zu ermöglichen. Die Instrumente werden an die neuen kantonalen Rechtsgrundlagen angepasst. Die Umzonungen (z.B. OeWA) und die Einzonung Fraumatt sollen das Angebot für Wohn- und Dienstleistungsbauten verbessern. Mit den Zonenvorschriften werden gleichzeitig Rahmenbedingungen geschaffen, dass bei Neuüberbauungen dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird und die heutigen Qualitäten (z.B. gute Durchgrünung der Wohngebiete) erhalten und weiterentwickelt werden.

Der überarbeitete Zonenplan und das Zonenreglement sollen nach Abschluss der laufenden Revision mit den verschiedenen anderen rechtskräftigen Nutzungsplanungen (z.B. Teilzonenvorschriften Zentrum, Zonenvorschriften Landschaft) zusammengefügt werden. Die weiteren erforderlichen Anpassungen an die Planungsinstrumente sind im Kapitel 4.3 umschrieben.

Liestal, den 18.09.2009

Stadt Liestal
Stadtpräsidentin


Regula Gysin

Stadtverwalter


Christoph Rudin

¹ gerechnet wurde eine Realisierung von 10% der theoretischen Kapazität in bereits überbauten Gebieten innert 10 bis 15 Jahren

Anhang

- Anhang A: Gesetzesgrundlagen
- Anhang B: Kapazitäten in unüberbauten Bauzonen und Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen
- Anhang C: Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 47 RPV)
- Anhang D: Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Wohnbautätigkeit der letzten 10 Jahre
- Anhang E: Verwendete Unterlagen von Bund, Kanton und Nachbargemeinden

Anhang A: Gesetzesgrundlagen

Bund:RPG, RPV, USG

Kanton:RBG, RBV, Regionalplan Siedlung Basel-Landschaft

Entwurf Kantonaler Richtplan, Vorlage an den Landrat 2007

Gemeinde:Entwurf Waldbaulinienpläne Stand Oktober 2008

Reglemente	Stand	
Zonenreglement Siedlung bestehend aus:		mit Nachführungen
A. Kantonale Zonenreglements-normalien	20.5.1975	
B. Ergänzungsbestimmungen	13.8.2002 (letzte Nachführung)	Genehmigung RR
C. Sondernutzungspläne		
D. Skizzen als Anhang		
E. Beschlüsse		
Zonenreglement Siedlung Ergänzungen aufgrund der Aufhebung des Baureglements	20.4.2005	Einwohnerrat
Teilzonenreglement Zentrum	29.1.2002	RR
Nachführungen und Ergänzungen	20.4.2005	Einwohnerrat
Verordnung zum Zonenreglement Siedlung und zum Teilzonenreglement Zentrum	3.8.2004	Entwurf
Baureglement	18.9.1974	
Teilaufhebung	20.4.2005	Einwohnerrat
Zonenreglement Landschaft	17.2.1993	RR
Nachführungen und Ergänzungen	26.1.2005	Einwohnerrat

Anhang B: Kapazitäten in unüberbauten Bauzonen und Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen

a) Zonenplan Siedlung 1975, Stand der Nachführung 2002

Für die Berechnung der Einwohnerkapazität wurden folgende Grundlagen ausgewertet:

- Zonenplan Siedlung von 1975, Stand der Nachführungen 2002
- Flächenermittlungen der Zonenflächen durch GIS
- Stand der Erschliessung, Amt für Raumplanung BL, Stand 2005

Die Flächenermittlung der Zonen erfolgte durch das GIS. Für die Unterteilung der Wohn- und Mischzonen in überbaut und unüberbaut diente als Basis der Plan „Stand der Erschliessung“. Das Einwohnerpotenzial der Wohn- und Mischzonen wird durch Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ermittelt. Für die BGF wurden Annahmen getroffen für Wohnanteil, Ausbaugrad, BGF/Einwohner und Ausnützungsziffer (falls nicht vorhanden); diese Annahmen sind in der Tabelle markiert.

