Stadt Liestal

Stadtrat

DER STADTRAT AN DEN EINWOHNERRAT **2012/224**

Quartierplanung Weierweg

Kurzinformation	Die Grundeigentümer des Gebietes zwischen Grienmattweg, Orisbach, Rebgasse, Weierweg und Gasstrasse haben sich entschlossen, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf der Grundlage der Masterplanung Zentrum Nord (Teilgebiet A) soll eine qualitativ hochstehende Überbauung entstehen. Die nun vorliegende Quartierplanung ermöglicht eine Wohn- und Geschäftsnutzung in einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Konzept. Bestandteile der Quartierplanung sind auch die Gestaltung der Fussgänger- und Uferbereiche entlang des Orisbachs und der öffentlichen Strassen sowie des Grienmattplatzes. Das Gebiet soll mit einer direkten Fussgängerverbindung über das Ziegelhofareal zum Zeughausplatz an das Stedtli angebunden werden. Die Parkierung ist unterirdisch vorgesehen. Die Quartierplanung hält die Vorgaben der vom Einwohnerrat am 22. Sept. 2010 beschlossenen Masterplanung Zentrum Nord ein. Mit dieser Quartierplanung wird der planungs- und baurechtliche Rahmen zur Erstellung einer Wohn- und Geschäftsüberbauung geschaffen. Die Realisierung ist in einer Etappe geplant. Im bisherigen Verfahrensablauf wurden die Mitwirkung der Bevölkerung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt, sodass als nächster Schritt der Einwohnerrat über die Quartierplanung zu befinden hat.
Antrag	Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Weierweg, bestehend aus dem Quartierplanreglement vom 15. Mai 2012 und den Plänen 1 – 3 vom 15. Mai 2012.
	Liestal, 29. Mai 2012 Für den Stadtrat Liestal Die Stadtpräsidentin Regula Gysin Der Stadtverwalter Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Gemäss Planungsbericht QP Weierweg.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschrieb

Gemäss Planungsbericht QP Weierweg.

3. Massnahmen / Termine

• Beschlussfassung durch den Stadtrat	2. Q. 2012
• Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	3. Q. 2012
• Öffentliche Planauflage	4. Q. 2012
• Einspracheverfahren	4. Q. 2012
• Genehmigungsverfahren	1. Q. 2013

4. Finanzierung/Kosten

Für die Stadt Liestal entstehen keine ausserordentlichen Kosten.

5. Konsequenz bei Ablehnung des Antrages

Das weitere Verfahren der Quartierplanung Weierweg und die Realisierung des Projekts verzögern sich.

6. Beilagen / Anhänge

Quartierplanvorschriften Weierweg (* vom Einwohnerrat zu beschliessen)

- Quartierplanreglement, 15. Mai 2012 *
- Plan 1 Bebauung und Nutzung, 15. Mai 2012 *
- Plan 2 Freiraum und Erschliessung, 15. Mai 2012 *
- Plan 3 Schnitte, 15. Mai 2012 *
- Planungsbericht, 15. Mai 2012

Die nachfolgenden Dokumente dienen zur Information und können im Internet unter www.liestal.ch/Politik/Einwohnerrat/Sitzungen eingesehen werden:

- Mitwirkungsbericht, 15. Mai 2012
- Stellungnahme Kantonaler Vorprüfungsbericht, 15. Mai 2012
- Verkehrsgutachten (in Erarbeitung)

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Quartierplanreglement
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	Naturgefahren	14
12	Realisierung, Quartierplanvertrag	15
13	Ausnahmen	16
14	Schlussbestimmungen	17
15	Beschlussfassung	18

LIES 2175 15. Mai 2012 BM/MW

1 ERLASS

Beschluss

1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Weierweg" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1 : 500
- Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1 : 500
- Plan Nr. 3 Schnitte 1 : 500

Verbindlichkeit

2 Alle Teilpläne sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell (Masterplan Zentrum Nord, 1 : 500) und die Berichte haben orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan „Weierweg" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord" für das Teilgebiet A
- Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum
- Schaffen eines lebendigen, urbanen Strassenraums
- Bereitstellen eines lärmberuhigten Hofraums für die Bewohnenden
- Erschliessung des Quartiers über einen verkehrsberuhigten Grienmattplatz
- Ökologische Aufwertung des Orisbaches und seiner Ufer mit Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung
- Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts, wo möglich und sinnvoll

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich der künftigen Kantonsstrasse auf Parzellen Nr. 1138, 1139, 1142 und 3822 sowie der gemeinsamen Platzgestaltung auf Parzelle Nr. 1192) und ausserhalb der Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

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

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

städtebauliche Einpassung

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

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.9.

Anordnung und Volumen

2 Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Profil der Bauten) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Geschossfläche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Entlang des nördlichen Teils der Westfassade des Baukörpers A3 sind vorgehängte Balkone auf max. 60% der Fassadenlänge zulässig. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf max. 13.0 m beschränkt. Balkone, Loggien und dergleichen dürfen über diese Tiefe herausragen.

Geschosszahl

3 Pläne Nr. 1 und 3 legen für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebäudefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.

Gebäudehöhe

4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend.

Fassadengestaltung

5 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sollen einen urbanen Charakter haben. Die Hoffassade kann unter Beachtung von Ziff. 5.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Die allfällige Verwendung vogelfreundlicher Glasarten wird im Rahmen des Baugesuchs überprüft.

Dachform

6 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 5.9 ist die Dachform frei.

Dachaufbauten

7 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, sowie Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.

Materialisierung und Farbgebung der Dächer

8 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.

Kleinbauten

9 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im gesamten Aussenraum möglich. Sie dürfen im Hof gem. Plan Nr. 2 insgesamt max. 5 % der Hoffläche umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart

1 Im Quartierplanareal sind Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (wenig störende Betriebe) zulässig. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. Für die Erdgeschossflächen in Baubereich A1 werden Dienstleistungs-, Verkaufs- und Geschäftsnutzungen angestrebt.

Nutzungsmass

2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 10'840 m^2.

Definition BGF

3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss den Plänen Nr. 1 und 3. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:

- den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.
- eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Ziff. 5.9 bis insgesamt max. 5% der Fläche des Aussenraumes.

behindertengerechte Bauweise

4 Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Gestaltung

1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.

Terrainhöhen

2 Für die Terrainhöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. Erhöhungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind möglich.

Orisbach

3 Der Orisbach ist ökologisch aufzuwerten. Der Fussgängerbereich entlang des Orisbaches muss Aufenthaltsqualität aufweisen und der Bevölkerung von Liestal zur Verfügung stehen. Eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Bedarf möglich. Vor den Gebäuden kann eine private Vorzone zum Schutz der Privatheit gestaltet werden.

Hof

4 Der Hofbereich steht der Bewohnerschaft des Quartierplans zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehende gemeinschaftliche Freifläche muss mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF entsprechen.

Bäume

5 Die Alleebäume und Baumgruppen dienen der Begrünung. Sie sind so anzuordnen, dass eine lineare Begrünung entsteht resp. der Charakter des Platzes unterstützt wird.

Uferschutzzone

6 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Gewässer zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Innerhalb der Uferschutzzone sind einzelne Zugänge zum Wasser sowie einzelne Aufenthaltsbereiche zulässig.

Gestaltungskonzept

7 Für den öffentlich zugänglichen Fussgängerbereich, die private Vorzone, den Orisbach inkl. des gesamten Uferbereichs des Orisbaches zwischen Weierweg und Ergolz und den Grienmattplatz ist durch den Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit Stadt, Kanton und den direkt betroffenen Nachbarn ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, welches als Grundlage für den Umgebungsplan dient. Zuständigkeiten und Kostentragung werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Umgebungsplan

8 Die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.)

Bemusterung und Materialisierung

9 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind rechtzeitig bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signaletik etc. einzureichen.

Meteorwasser

10 Strassen, Wege und Plätze, offene Abstellplätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage

1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 massgebend.

Parkplatzberechnung

2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV.

