



Bericht der BPK zur Vorlage 01/68

Quartierplan „Cheddite“

Quartierplan-Reglement

Teilpläne 1 bis 3

1. Rechtliche Grundlage

Der Einwohnerrat hat die Vorlage am 12. Mai 2004 an die BPK überwiesen.

2. Einleitung

Dieses früher für das Gewerbe genutzte Gebiet soll in Zukunft einer andern Nutzung zugeführt werden. Gemäss den Planungsgrundlagen soll auf dem Areal eine Wohnüberbauung realisiert werden. Das Projekt beinhaltet eine Wohnüberbauung von insgesamt ca. 120 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise mit verschiedenen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen sowie Eigentumsmodellen, vorab für Familien (ca. 58 % Lausen und ca. 42 % Liestal).

Interessant ist die Tatsache, dass es sich hier um ein „grenzüberschreitendes“ Geschäft handelt, sind davon doch die Gemeinden Liestal und Lausen betroffen. Mit dieser Gesamt-Planung über die Gemeindegrenzen hinaus besteht Gewähr, dass die künftigen Wohnbauten optimal aufeinander abgestimmt werden können. Die Grenze ist dabei kaum wahrnehmbar. Sie wird optisch durch die offene Führung des Windentalbächlis dokumentiert.

Der vorliegende Quartierplan basiert auf dem einwohnerrätlichen Grundsatzbeschluss vom 13. März 2002.

3. Inhalt der Vorlage

Die Vorlage enthält folgenden Antrag:

Der Quartierplan „Cheddite“, bestehend aus

- a) Quartierplan-Reglement;
- b) Quartierplan-Teilplan Nr. 1, Bebauung und Aussenraum;
- c) Quartierplan-Teilplan Nr. 2, Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung;
- d) Quartierplan-Teilplan Nr. 3, Schnitte, Bebauung und Terraingestaltung,

wird genehmigt.

4. Information und Mitwirkungsverfahren

Nachdem bereits im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine öffentliche Veranstaltung stattgefunden hat, an der keine wesentlichen planerischen Einwände geltend gemacht wurden, verzichtete man auf eine erneute öffentliche Information. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist lediglich eine Eingabe des Natur- und Vogelschutzvereins Liestal eingegangen. Nachdem die diversen Belange des Naturschutzes in den Quartierplan-Instrumenten berücksichtigt wurden, haben die Vertreter der Einsprecherin signalisiert,

dass die Ergänzungen und Anpassungen ihre Anliegen entsprechend berücksichtigen. Der Stadtrat hat den Mitgliedern der BPK den Mitwirkungsbericht zur Verfügung gestellt.

5. Beratung der BPK

In ihrer Sitzung vom 23. August 2004 liess sich die BPK durch Stadtrat Ruedi Riesen und Jürg Meder, Leiter Planung, eingehend über die Vorlage informieren.

Die Absicht, dieses Gebiet gemäss dem vorgelegten Quartierplan zu überbauen, war in der Kommission unbestritten. Folgende Punkte wurden speziell diskutiert:

Erschliessung und Quartierleben

Es stellt sich die berechtigte Frage, ob die Aufteilung der Erschliessung in Richtung Liestal und Lausen sinnvoll ist, denn die künftigen BewohnerInnen werden sich als Bewohner eines Quartiers betrachten, unabhängig von der Gemeindegrenze. Es wurde auch erwähnt, dass motorisierte BewohnerInnen dadurch unnötige und grosse Umwege in Kauf nehmen müssen. Die Kommission kam aber zum Schluss, dass durch diese baulichen Massnahmen der Verkehr gelenkt werden kann, und zukünftige BewohnerInnen wissen, was sie erwartet. Die Zufahrten werden so auch auf zwei Gebiete verteilt. Zudem ist das Gebiet bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Etappiierung und Erstellung der Erschliessung

Unter Punkt d) in der stadträtlichen Vorlage wird erwähnt, dass die gesamte Überbauung entsprechend der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Etappen realisiert werden kann. Dabei sind sechs mögliche Bauetappen erwähnt, wobei seitens des Stadtrates erklärt wurde, dass die aufgeführte Reihenfolge 1 - 6 nicht der tatsächlichen Ausführung entspricht. Die Etappen sollen je nach den Bedürfnissen zu gegebener Zeit frei gewählt werden.

Die BPK ist einstimmig der Auffassung, dass die Unterbrechung der heutigen Durchgangsstrasse vor Beginn der 1. Bauetappe erfolgen muss, weshalb ein entsprechender Zusatzantrag gestellt wird. Damit ist gewährleistet, dass der Baustellenverkehr je rund zur Hälfte via Lausen resp. Liestal erfolgen kann.

Windental (Parzelle 1813)

Im Zusammenhang mit der Quartierplan-Überbauung ist emotionell auch wichtig, was später mit dem Windental passieren wird. Langfristig sind diverse Möglichkeiten offen, doch hat die BPK mit Befremden von der Absichtserklärung der Bürgergemeinden Lausen und Liestal Kenntnis genommen, dass hier zu einem späteren Zeitpunkt der sich in Diskussion befindliche gemeinsame Werkhof zu stehen kommen könnte. Die Zufahrt mit schweren Fahrzeugen durch das neu entstehende Wohnquartier würde zu grosse Immissionen mit sich bringen und ist städtebaulich nicht sinnvoll. Um kein Präjudiz zu schaffen, stellen wir bereits heute den Antrag, dass von der Planung eines gemeinsamen Werkhofes Liestal/Lausen in diesem Gebiet Abstand zu nehmen ist.

Altlasten

Bezüglich Altlasten innerhalb des Quartierplanperimeters sowie im Windental dürfen für die Einwohnergemeinde keine Kosten entstehen.

6. Zusammenfassung

Wir stellen fest, dass das vorgeschlagene Überbauungskonzept den heutigen Anforderungen entspricht, indem der Boden geordnet und haushälterisch genutzt wird. Es liegt ein umweltgerechtes, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gutes Konzept vor. Das Gebiet weist aufgrund seiner Einbettung in die naturräumlichen Gegebenheiten sowie Flussufer, Wald, Wanderrouen und Busverbindungen einen hohen Wert für Wohnen, Freizeit und Erholung auf. Einzig die nahe gelegene Autostrasse H2 macht es nötig, die zukünftige Wohnnutzung vor Immissionen zu schützen.

7. Anträge der BPK (einstimmig)

7.1 Der Quartierplan „Cheddite“, bestehend aus

- a) Quartierplan-Reglement;
- b) Quartierplan-Teilplan Nr. 1: Bebauung und Aussenraum;
- c) Quartierplan-Teilplan Nr. 2: Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung;
- d) Quartierplan-Teilplan Nr. 3: Schnitte, Bebauung und Terraingestaltung;

wird genehmigt.

Zusatzanträge

7.2 Die Unterbrechung der heutigen Durchgangsstrasse muss erfolgen, bevor mit dem Bau der 1. Etappe begonnen wird.

7.3 Um kein Präjudiz zu schaffen, ist von der weiteren Planung eines Werkhofes im Windental Abstand zu nehmen.

Hanspeter Meyer
Präsident BPK
6. September 2004