Einwohnerkapazität

Das rechnerische Fassungsvermögen im ganzen Baugebiet beträgt ca. 16'400 Einwohner. Es setzt sich zusammen aus:

- dem Einwohnerpotenzial von 2'860 E in den 66 ha unüberbauten Bauzonen
- dem realistischen Einwohnerpotenzial von 300 E in den überbauten Flächen
- dem aktuellen Bevölkerungsstand im Baugebiet von 13'362 E (Stand 2008, abzüglich 100 E ausserhalb Baugebiet)

Insgesamt ergibt die Berechnung eine Kapazität von +3'160 Einwohnern zu den 13'362 E (Stand 2008). Das Einwohnerpotenzial in den unüberbauten Bauzonen von rund 2'860 Einwohnern entspricht ca. 21 % der heutigen Wohnbevölkerung von Liestal. Der Hauptanteil des Einwohnerpotenzials in den unüberbauten Zonen liegt in der W2 mit ca. 1'120 E (27% der unüberbauten Bauzonen) und in der WG3 mit ca. 780 E (14% der unüberbauten Bauzonen).

Bei der inneren Verdichtung gehen wir von der Annahme aus, dass lediglich 10 % (oder 300 Einwohner) des theoretischen Verdichtungspotentials (von ca. 3'000 Einwohnern) tatsächlich realisiert werden kann.

Die Bauzonenreserven in Wohn- und Mischzonen decken den Bauzonenbedarf für die nächsten 20 Jahre ab. Unter Berücksichtigung der teilweise mangelnden Verfügbarkeit der Bauzonen könnte das Angebot knapp werden.

In der W2 (Einwohnerpotenzial rund 1'120 E) und WG3 (Einwohnerpotenzial rund 780 E) sind ausreichende, in den Mischzonen WG4 und WG2 kaum Reserven vorhanden. Insbesondere mangelt es an Bauzonenreserven mit hoher Dichte.

Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der Arbeitsplatzkapazität erfolgte analog derjenigen zur Einwohnerkapazität. Insgesamt ergibt die Berechnung eine Kapazität von +4'010 Arbeitsplätzen zu den 12'028 A (Stand 2008).

Das Arbeitsplatzpotenzial in den unüberbauten Bauzonen von rund 3'240 Arbeitsplätzen entspricht ca. 27% der Arbeitsplatzbestandes im Jahre 2008. Mit ca. 1'380 Arbeitsplätzen liegen die grössten Potenziale in den ca. 10 ha unüberbauter Bauzone OeWA. Die über 18.5 ha unüberbaute Gewerbebezonen bieten Platz für weitere ca. 1'300 Arbeitsplätze.

Die unüberbauten Bauzonenreserven decken den Bedarf für die nächsten 20 Jahre (Prognose für 2020 14'500 bis 16'360 A = +2'472 bis +4'332) ab.