Nutzung der Parkplätze

3 Die Parkplätze können verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Wenn sich später beim Betrieb der Einstellhalle der effektive Bedarf als geringer herausstellt, dürfen Parkplätze weitervermietet oder veräussert werden

oberirdische Parkplätze

4 Oberirdisch dürfen nicht mehr als fünf Parkplätze erstellt werden, wovon drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Umgebungsplans festgelegt. Sie sind als private, zur Überbauung gehörende Besucherparkplätze zu kennzeichnen

9 VER- UND ENTSORGUNG

Energiekonzept

1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
- rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik)
- Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.

Koordination

2 Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Sonnenenergie

3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.

Energiestandard

4 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Wasser und Abwasser

5 Die Abwasserversorgung und die Abwasserentsorgung richtet sich nach den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.

Abfallentsorgung

6 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

10 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Schallschutz

2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 NATURGEFAHREN

Gefahrenzone Überschwemmung

1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Gebäudeteile unterhalb Hochwasserkote

2 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; Öffnungen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen verschliessbar sein.

Beanspruchungen

3 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Hochwasserkote

4 Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Gebäude festgelegt und beträgt:

A1:	312.75 m.ü.M.
A2:	310.75 m.ü.M.
A3:	310.75 m.ü.M.

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

Inhalte Quartierplanvertrag

1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind z.B. zu regeln:

- Etappierung
- Neuparzellierung, Grundstücksabtretungen, inkl. Regelung der Nutzungsberechnung
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere für den Uferbereich
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte
- öffentliche Nutzungen
- Gestaltungskonzept Grienmattplatz (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Parkierung auf Grienmattplatz (Parzellenmutation oder Dienstbarkeit)
- Gestaltungskonzept Orisbach (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Schliessung entlang Orisbach
- Parzellenmutation Orisbach
- Gestaltungskonzept Strassenraum (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag

Parzellierung

2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

13 AUSNAHMEN

Abweichungen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften auf schriftlichen Antrag der Grundeigentümer(innen) hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Bedingungen

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten.

grössere Abweichungen

3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Genehmigung

1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet ist.

Umsetzung

2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

Rechtskraft

3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: _____ Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: _____ Die Stadtpräsidentin

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage Der Stadtverwalter
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planauflage: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 1: Bebauung und Nutzung

Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baulinie
- Baubereich mit Nummer
- Bereich mit 60%-Regelung für Balkone gem. Ziff. 5.2 Quartierplanreglement
- Anzahl oberirdische Vollgeschosse im Baubereich
- Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung

orientierender Inhalt

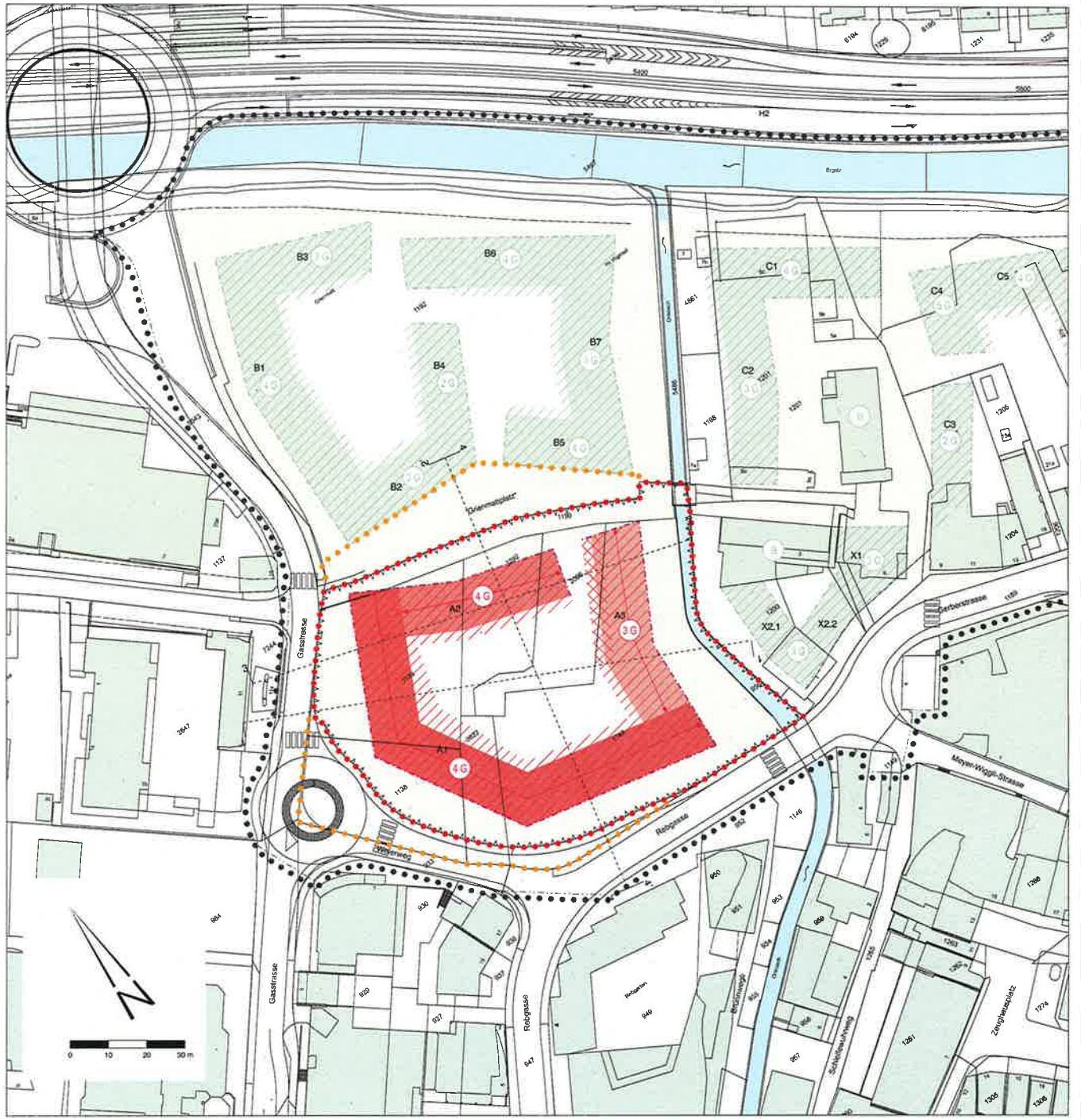
- Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- mögliche Gebäudevolumen
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- vorgesehene Gebäude gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Schnittlinien
- offene Gewässer

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: _____ Nummer des Stadtrates
Beschluss des Einwohnerrats: _____ Die Stadtpräsidentin: Der Stadtverwalter:
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
im Tellblatt vom _____
Planauflage: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber:
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

RAUMPLANUNG HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 2: Freiraum und Erschliessung

Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- befahrbare Mischverkehrsfläche
- Fussgängerbereich, öffentlich zugänglich
- Hof, privat
- Uferschutzzone
- Bäume (Anzahl und Lage variabel)
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage variabel)
- optional: Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage variabel)
- oberirdische Besucherparkplätze (Anzahl und Lage variabel)
- private Vorzone

orientierender Inhalt

- Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- bestehende und geplante Gebäude
- Gestaltungsbereich Kantonsstrasse
- Bäume (Lage variabel) Im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- befahrbare Mischverkehrsflächen Im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Fussgängerbereich, öffentlich zugänglich Im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Ein-/Ausfahrten Einstellhallen Im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- oberirdische Parkplätze Im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Bushaltestelle
- offene Gewässer