Tabelle Einwohnerkapazität nach rechtskräftigem Zonenplan

Teilrevision Siedlung

Ortsplanung Liestal

Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan

Zone	Aktuierung	Zonenfläche			Anteil am Siedlungsgebiet			Anteil der unüberbauten Fläche			unüberbaute Gebiete			überbaute Gebiete			Einwohnerpotenzial			Einwohnerpotenzial				
		HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%	HA	HA	%
Wohnzone 1	WG 1	0.10	0.03	38	0.10																			
Wohnzone 2	WG 2	100.25	28.54	40	81.65	18.60	18.55	18.80	16.74	100	100	6.70	60	1.118										
Wohnzone 2a	WG 2a	0.72	0.19	57	0.24	0.48	66.67	0.48	0.43	100	100	0.25	55	45										
Wohn- und Gewerbezone 2	WG 2	7.32	1.94	40	6.50	0.82	11.20	0.82	0.74	80	100	0.24	50	47										
Wohn- und Gewerbezone 3	WG 3	53.62	14.19	60	44.57	9.05	16.88	9.05	8.14	80	100	3.81	50	762										
Wohn- und Gewerbezone 3a	WG 3a	0.16	0.04	50	0.16			0.16	0.16	80	80	0.06	50	11										
Wohn- und Gewerbezone 4	WG 4	5.79	1.53	70	5.08	0.71	12.24	0.71	0.64	80	100	0.38	50	71										
Ersparungszone		4.08	1.08	40	4.08	100.00		4.08	3.68	100	100	1.47	60	245										
Gesamtsiedlungs- und Quartierspläne		24.93	6.60	110	22.95	1.98	7.95	1.98	1.78	80	100	1.77	50	353										
Zwischennotal Wohn- und Mischzonen ohne Teilzonenplan Zentrum		1.98	0.52	14	1.61	35.72	18.13	35.72	32.15			14	68	2.659										
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OpWA	57.48	15.22	47	76	9.72	16.92	10.07	9.07															
Grenzzone		1.16	0.31	1.16				1.16	1.16															
Überschutzzonen		1.11	0.29	1.11				1.11	1.11															
Freizeitzone		2.34	0.62	2.34				2.34	2.34															
Gewerbezone 1	G 1	36.79	9.74	27	75	9.04	24.58	9.04	8.14															
Gewerbezone 2	G 2	24.33	6.44	14	82	9.51	39.10	9.51	9.56															
Kernzone	K	3.80	1.02	120	3.80																			
Zentrumzone 1	Z 1	5.17	1.37	100	5.17																			
Zentrumzone 2	Z 2	14.69	3.89	90	12.62	2.07	14.10	2.07	1.86	60	100	1.01	50	201										
Zentrumzone 3	Z 3	3.89	1.03	80	3.89																			
Zone für öffentliche Werke und Anlagen im TZPZ	OpWA	29.51	8.06	29	15	0.95	1.18																	
Spezialzone Allée		0.44	0.12	0.44				0.44	0.44															
Gesamttotal		377.78	100.00	311.36	66.42	17.68	2.861	66.42	59.78			15.68		2.861										

* TZPZ = Teilzonenplan Zentrum

- Annahme
- Abzüglich Strassen- und Gleisflächen
- Abzüglich 100 E ausserhalb Baugebiet

HSPN3 10 2006/00

Zusätzliches Einwohnerpotenzial (real Nachverdichtung + unüberbaut) E 3'160
davon 2'466 im TZPZ*
13'816 ausserhalb TZPZ*

Einwohnerpotenzial
Erwehnerzahl 2008 (13.96%)
Verdichtungspotenzial (theoretisch)
Nachverdichtung (realistisch)
realesches Einwohnerpotenzial
Erwehnerpotenzial in unüberbauten Gebieten
Fassungsbauzone

überbaute Gebiete
überbaute Fläche
Verkehrsmittel nach Abzug von Flächen in der Zone
Wohnanteil in der Zone
Ausbauanteil
anrechenbare BGF
BGF Wohnen / E (Annahme)
Erwehnerpotenzial
Anteil der Bauzone
realesches Verdichtungspotenzial 10%

unüberbaute Gebiete
unüberbaute Fläche
Verkehrsmittel nach Abzug von Flächen in der Zone
Wohnanteil in der Zone
Ausbauanteil
anrechenbare BGF
BGF Wohnen / E (Annahme)
Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial
Erwehnerzahl 2008 (13.96%)
Verdichtungspotenzial (theoretisch)
Nachverdichtung (realistisch)
realesches Einwohnerpotenzial
Erwehnerpotenzial in unüberbauten Gebieten
Fassungsbauzone

Tabelle Arbeitsplatzkapazität nach rechtskräftigem Zonenplan

Teilrevision Stiedlung

Crispianung Liestal

Arbeitsplatzkapazität rechtskräftiger Zonenplan

Zone	Zonenzahl		Anteil am Siedlungsnetz		Anteil der unüberbauten Fläche am Gesamtbau der Zone		unüberbaute Gebiete						überbaute Gebiete						Arbeitsplatzpotenzial													
	WZ	AWZ	unüberbaut	überbaut	unüberbaut	überbaut	unüberbaute Fläche	Fläche rest. Abz. von Verkehrsmitteln (10%)	Geschäftsfläche in der Zone	Ausgangspunkt	anrechenbare BOf	BOF Anleihe/A (Annam)	anrechenbare BOf	Ausgangspunkt	unüberbaute Fläche	Fläche rest. Abz. von Verkehrsmitteln (10%)	Geschäftsfläche in der Zone	Ausgangspunkt	anrechenbare BOf	BOF Anleihe/A (Annam)	anrechenbare BOf	Arbeitsplatzpotenzial	Anteil der Bauzone	reales Verdrängungspotenzial 10%	Arbeitsplätze 2008 (17028)	Verdrängungspotenzial (theoretisch)	Nachverdichtung (realistisch)	reales Arbeitsplatzpotenzial in überbauten Flächen	Arbeitsplätze in unüberbauten Gebieten	Fassungsjahr/Bauzone		
Wohnzone 1	W1.1	0.10	0.0	36	0.10	18.60	16.74	0	100	0.00	30	0	0.00	60	0.10	0.10	0	90	0.00	60	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohnzone 2	W1.2	100.35	26.5	40	81.65	18.60	18.60	0	100	0.00	30	0	0.00	60	81.65	81.65	0	90	0.00	60	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohnzone 3a	W1.3a	0.72	0.2	57	0.24	0.48	0.48	0	100	0.00	30	0	0.00	60	0.24	0.24	0	90	0.00	60	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohn- und Gewerbezone 2	W1.3b	7.32	1.9	40	6.50	0.82	11.2	0.62	100	0.06	50	1.2	0.62	20	6.50	6.50	20	90	0.47	50	94	0.48	4	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohn- und Gewerbezone 3	W1.3c	53.62	14.2	60	44.57	9.05	16.9	9.05	100	0.98	50	19.5	9.05	20	44.57	44.57	20	90	4.81	50	96.3	4.89	38	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohn- und Gewerbezone 3a	W1.3a	0.16	0.0	50	0.16	0	0	0	100	0.00	30	0	0.00	60	0.16	0.16	20	90	0.01	50	3	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wohn- und Gewerbezone 4	W1.4	5.79	1.5	70	5.08	0.71	12.2	0.71	100	0.08	50	18	0.71	20	5.08	5.08	20	90	0.64	50	1.78	0.65	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
Erschwerzone	E1	4.08	1.1	40	4.08	100.0	0	4.08	100	0.00	30	0	4.08	10	1.98	1.78	10	100	0.20	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtwohnbauzone und Quartierspläne		24.51	6.6	110	22.95	1.56	7.9	1.56	100	0.20	50	32	1.56	10	22.95	22.95	10	90	2.77	50	4.54	2.31	18	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zwischentier Wohn- und Mischzone ohne Teilanfangs Zentrum		198.98	52.1	161.25	36.72	18.1	35.72	35.72	100	1.32	132	384	1.32	10	161.25	161.25	10	90	2.77	50	4.54	2.31	18	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OAWA	57.48	15.2	70	47.76	9.72	16.9	9.72	100	5.51	40	137.8	5.51	10	47.76	47.76	100	30.08	40	7.572	38.21	294	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Grunderzone	G1	1.16	0.3	1.16	0	0	0	0	100	0.00	0	0	0	1.16	1.16	0	100	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ulkrautzone	U1	1.11	0.3	1.11	0	0	0	0	100	0.00	0	0	0	1.11	1.11	0	100	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Freizeitzone	F1	2.34	0.6	2.34	0	0	0	0	100	0.00	0	0	0	2.34	2.34	0	100	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gewerbezone 1	G1	38.79	9.7	100	27.75	9.04	24.6	9.04	100	7.33	100	733	7.33	10	37.25	37.25	100	90	24.97	100	2.497	12.69	98	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gewerbezone 2	G2	24.33	6.4	110	14.83	9.51	39.3	9.51	100	8.46	150	565	8.46	10	14.83	14.83	100	90	14.67	150	9.78	4.97	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kernzone	K	3.90	1.0	120	3.90	0	0	0	100	0.00	0	0	0	3.90	3.90	0	100	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zentrumzone 1	Z1	5.17	1.4	100	5.17	0	0	0	100	0.00	40	40	0.00	90	5.17	5.17	40	90	1.96	40	46.5	2.36	18	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zentrumzone 2	Z2	14.69	3.9	90	12.62	2.07	14.1	2.07	100	1.01	40	252	1.01	60	12.62	12.62	40	100	4.54	40	1.136	5.77	44	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zentrumzone 3	Z3	3.89	1.0	90	3.89	0	0	0	100	0.00	40	40	0.00	60	3.89	3.89	60	90	1.99	40	4.73	2.40	18	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zone für öffentliche Werke und Anlagen im TZPZ	OAWA	29.51	7.8	70	29.16	0.36	1.2	0.36	100	0.20	40	50	0.20	10	29.16	29.16	100	90	18.37	40	4.593	23.33	180	0	0	0	0	0	0	0	0	
Spezialzone Allee		0.44	0.1	0.44	0	0	0	0	100	0.00	0	0	0	0.44	0.44	0	100	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamttotal		377.78	100.0	311.36	66.42	17.6	66.42	66.42	597.8	23.64	324.1	324.1	23.64	106.50	311.36	310.97	106.50	198.85	100.00	770	3240	18010	11938	7890	10	770	3240	11938	7890	10	770	3240