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: _____ Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: _____ Die Stadtpräsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

im "Länder anzeiger" vom _____

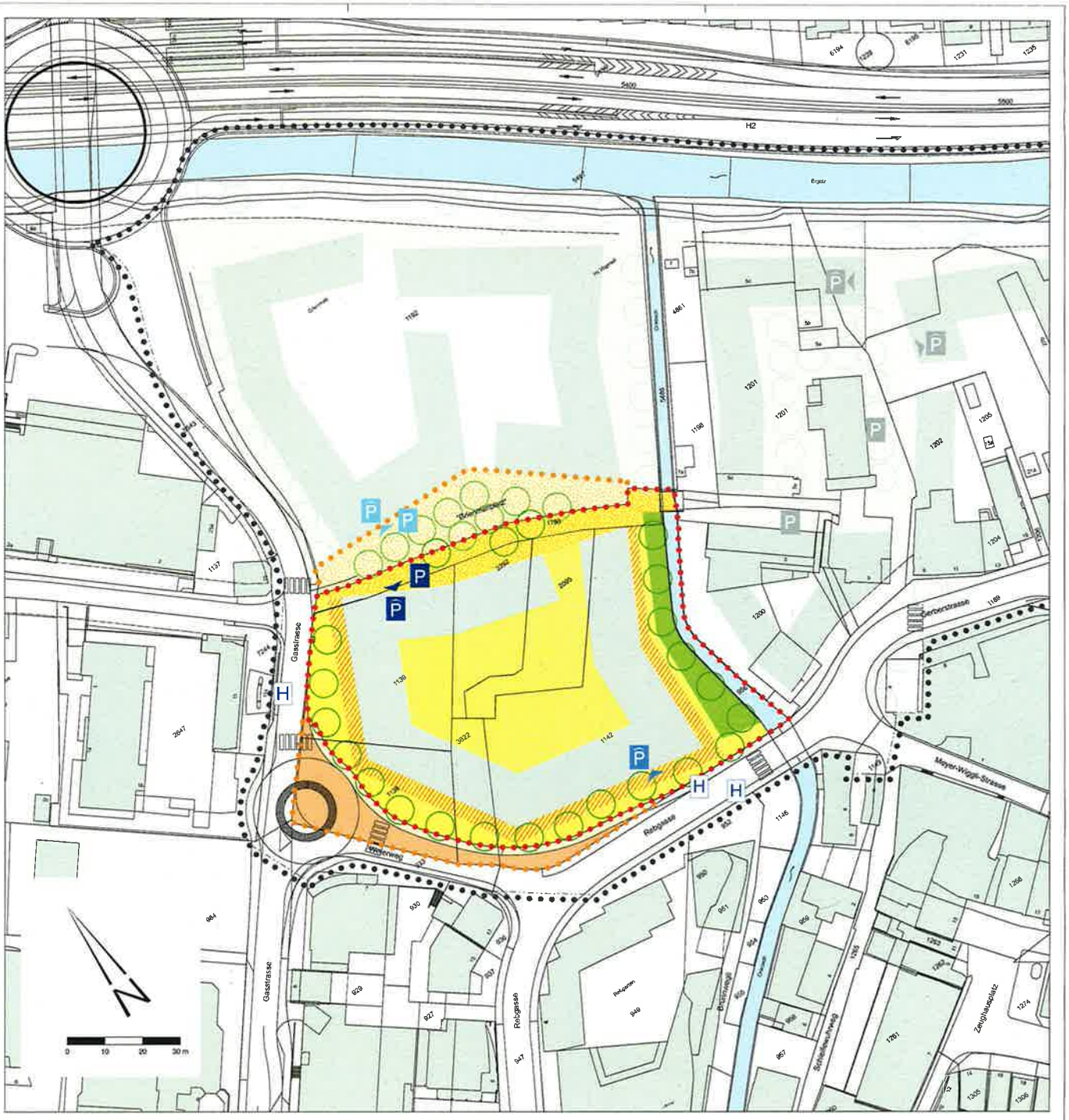
Planauflage: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

RAUMPLANUNG HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 3: Schnitte

Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

rechtsverbindlicher Inhalt

- 427.0 m — max. Gebäudehöhe
- 3 G — Geschosszahl

orientierender Inhalt

- A1 — Gebäudenummer
- 427.0 m — Terrainkoten Freiflächen (+/- 0.5 m)
- Vollgeschosse
- Sockelgeschosse
- unterirdische Geschosse, Boden
- neuer Terrainverlauf an Schnittlinie
- offene Gewässer

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: _____ Namens des Stadtrates
Beschluss des Einwohnerrates: _____ Die Stadtpräsidentin: Der Stadtschreiber:
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
im "Liestal aktuell" vom _____
Planauflage: _____

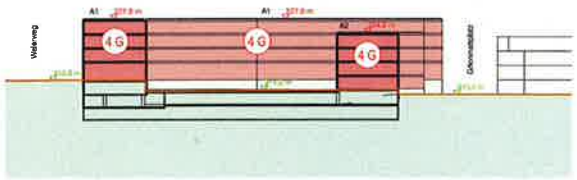
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. _____ vom _____
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber:

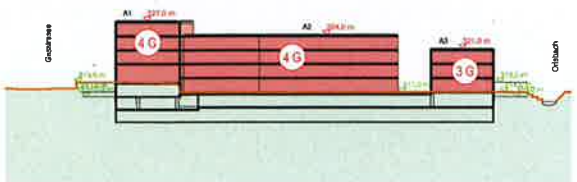
RAUMPLANUNG HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 6 4104 Oberwil

Schnitt 1-1'

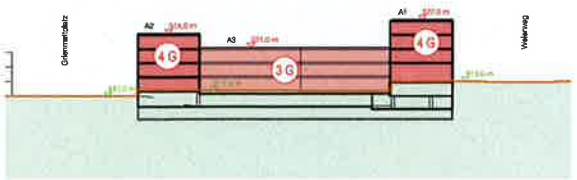
Schnitt 2-2'



Schnitt 3-3'



Schnitt 4-4'



0 10 20 30 m

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Planungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangangslage und Grundlagen	2
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	2
1.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	2
1.3	Grundstücke	3
1.4	Vorgaben des Bundes	4
1.5	Kantonale Vorgaben	4
1.6	Übergeordnete Planungen der Gemeinde	6
2	Organisation und Ablauf der Planung	9
2.1	Organisation	9
2.2	Bisheriger Planungsablauf	9
3	Ziele der Planung	10
3.1	Städtebau	10
3.2	Erschliessung und Umgebung	10
4	Städtebaulicher Entwurf	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Bebauung	11
4.3	Freiraum und Erschliessung	12
5	Planungsrechtliche Umsetzung	13
5.1	Qualitätssicherung	13
5.2	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen	13
5.3	Bebauung	13
5.4	Aussenräume	14
5.5	Erschliessung und Parkierung	15
5.6	Umwelt	16
5.7	Naturinventar	16
5.8	Lärmschutz	17
5.9	Naturgefahren	19
6	Öffentliche Mitwirkung	20
7	Kantonale Vorprüfung	21
8	Weiteres Vorgehen	22
9	Beschlussfassung Planungsbericht	23
10	Anhang	I

LIES 2175 15. Mai 2012 BM/MW

1 AUSGANGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

1.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal Weierweg gehört zum nördlichen Teil der Vorstadt. Es liegt im westlichen Teil des Planungsgebiets „Zentrum Nord" und wird begrenzt durch den Grienmattweg im Norden, den Orisbach im Osten, die Rebgasse sowie den Weierweg im Süden und die Gasstrasse im Westen.

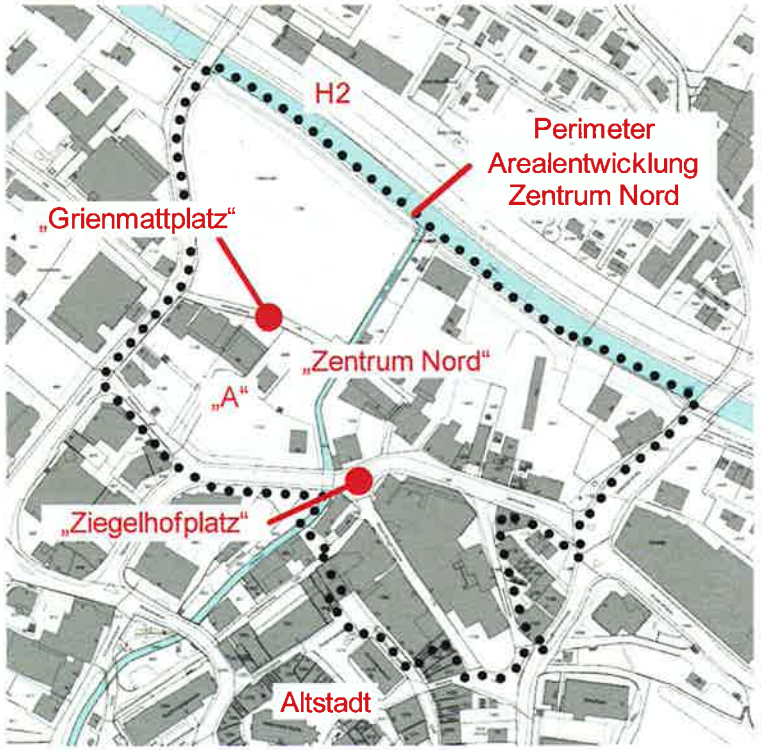
1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Für das Gebiet zwischen der Ergolz und der Altstadt wurde in den Jahren 2007 – 2008 die Testplanung „Zentrum Nord" durchgeführt. Dieses Gebiet umfasst auch den Perimeter des Quartierplans „Weierweg" (Teilgebiet A) und macht die wesentlichen städtebaulichen Vorgaben.

Für das Areal sieht der Masterplan einen lebendigen, urbanen Strassenraum vor, der das Gebiet über den Ziegelhofplatz (Teilgebiet X) an die Altstadt anschliesst. In den Erdgeschossen der angrenzenden Bauten sind belebende Nutzungen möglich.

Quer dazu verläuft die Langsamverkehrsachse entlang dem Orisbach. Für den Orisbach sieht die Testplanung im Gebiet eine urbane Promenade vor. Dafür soll die Uferpartie der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Zugleich soll die Gestaltung die ökologische Vernetzung sicherstellen.

Als Ausgleich zur der stark belasteten Strasse dient ein Innenhof den Bewohnern als Lebensraum. Die Realsierung des Teilgebiets soll in einer Etappe erfolgen.



Der Grienmattplatz soll als Lebensraum für die Anwohner dienen, die Vernetzung für den Langsamverkehr sicherstellen und als Erschliessung der unterirdischen Parkplätze funktionieren. Bei seiner Realisierung ist auf die unterschiedlichen Realisierungshorizonte der umgebenden Teilgebiete Rücksicht zu nehmen.

1.3 Grundstücke

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst ein Areal von ca. 8'000 m^2 und beinhaltet folgende Parzellen:

Parzellen-Nr.	*Fläche im Perimeter*	*Eigentümerschaft*
1138	530 m^2	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	1539 m^2	Bürgin-Ruch Nelly
1142	3253 m^2	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
2095	793 m^2	Holdener-Bürgin Gertrud
3292	699 m^2	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara
3822	329 m^2	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara Holdener-Bürgin Gertrud
1190	537 m^2	Einwohnergemeinde Liestal (Grienmattweg)
956	265 m^2	Kanton BL (Orisbach)

Die nachfolgenden Parzellen gehören zum Betrachtungsperimeter. Insbesondere eine Koordination mit der Parzelle 1192 ist für die Ausgestaltung des geplanten Grienmattplatzes notwendig. Die übrigen Parzellenteile werden für die neue Kantonsstrasse benötigt.

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
1138	570 m^2	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	30 m^2	Bürgin-Ruch Nelly
1142	191 m^2	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1192	1003 m^2	Ergolz Immobilien AG
3822	59 m^2	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara Holdener-Bürgin Gertrud

1.4 Vorgaben des Bundes

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere:
  - Lärm (Art. 20, Art. 21)
  - UVP (Art. 10 ff.)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15 Dezember 1986
  - Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
  - Lärmimmissionen (Rebgasse/Gasstrasse) für sensible Nutzungen berücksichtigen
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988:
  UVP-Pflicht ab 7500 m^2 Verkaufsfläche oder ab 500 Parkplätzen
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
  Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung

1.5 Kantonale Vorgaben

Wichtige Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen auf kantonaler Stufe sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998

- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan (KRIP):
  Die Kleinstadt Liestal zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991:
  Kanton und Gemeinden streben in Wohnzonen Lärmschutzmassnahmen an, bei denen der Immissionsgrenzwert auch ausserhalb der Gebäude nicht überschritten wird. Die künftige Entwicklung der Lärmsituation muss berücksichtigt werden (§ 13).
  Kanton und Gemeinde sorgen dafür, dass an geeigneten Orten eine angemessene Anzahl überdeckter Veloabstellplätze vorhanden ist (§ 18).
- Projekt Anschluss Zentrum Nord H2:
  Heute erfolgt der Anschluss an die Hochleistungsstrasse H2 im Südosten über die Gerberstrasse–Rosenstrasse. Dadurch muss der ganze Verkehr, der in die Innenstadt möchte zuerst den südöstlichen Teil von Liestal durchqueren.
  Zukünftig soll das Gebiet der Altstadt und der Vorstadt über einen neuen Anschluss der Gasstrasse an die H2 erschlossen werden. Durch diesen direkten Anschluss der Innenstadt an die H2 wird auch die Distanz des Planungsareals zur H2 wesentlich kürzer. Dafür wird die Verkehrsbelastung auf der Gasstrasse zunehmen.
- Genereller Entwässerungsplan:
  Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.
- Luftreinhalteplans beider Basel 2004:
  Die Ziele der Massnahmen 1-1 „ Koordination von Luftreinhaltung und Raumplanung“ und 1-3 „Parkplatzbewirtschaftung“ des Luftreinhalteplans beider Basel 2004 sind zu berücksichtigen.
- Lärmbelastungskataster, Gemeinde Liestal, Juni 1997:
  Das Areal „Weierweg“ befindet sich im Gebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

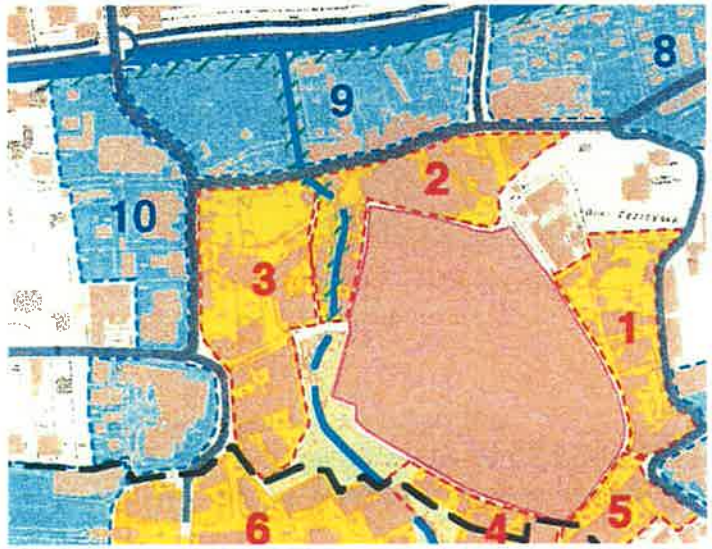
Die kantonalen Rahmenbedingungen wurden mit Schreiben vom August 2007 und vom Dezember 2010 kommuniziert. Im Rahmen

der Erarbeitung der Quartierplanung sind demnach folgende Punkte besonders zu beachten:

- Naturraum
  Das Areal soll naturnah und ökologisch gestaltet werden, allenfalls bestehende wertvolle Naturobjekte sollen in einem Naturinventar erfasst werden.
- Gewässer
  Das Gewässer ist mit einem ausreichend breiten Uferbereich auszustatten, damit die ökologischen Funktionen und der Hochwasserschutz gewährleistet sind.
- Lärmschutz
  Gegenüber der Kantonsstrasse sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich.
- Störfallvorsorge
  Über die Gefährdung durch Störfälle auf der H2 ist Bericht zu erstatten.
- Lufthygiene
  Bebauung und Verkehr sollen so gestaltet werden, dass die Luftbelastung möglichst gering bleibt
- Grundwasser
  Unterirdische Bauvolumen müssen sich ausserhalb des Grundwasserkörpers befinden.