zusätzliches Arbeitsplatzpotenzial (real Nachverdichtung + unüberbaut) A 4010
 davon 7046 innerhalb TZPZ* (s. Zonenplanwurf 2005) 7046 10 705 301 1005
 12639 ausserhalb TZPZ* 644 10 65 2939 3004

TZPZ=Teilzonenplan Zentrum
 Anleihe
 Abzüglich Strassen- und Geschäftchen
 Abzüglich 30A ausserhalb Baugelände
 HSP/13 10/08/00

b) Zonenplanentwurf 2008

Grundlage für die Differenzierung nach überbaut und unüberbaut bildet der Plan „Stand der Erschliessung“. Diejenigen Fläche, die inzwischen überbaut sind oder deren Überbauung aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung innert 3 Monaten zu erwarten ist, wurden als überbaut behandelt.

Im Zonenplanentwurf 2008 präsentiert sich die Bauzonenkapazität wie folgt:

Einwohnerkapazität

Von den total 54 ha unüberbauten Bauzone liegen 52 ha Wohn- und Mischzonen ausserhalb des Teilzonenplans Zentrums. Diese bieten Platz für ca. 3'600 Einwohner. Innerhalb des Teilzonenplans Zentrum sind nur ca. 2 ha in der Zentrumszone Z2 unüberbaut, darin haben ca. 200 Einwohner Platz.

In den überbauten Gebieten (total ca. 300 ha, davon ca. 55 innerhalb TZPZ) beträgt das theoretische Verdichtungspotenzial 4'330 Einwohner (davon ca. 2'470 innerhalb TZPZ); realistischere Weise werden davon in den nächsten 10 bis 15 Jahren höchstens 10% realisiert. Gründe dafür sind die mangelnde Verfügbarkeit bzw. der fehlende Bauwille, der steigende Wohnflächenanspruch und die abnehmende Wohnungsbelegung, insbesondere in den grossen Einfamilienhausgebieten, welche mit der Nachverdichtung im besten Falle knapp ausgeglichen werden können.

Das zusätzliche Einwohnerpotenzial in den unüberbauten und überbauten Bauzonen beträgt somit ca. 4'220 Einwohner (gegenüber 3'160 im rechtskräftigen Zonenplan). In den Wohn- und Mischzonen ausserhalb des Teilzonenplans Zentrum beträgt das zusätzliche Einwohnerpotenzial ca. 3'800 Einwohner.