1.6 Übergeordnete Planungen der Gemeinde

1.6.1 Entwicklungsplan 1995



Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal ist der Perimeter des Quartierplans „Weierweg" auf den Vorstadtbereich (gelb) und die Entwicklungsgebiete (blau) aufgeteilt, da eine Verlegung der Hauptachse vorgesehen war. Nach heutigem Planungsstand des übergeordneten wie auch des städtischen Verkehrsnetzes ist

diese Verlegung jedoch nicht mehr vorgesehen. Abgesehen davon können die Zielsetzungen beider Bereiche als Grundlage für die Entwicklung verwendet werden. Spezifische Zielsetzungen in der Vorstadt sind:

- Anzustreben ist eine dichte Bauweise.
- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz").

Spezifische Zielsetzungen in den Entwicklungsgebieten sind:

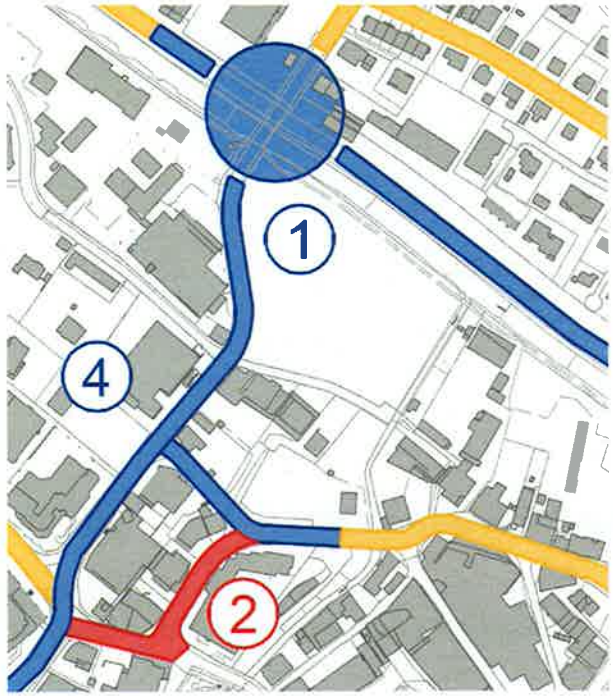
- Anzustreben ist eine dichte Wohn- und Arbeitsplatznutzung mit guter Qualität.
- Bestehende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind weiterhin zu gewährleisten.
- Das Richtmass sind drei bis vier Vollgeschosse.
- Das bestehende Detailhandelsangebot sowie Neuansiedlungen von kleineren und mittleren Detailhandelsbetrieben soll gefördert werden.
- Bei grossen Detailhandelsbetrieben muss eine gute Beziehung zur Altstadt gewährleistet sein.
- Entlang des Orisbachs sollen Fussgänger- und Radverbindungen zur Altstadt geschaffen werden.
- Entlang der Gassstrasse haben Geschäftsnutzungen Priorität.
- Die Gestaltung der Grünflächen soll die anzustrebende Renaturierung des Orisbachs berücksichtigen.

1.6.2 Teilzonenplan Zentrum

Gemäss dem Teilzonenplan Zentrum befindet sich das Gebiet „Weierweg“ in der Zentrumszone 2 sowie in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Die Zentrumszonen dienen der Erhaltung und Entwicklung des Zentrums. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Im Rahmen des Quartierplans ist in der Zentrumszone 2 zwingend eine Mischnutzung vorzusehen. Entlang des Orisbachs ist eine Uferschutzzone definiert. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereichs. Parallel zum Weierweg verläuft eine Strassenbaulinie, die bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

1.6.3 Verkehrskonzept Liestal Februar 2007

Im Verkehrskonzept Liestal vom Februar 2007 sind die Projekte für den Zeithorizont von 2011 bis 2015 festgehalten. Für den Quartierplanperimeter „Weierweg“ ist vor allem der Vollanschluss Zentrum an die H2 (1) bedeutend. Der Zubringer für diesen Anschluss (4) führt über die Gasstrasse, den Weierweg in die Rebgasse. Somit verläuft die künftige Hauptverbindung zwischen Altstadt und H2 entlang des Gebiets „Weierweg“.



2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Organisation

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Quartierplanung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der betroffenen Grundeigentümerschaften, der Stadt Liestal, Otto + Partner, Liestal sowie Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil.

2.2 Bisheriger Planungsablauf

Die Planungsarbeiten wurden im Januar 2011 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

bis Januar 2011	Vorprojekt
Februar 2011	Startsitzung
ab Februar 2011	Entwurf der Quartierplanung
27. April 2011	Eingabe Stadtrat
April bis Juni 2011	Kommunale Vorprüfung
10. bis 28. Oktober 2011	Öffentliche Mitwirkung
10. Oktober bis 22. Dezember 2011	Kantonale Vorprüfung
April 2012	Erarbeitung Verkehrsgutachten

3 ZIELE DER PLANUNG

Basierend auf dem Masterplan verfolgt die Quartierplanung „Weierweg" folgende Ziele:

3.1 Städtebau

Ziel ist es, die räumlichen Qualitäten der Altstadt in die Vorstadt zu bringen. Dafür ist eine geöffnete Variante des Blockrands geeignet. Diese Typologie schützt vor Lärmbelästigung, lässt aber weite Sichtbezüge und gute Wegverbindungen zu. Die Aussenfassaden sollen ein homogenes und urbanes Aussehen haben. Die Innenhöfe sind mit Balkonen und Loggias abwechslungsreich zu gestalten und den jeweiligen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Die bestehenden Sichtbezüge Richtung Altstadt sollen erhalten bleiben. Städtebauliche Vielfalt und die Massstäblichkeit der Aussenräume und Bauvolumen wird über wechselnde Gebäudehöhen erreicht.

Mit der künftigen Nutzung sollen möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Entlang von lärmintensiven Strassen sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dabei ist das Angebot der Altstadt zu ergänzen und nicht zu konkurrenzieren. Einkaufzentren werden in diesem Gebiet als nicht sinnvoll erachtet.

3.2 Erschliessung und Umgebung

Die Altstadt soll zusammen mit dem Planungsgebiet „Zentrum Nord" ein belebtes und gut vernetztes Ganzes bilden. Die Kantonsstrassen sind Haupterschliessungsachsen für den motorisierten Verkehr. Der Langsamverkehr soll Verbindungen durch das Planungsgebiet erhalten. Für Fussgänger entsteht entlang des Orisbachs eine Nord-Süd-Verbindung, welche durch abwechslungsreiche Begegnungsräume ausgestaltet wird.

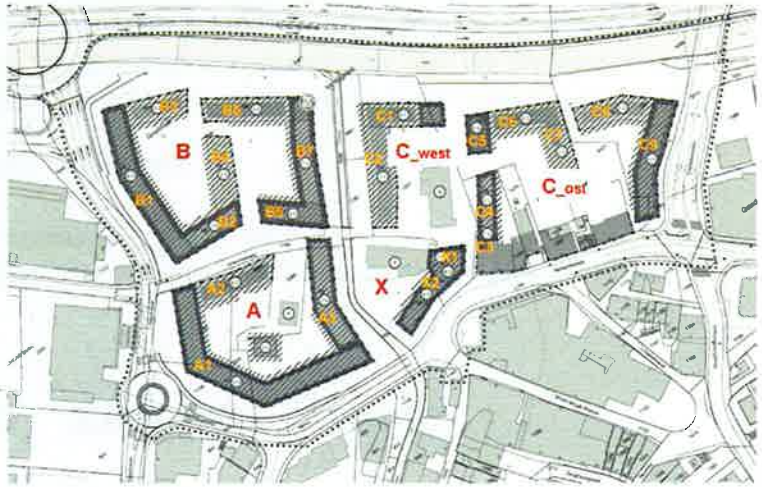
Die Trennwirkung der Kantonsstrasse soll mittels der Ausgestaltung als Allee und der Schaffung attraktiver Übergänge vermindert werden.

Insgesamt soll eine Vielfalt unterschiedlicher Freiräume entstehen. Ein wichtiges Ziel ist die Aufwertung des Orisbachs und seiner unterschiedlich zu gestaltenden Ufer. Das linke Ufer soll ein urbaner Lebensraum für die Bevölkerung werden und zugleich die ökologische Vernetzung gewährleisten. Der Innenhof ist als Ort der Ruhe für die Bewohner des Areals zu gestalten. Er dient den Anwohnern als Rückzugsmöglichkeit und ist nicht öffentlich zugänglich.

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen eines Masterplans wurde für das gesamte Planungsgebiet „Zentrum Nord" ein städtebauliches Konzept festgelegt. Es umfasst die für die weitere Entwicklung der Teilgebiete wichtigen Rahmenbedingungen und Koordinationen. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte für das Areal „Weierweg" aufgeführt.



4.2 Bebauung

Die Bebauung besteht aus drei Gebäuden, die auf dem Areal einen weitgehend geschlossenen Blockrand bilden. Der Gebäudekomplex (A1) entlang Gasstrasse und Weierweg/Rebgasse ist viergeschossig. Dies schirmt den Innenhof und die anderen Gebäude von der lärmintensiven Strasse ab. Der am Grienmattplatz anschliessende Wohnblock (A2) hat ebenfalls vier Geschosse, liegt aber durch den Terrainverlauf ungefähr ein Geschoss tiefer. Das Gebäude am Orisbach (A3) ist drei Geschosse hoch. So entsteht die Vielfalt der Gebäudevolumen, welche auch das städtebauliche Gesamtkonzept des Masterplans auszeichnet und für die Massstäblichkeit von Bauvolumen und Freiräumen entscheidend ist.

Im Areal soll eine durchmischte Nutzung erfolgen, insbesondere in den Gebäuden entlang der Kantonsstrasse sind Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angestrebt. Sie sind eine wichtige Grundlage, damit ein belebter, urbaner Strassenraum entstehen kann. In den weiteren Gebäuden und Geschossen sind Büro- oder auch Wohnnutzungen möglich.

Die Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum hin (sog. urbane Kante) sollen den Strassenraum fassen und sind urban zu gestalten. Die Hoffassaden sollen lockerer gestaltet sein, beispielsweise mit vorspringenden Loggias oder Balkonen.

4.3 Freiraum und Erschliessung

Die Achse der Kantonsstrasse wird mit einer Allee aufgewertet. Durch ein breites Trottoir wird die Gestaltung als urbaner Lebensraum ermöglicht. Mehrere Fussgängerübergänge über die Kantonsstrasse gewährleisten die Vernetzung des Areals „Zentrum Nord" mit der Altstadt.

Am linken Ufer des Orisbachs entsteht eine urbane Uferkante mit ökologischer Qualität. Diese dient der Nord-Süd-Vernetzung zwischen der Altstadt und dem Planungsgebiet „Zentrum Nord". Die Promenade wird für Fussgänger und Langsamverkehr ausgestaltet und soll als Naherholungsraum am Ufer auch zum Verweilen einladen.

Der Grienmattweg wird zum Grienmattplatz erweitert und dient künftig als Mischverkehrsfläche. Er wird als Begegnungszone für die Anwohner, als Zubringer zur Einstellhalle und als Verbindung für den Langsamverkehr genutzt. Der Platzcharakter soll mit Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden. Über den Grienmattplatz verläuft eine Veloverbindung. Sie bietet eine Alternative zur vielbefahrenen Hauptverkehrsachse.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über Bushaltestellen an der Gasstrasse und als Option an der Rebgasse. Ausserdem ist der Bahnhof Liestal nur wenige Gehminuten vom Areal entfernt.

Der durch die Gebäudeanordnung entstehende Innenhof ist der Nutzung der Bewohner vorbehalten. Er kann sich den Bedürfnissen individuell anpassen. Beispielsweise ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes oder kleiner privater Gärten möglich.

Im Untergeschoss kann auf maximal zwei Stockwerken die Einstellhalle der Überbauung realisiert werden. Sie wird über Grienmattplatz und Rebgasse erschlossen. Zusätzlich entstehen auf dem Grienmattplatz ca. sieben oberirdische Parkplätze. Notfall- und Servicezufahrten sind über den Grienmattplatz und den Innenhof sowie über die Uferpromenade des Orisbachs möglich.

5 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

5.1 Qualitätssicherung

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

5.2 Kantonale Vorgaben und Randbedingungen

Die kantonalen Vorgaben und Randbedingungen des Amts für Raumplanung vom 21. Dezember 2010 (siehe dazu Kap. 1.5) werden in der Quartierplanung umgesetzt. Die entsprechenden Punkte fliessen in die nachfolgenden Ausführungen ein.

5.3 Bebauung

Die Bebauung ist in Quartierplan Nr. 1 und im Quartierplanreglement festgelegt:

- Baulinien legen den Abstand gegenüber den umliegenden Strassen und dem Orisbach fest. An der Kantonsstrasse ist der Fassadenverlauf mit der Gestaltungsbaulinie exakt definiert. Die im Masterplan ursprünglich vorgesehene Gestaltungsbaulinie entlang Gasstrasse/Weierweg wird durch eine Baulinie ersetzt und der entsprechende Baubereich im Innenhof wird um zwei bis vier Meter ausgedehnt. Damit wird die vom Kanton geforderte Flexibilität geschaffen, um auf eine allfällig geringfügig veränderte Lage bzw. Geometrie des Kreisels Weierweg im Rahmen des Baugesuchs reagieren zu können, ohne dabei die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 10'840 m^2 zu vermindern. Die Wohnqualität der Gesamtanlage, im Speziellen des wertvollen Innenhofes, dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Hinter der Baulinie legt das Reglement eine maximale Gebäudetiefe für die Hauptbauten fest. Dies stellt eine angemessene Grösse des Innenhofs sicher. Um bei den Grundrissen (insbes. Balkone) in den spitzwinkligen Gebäudeecken des Blockrandes ausreichend Flexibilität sicherzustellen, wird die Gebäudetiefe des Baukörpers A1 (entlang Weierweg und Gasstrasse) auf 13.0 m festgelegt.
- Für die Anordnung der Baukörper und insbesondere für zusätzliche Balkone gibt der Baubereich den notwendigen Spielraum.
- Für die oberirdische Nutzfläche im Perimeter ist eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Vollgeschosse festgelegt. Für die Berechnung nicht berücksichtigt werden

insbesondere die Sockelgeschosse sowie weitere unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Es wird eine maximale BGF von 10'840 m^2 festgelegt.

- Für die Erscheinung der Bauten ist die Fassadengestaltung entscheidend. Um die gewünschte urbane Wirkung im öffentlichen Aussenraum und das Fassen des Strassenraums zu erreichen, wird dies als Gestaltungsziel festgeschrieben. Für die Fassaden zum privaten Hof ist die Gestaltung freier. Dabei ist wichtig, dass vorspringende Gebäudeteile die räumliche Wirkung des Hofes nicht beeinträchtigen.
- Entlang des nördlichen Teils der Westfassade des Baukörpers A3 (gegenüber Masterplan abweichender Baubereich für Balkone) sind vorgehängte Balkone auf max. 60% der Fassadenlänge begrenzt, damit die Hauptfassade den architektonischen Charakter des Gebäudes bestimmt.
- Neben den im Plan eingetragenen Hauptbaukörpern sind auch weitere Klein- und Nebenbauten möglich, beispielsweise Velounterstände oder Gartensitzplätze. Vor den Baulinien sind dabei die Regelungen des RBG zu beachten. Im Hof ist die Fläche solcher Bauten begrenzt.
- Die Nutzungsart im Areal ist im Rahmen von Wohn- und Geschäftsnutzungen weitgehend frei. Für die Erdgeschosse an der Kantonsstrasse wird eine Nutzung mit Bezug zum Aussenraum angestrebt, damit eine Belebung der Vorplätze vor dem Gebäude entstehen kann.
- Die Höhe der Bebauung ist durch maximale Höhenkoten und die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Diese Höhen berücksichtigen den Bedarf nach grösseren Raumhöhen in den Erdgeschossen.