Wohn- und Mischzonen nach Überbauungsstand

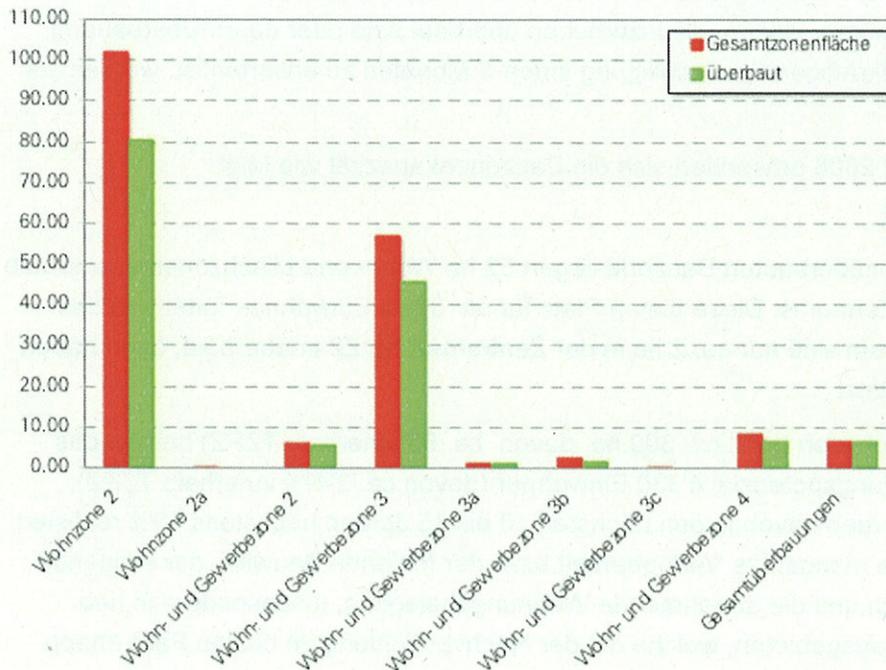


Abb. 2: überbaute und unüberbaute Flächen nach Zonenart

Die Bevölkerungszahl von Liestal könnte theoretisch, bei einer vollen Ausschöpfung der Bauzonenreserven, bis ins Jahr 2020 von 13'362 (2008) auf ca. 17'500 Einwohner anwachsen. Gemäss den Vorstellungen der Stadt Liestal wird ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 16'000 Einwohner angestrebt. Unter Berücksichtigung, dass auch von den unüberbauten Bauzonenreserven ein grosser Teil nicht verfügbar ist, erscheint die errechnete Bauzonenkapazität für Liestal als Kantonshauptstadt aus planerischer und politischer Sicht angemessen.

Arbeitsplatzpotenzial

Aufgrund verschiedener Umzonungen ergibt sich in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen ein Arbeitsplatzpotenzial von ca. 428 Arbeitsplätzen (gegenüber 264 im rechtskräftigen Zonenplan) und in den unüberbauten OeWA-Zonen reduziert sich die Arbeitsplatzkapazität von 1'380 auf ca. 190 A. Die verbleibenden unüberbauten Gewerbebezonen bieten Platz für ca. 720 Arbeitsplätze.

In den überbauten Bauzonen wird das realistische (10% des rechnerischen) Arbeitsplatzpotenzial auf ca. 540 Arbeitsplätze geschätzt.

Insgesamt resultiert im neuen Zonenplanentwurf noch immer eine Arbeitsplatzkapazität von +2'092 A (gegenüber 4'010 A im rechtskräftigen Zonenplan). Damit wird der Bedarf für die nächsten 20 Jahre (Prognose für 2020 14'500 bis 16'360 A = +2'472 bis +4'332 A bis 2020) abgedeckt.

Anhang C: Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 47 RPV)

Die „Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ (Amt für Raumplanung Kanton BL, Dezember 2005) wurde für die Berechnung der Bauzonenkapazität als Grundlage verwendet.

Liestal		
Nutzungszone	Baureife	Fläche [ha] 2005
W/WG/K	überbaut	172.9
	baureif	23.8
	baureif innert 5 J	0.0
	später baureif	7.1
G/I	überbaut	53.9
	baureif	16.9
	baureif innert 5 J	0.0
	später baureif	1.7
OeWA	überbaut	84.8
	baureif	8.6
	baureif innert 5 J	0.0
	später baureif	0.4
Baugebiet		370.0

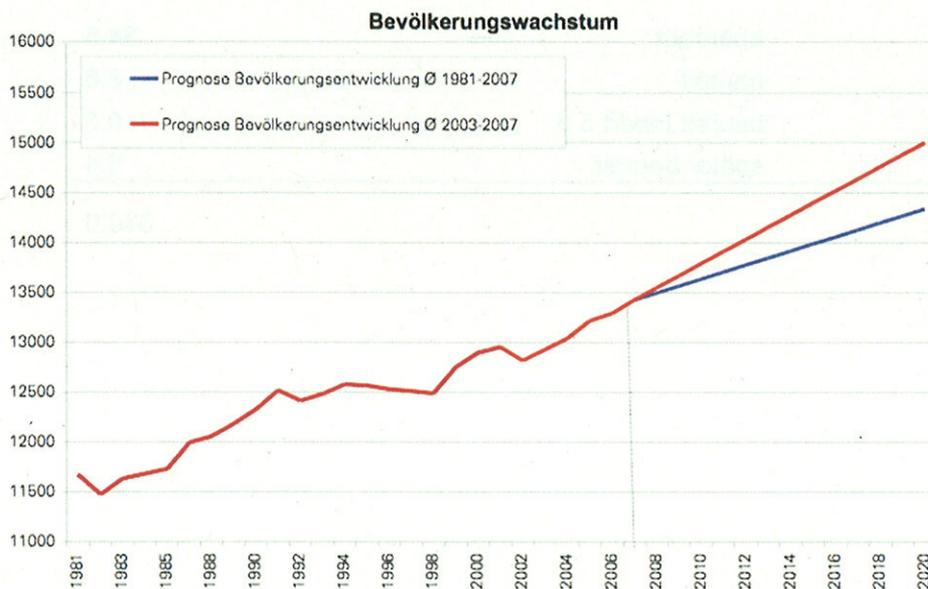
Anhang D: Bevölkerung- und Arbeitsplatzentwicklung, Wohnbautätigkeit der letzten 10 Jahre

Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung wurden die Daten aus dem Statistischen Jahrbuch 2008, Kanton Basel-Landschaft verwendet. Die Bevölkerung nahm in Liestal in den letzten 20 Jahren um 1'368 Einwohner (ca. 10%) von 12'054 (1988) auf 13'422 Einwohner (2007) zu. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 70 Einwohnern. Auffällig ist das stärkere Wachstum seit 2003 bis 2007 von +605 E also durchschnittlich +121 Einwohner pro Jahr.

Bei einer linearen Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 26 Jahre wäre in Liestal im Jahr 2020 mit ca. 14'333 Einwohner zu rechnen. Bei einer Fortschreibung der Entwicklung der letzten 5 Jahre ergibt sich bis 2020 eine Bevölkerungszahl von ca. 15'000 Einwohner (ca. +1'190). Die Bauzonen sollten folglich für mindestens 16'000 Einwohner Platz bieten.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung ab 1980