5.4 Aussenräume

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

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Fassade wird eine öffentlich zugängliche private Vorzone im Ausmass von vier Metern ab Fassade ausgeschieden. Der daran anschliessende Bereich ist öffentlich. Es erfolgt eine Gesamtgestaltung über die ganze Vorzone. Die Zugänglichkeit des privaten Bereichs muss gewahrt werden (d.h. keine Absperrungen), wo es sich anbietet, können Übergänge vom öffentlichen zum privaten Bereich mit gestalterischen Mitteln angedeutet werden (z.B. kleine Stützmauer entlang Orisbach, um Terrainunterschiede auszugleichen).Um einen sinnvollen Geländeverlauf zu gewährleisten und die Gebäude gut ins Gelände einzufügen,

werden nebst den Gebäudehöhen auch Terrainkoten für die Aussenräume festgelegt. Dies erfolgt mit dem für die Realisierung erforderlichen Spielraum.

Die Begrünung des Areals erfolgt über die Baumalleen entlang den Kantonsstrassen und dem Orisbach, über eine ökologische Gestaltung des Bachufers sowie über die Platzgestaltung des Grienmattplatzes. Die im Plan eingezeichneten Bäume zeigen das vorgesehene Gestaltungskonzept auf, ihre Lage und Anzahl können jedoch in der weiteren Projektierung verändert werden.

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal ist derzeit noch in Erarbeitung. Die Inhalte sind wenn möglich und sinnvoll im Rahmen der Quartierplanung umzusetzen.

Der Orisbach ist Eigentum des Kantons. Für die in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorgesehene ökologische und ästhetische Aufwertung des Gewässers und seines Ufers soll die Stadt zusammen mit dem Kanton ein Konzept erarbeiten, welches auch oberhalb und unterhalb liegende Bachabschnitte umfasst.. Im Perimeter wird der im Masterplan vorgesehene Bereich für urbane und ökologische Ufergestaltung entsprechend der Forderung des Kantons durch eine Uferschutzzone ersetzt.. Diese Fläche soll der Bevölkerung als Aufenthaltsbereich dienen, als Wegverbindung entlang des Gewässers funktionieren und mit geeigneter Gestaltung die ökologische Vernetzung entlang des Gewässers sicherstellen.

Um an der Fassade zum Orisbach ausreichende Privatheit sicherzustellen, kann ein Bereich von ca. 4.0 m als private Vorzone gestaltet werden. Um allfälligen Problemen mit Littering, Ruhestörungen etc. entgegenzuwirken ist für diesen Uferbereich bei Bedarf eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auf möglichst kurzer Strecke. Vorgesehen ist eine Ein-/Ausfahrt auf den Grienmattplatz sowie optional eine zweite auf die Rebgasse. Die genaue Lage der Einfahrten kann noch verschoben werden, jedoch muss dabei ausreichend Rückstauraum abseits der Kantonsstrasse gewährleistet sein.

Max. fünf oberirdische Parkplätze sind im Bereich Grienmattplatz möglich, wovon deren drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die genaue Lage ist im Rahmen des Gestaltungskonzepts Grienmattplatz noch zu bestimmen.

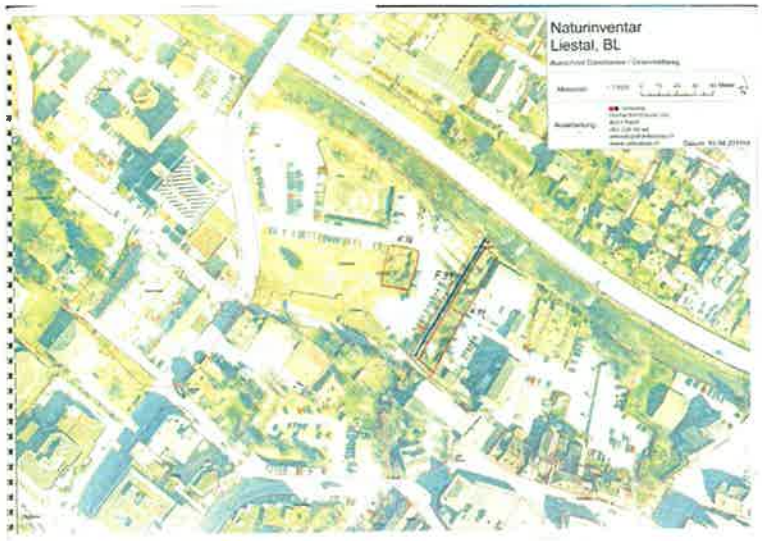
5.6 Umwelt

Die H2 ist als Störfallrisiko ca. 100 m von der nördlichen Gebäudefassade am Grienmattplatz entfernt. Bei der Beurteilung an Eisenbahnanlagen endet hier der gefährdete Korridor. Da die Gebäude im Ereignisfall auf der abgewandten, geschützten Seite zugänglich sind, können die Bewohner gut evakuiert werden. Wenn in Zukunft das nördliche Teilgebiet B (gem. Masterplan) ebenfalls bebaut ist, bildet der hier vorgesehene Blockrand einen zusätzlichen baulichen Schutz. Weitere Massnahmen erscheinen daher nicht erforderlich.

Die Lufthygiene wird durch die dichte Bebauung an zentraler Lage verbessert, da an dieser Wohnlage ein weniger belastender Modal-Split zu erwarten ist als am Rand des Baugebiets. Die Einstellhalle deckt im Wesentlichen den eigenen Bedarf der Überbauung ab, öffentliche Parkplätze sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas tragen die Dachbegrünung, der begrünte Hof und die intensiven Baumpflanzungen bei. Ausserdem gewährleistet die Masterplanung insgesamt die Durchlüftung, insbesondere entlang der Gewässer.

5.7 Naturinventar

Das in den Randbedingungen des Kantons geforderte Naturinventar wurde im Auftrag der Stadt Liestal durch ein externes Büro ausgearbeitet. Die inventarisierten Objekte liegen alle ausserhalb des Perimeters QP „Weierweg". Es sind diesbezüglich somit auch keine spezifischen ökologischen Massnahmen erforderlich.



5.8 Lärmschutz

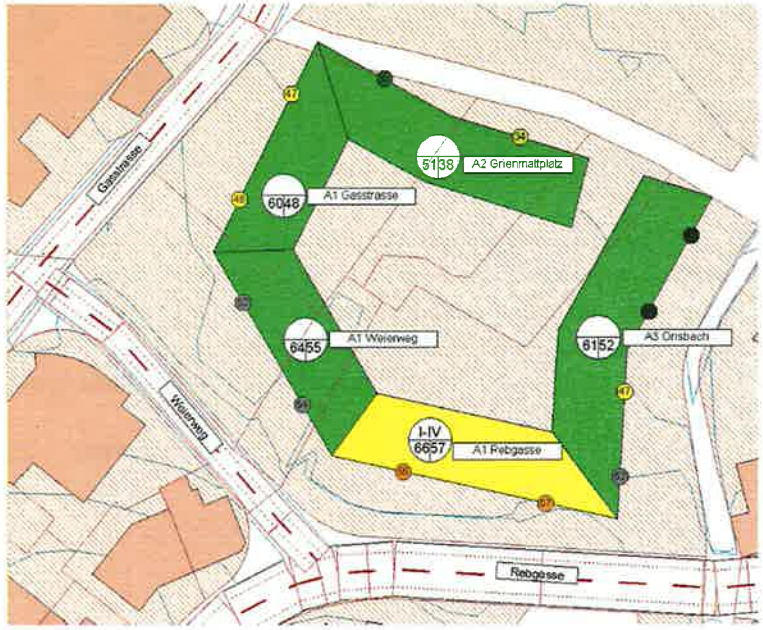
Für das Teilgebiet A Zentrum Nord der Gemeinde Liestal wurde diese Lärmexpertise durch Herrn Growitz der Firma Gruner erstellt.

Die Grundlage der Berechnungen bilden die Verkehrszahlen mit dem Anteil lauter Fahrzeuge der Gasstrasse, Rebgasse und dem Weierweg. Dort wo keine gesicherten Daten vorhanden sind, wurden Annahmen aufgrund umliegender Verkehrszahlen getroffen. Die Daten wurden uns von Herrn Stöcklin vom Amt für Raumplanung des Kanton Basel-Landschaft Abteilung Lärmschutz zur Verfügung gestellt.

Aus den Angaben wurden folgende Lärmemissionen L_e (Schall in einem Meter Abstand) berechnet:

BERECHNUNGSDATEN			Verkehrszahlen2011									=> Le	
Obj. Nr.	Strasse	Nr.	DTV [Fz/24h]	Nt [Fz/h]	Nt2 [%]	Nn [Fz/h]	Nn2 [%]	v [km/h]	i [%]	K Bel. [dB]	K1 Tag [dB]	K1 Nacht [dB]	Tag [dB] /	Nacht [dB]
1	Gasstrasse	I	3'556	206	6.9	32	5.0	50	0	0	0.0	-4.9	72.0 /	58.3
2	Rebgasse	II	12'000	696	7.0	108	5.0	50	0	0	0.0	0.0	77.3 /	68.6
3	Weierweg	III	8'000	464	7.0	72	5.0	50	0	0	0.0	-1.4	75.5 /	65.4

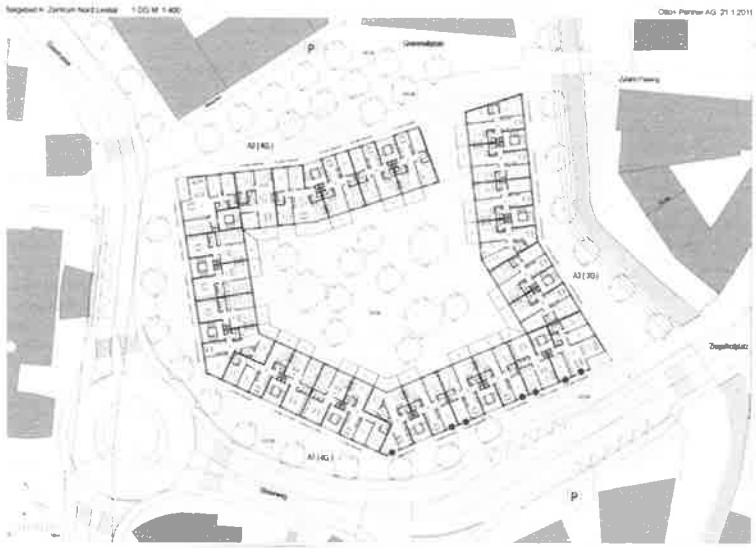
Auf Basis der ermittelten Emissionspegel wurde ein Cadna-Modell erstellt, welches die Immissionen am Gebäude ermittelt. Das Gebäude wurde in dem Berechnungsmodell in fünf Teile gegliedert, um detaillierte Aussagen der einzelnen Fassaden zu erhalten. Das Ergebnis der Berechnung ist aus nachfolgender Grafik ersichtlich:



Im Rahmen der Quartierplanung wird für das Planungsareal aufgrund der zukünftigen Nutzung neu die Empfindlichkeitsstufe II (bisher III) festgelegt.. Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärm-

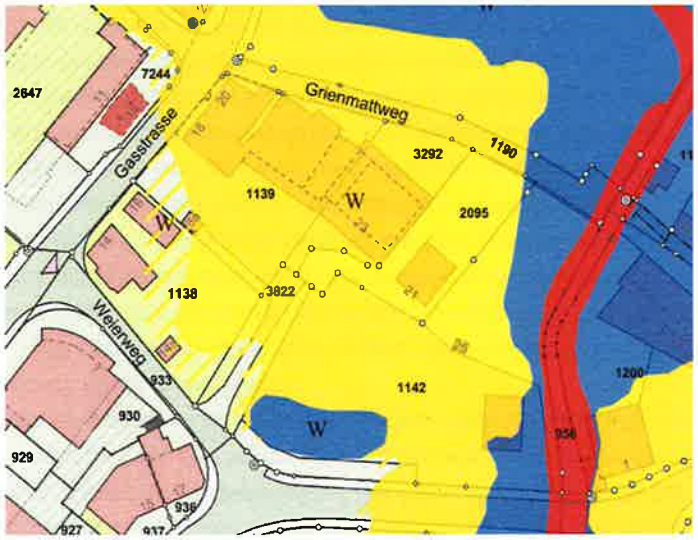
schutz-Verordnung (LSV Stand am 1. August 2010) sind bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Berechnung zeigt, dass der Gebäudeteil mit der Fassadenausrichtung zur Rebgasse über den Immissionsgrenzwerten liegt (in der Grafik gelb eingefärbt). Die Lärm Immissionen sind bei 66 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmpegel Überschreitungen von 6 dB bis 7 dB können über geeignete Massnahmen an der Fassade reduziert werden. Dies gilt insbesondere für lärmempfindliche Räume, die einzig über diese Fassadeseite natürlich belüftet werden können. In Anlehnung an den Bericht "Gestalterische Lärmschutz-massnahmen an Fassaden" des Tiefbauamtes Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich vom September 1997 sind beispielsweise seitliche Schalldämpferkulissen möglich, die zu einer durchschnittlichen Lärmpegel-minderung von ca. 9 dB führen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.



Die nachfolgende Zeichnung zeigt exemplarisch einen Grundriss mit markierten Fenstern, die einen Lüftungsflügel mit entsprechenden Zusatzmassnahmen haben müssen:

5.9 Naturgefahren



Die Naturgefahrenkarte weist für das Planungsgebiet eine Gefährung durch Überschwemmung aus. Entlang des Orisbachs besteht eine mittlere bis erhebliche Gefährdung, auf dem übrigen Areal ist die Gefährdung überwiegend gering. Im Quartierplan wird diesem Umstand mit der Festlegung einer Gefahrenzone Überschwemmung Rechnung getragen. Die massgebende Hochwasserkote richtet sich nach der Fliesstiefenkarte und wird pro Gebäude festgelegt.

Durch die Revitalisierung des Orisbachs dürfte sich die Gefährdung durch Überschwemmung noch verringern. Die Gefahrenkarte ist anschliessend entsprechend anzupassen.

6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gemäss § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lagen folgende Unterlagen der Quartierplanung Weierweg vom 10. bis 28. Oktober 2011 während den Schalteröffnungszeiten beim Stadtbauamt Liestal zur öffentlichen Mitwirkung auf:

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

Am 25. Oktober 2011 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Anwohner des Planungsgebiets statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell" Nr. 758 vom 06. Oktober 2011 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es bestand bis zum 28. Oktober 2011 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

Innerhalb dieser Frist gingen insgesamt acht Stellungnahmen ein. Die entsprechenden Anliegen wurden mit den Mitwirkenden besprochen und sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher Auskunft über eine allfällige Berücksichtigung bei der weiteren Planung gibt.

7 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen wurden am 10. Oktober 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 22. Dezember 2011 wurde mit dem zuständigen Kreisplaner und den betroffenen kantonalen Stellen besprochen. Die daraus folgenden Anpassungen der Quartierplanvorschriften gehen aus der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht hervor.

8 WEITERES VORGEHEN

Folgende Planungsschritte und Termine stehen noch bevor:

Mitte Mai 2012	Beschlussfassung des Stadtrates
anschliessend	Beschlussfassung Einwohnerrat
anschliessend	Auflage evt. Einspracheverfahren
anschliessend	Einreichung der Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Liestal, den _____

Die Stadtpräsidentin

_____

Der Stadtverwalter

_____

10 ANHANG

- Verkehrsgutachten Quartierplanung Weierweg/Konrad Peter
  (separates Dokument)