Arbeitsplatzentwicklung

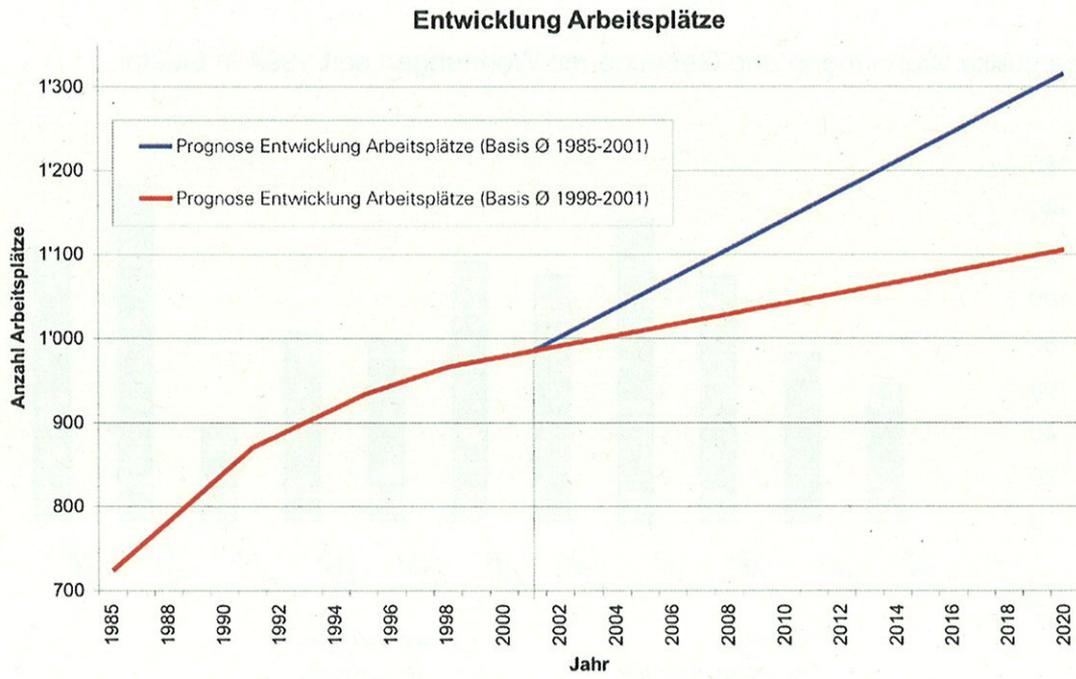


Abb. 4: Arbeitsplatzentwicklung ab 1985

Wohnbautätigkeit

Fertiggestellte Wohnungen und Gebäude mit Wohnungen seit 1994 in Liestal

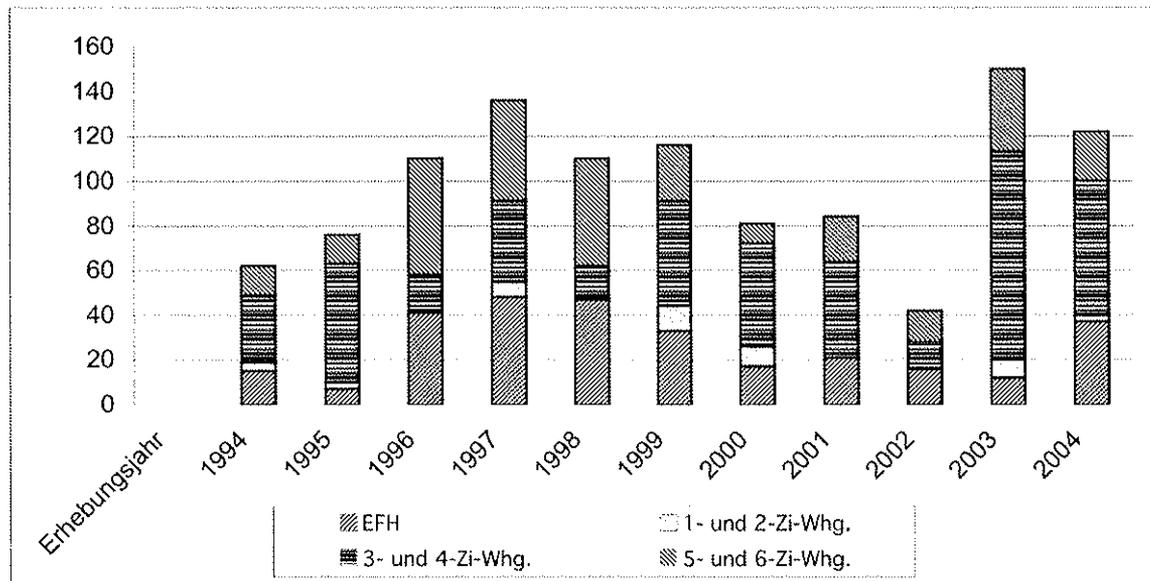


Abb. 5: Wohnbautätigkeit 1994 bis 2004

Anhang E: Verwendete Unterlagen von Bund, Kanton und Nachbargemeinden

Bund: RPG, RPV, USG, ISOS, IVS
Planung der Bahn 2000. II. Etappe

Kanton: RBG/RBV

Regionalplan Siedlung Basel-Landschaft

Entwurf Kantonaler Richtplan, Vorlage an den Landrat 2007

Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB)

Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife, Amt für Raumplanung Kanton BL, Dezember 2000

Grundlagen der Kantonsarchäologie

diverse Wegleitungen

statistisches Material

Zwischenergebnisse des Projektes zum Ausbau der H2 inkl. neue Anschlüsse

Karte der Klimafunktionen (KABA) des LHA

Nachbargemeinden: Nutzungsplanungen Lausen, Frenkendorf, Füllinsdorf