



Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Stellungnahme Kantonalen Vorprüfungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

Einreichung der Unterlagen

Die Quartierplanunterlagen Weierweg, Stand Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung, bestehend aus

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

wurden am 10. Oktober 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
1.	1.1	Z	(✓)	Verkehr gesamtheitliches Strassenprojekt		Für Gasstrasse, Weierweg, Rebgrasse und Gerberstrasse muss ein gesamtheitliches Strassenprojekt vorliegen, das aufzeigt bzw. sicherstellt, dass die Erschliessung von allen bestehenden Grundstücken und zukünftigen Quartierplänen mit ihren vorgesehenen Nutzungen sowie der Durchgangsverkehr funktionieren.	Das Tiefbauamt hält am H2-Anschluss „Zentrum“ und damit auch am Kreisel Gasstrasse/Weierweg fest, konkrete Angaben über dessen Lage und Dimensionierung liegen jedoch noch nicht vor. Um die Quartierplanung vom Kreiselprojekt zeitlich zu entflechten, werden folgende Anpassungen am Plan vorgenommen: Die Gestaltungsbaulinie entlang Gasstrasse/Weierweg wird durch eine Baulinie ersetzt. Zudem wird der Baubereich entlang des Baukörpers A1 im Bereich Innenhof um zwei bis vier Meter verbreitert. Dieses Vorgehen erlaubt es einerseits, dass die Quartierplanung genehmigt werden kann, lässt andererseits aber genügend Spielraum, um das Gebäude bei Bedarf nach Vorliegen des Kreiselprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch geringfügig zu verschieben, 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.
2.	1.1	Z	(✓)	H2-Anschluss		Der Realisierungszeitpunkt des H2-Anschlusses „Zentrum“ ist noch offen. Deshalb sind die Inhalte der Quartierplanung (Verkehr, Erschliessung, Lärm etc.) auf beide Szenarien (mit und ohne Anschluss Zentrum) abzustimmen. Eine Klärung der verkehrlichen Randbedingungen für ca. Mai/Juni 2012 zu erwarten.	siehe Nr. 1
3.	1.1	Z	✓	Anpassung Baubereich		Zur Erweiterung der Umfahrung Liestal besteht ein Vorprojekt. Im Rahmen der weiteren Projektierung und der Klärung der verkehrlichen Randbedingungen muss die im Vorprojekt vorgegebene Strassendimensionierung und Gestaltung inkl. der in Betracht kommenden Knotenvarianten nochmals überprüft werden. Daraus könnten sich veränderte Strassenlinien ergeben. Deshalb muss gegebenenfalls eine Anpassung des Baubereichs (leichte Rückversetzung der westli-	siehe Nr. 1

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						chen Gebäudeecke) in Betracht gezogen werden.	
4.	1.2	Z	(✓)	Orisbach Gewässerraum		Im QP wird auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet, stattdessen wird ein „Bereich für urbane und ökologische Gestaltung“ vorgesehen, was eine Abschwächung der Schutzinteressen bedeutet. Massgebend wird in solchen Fällen die Gewässerschutzverordnung. Der Gewässerraum bemisst sich gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 04.05.11 Abs. 2. Lit. A. GSchV. Demnach dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen im Gewässerraum erstellt werden. D.h., Baubereiche mitsamt den Baulinien sind an den Gewässerraum anzupassen. Die in Teilplan 2 festgelegte private Vorzone, der Bereich für urbane und ökologische Gestaltung und der Fussgängerbereich sind im Gewässerraum nicht zulässig und sind entsprechend im Plan zu streichen.	Auf die Realisierung einer urbanen Uferkante wird verzichtet. Stattdessen wird eine zwischen fünf und elf Meter breite Uferschutzzone mit öffentlich zugänglichen Teilabschnitten festgelegt. Die öffentliche Wegverbindung verläuft ausserhalb dieser Zone und ist versickerungsfähig auszugestalten. Die daran anschliessende Bepflanzung entlang der Fassade hat mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erfolgen.
5.	1.2	Z	(✓)	Zugänglichkeit		Auf die kantonale Vorgabe vom 21.12.10, welche auf beiden Bachseiten eine naturnahe Gestaltung forderte, wurde nur teilweise eingegangen. Es wird als nicht tragbar und auch als unnötig erachtet, dass der Bach linksufrig auf seiner ganzen Länge öffentlich zugänglich gemacht werden soll. Dem Orisbach und seiner Ufer ist für Aufwertungsmassnahmen zwingend mehr Raum bereitzustellen. Wird diesem Anliegen mit ausreichenden Massnahmen (z.B. Uferschutzzone mit einer Breite von min. je 9 m) Rechnung getragen, können in begrenztem Umfang öffentlich zugängliche und entsprechend gestaltete Teilabschnitte erneut geprüft werden. Es wird ferner darauf verwiesen, dass der Orisbach im Bereich der Allee bereits über grössere Bereiche öffentlich zugänglich und dadurch belastet ist.	siehe Nr. 4
6.	1.3	Z	✓	Naturgefahren Umsetzung Naturgefahrenkarte		Die Naturgefahren sind in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind im QP mit Gefahrenzonen zu überlagern und die erforderlichen Be-	Laut Gefahrenkarte ist das Areal Weierweg durch Hochwasser gefährdet. Für den überwiegenden Teil des Areals wird eine geringe Gefährdung ausgewiesen, im Bereich der Verzweigung Rebgrasse/

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						stimmungen dazu in das QPR aufzunehmen.	Weierweg sowie entlang des Orisbaches besteht eine mittlere resp. hohe Gefährdung (siehe Auszug Naturgefahrenkarte im Anhang). Die Gefahrengebiete werden im Quartierplan entsprechend mit einer Gefahrenzone überlagert und das Quartierplanreglement wird entsprechend ergänzt.
7.	1.4	H	✓	Altlasten		Bezüglich Altlasten kann über notwendige Massnahmen auf einem belasteten Standort oder über allfällige Auswirkungen durch einen belasteten Standort auf ein geplantes Projekt nur im Einzelfall projektspezifisch Stellung genommen werden. In einer entsprechenden Situation ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem AUE, Fachstelle Altlasten, empfehlenswert. Der öffentliche Kataster kann auf www.aue.bl.ch bezogen werden.	Die Parzelle 1139 ist im Altlastenkataster als „belastet, ohne Untersuchungsbedarf“ aufgeführt (siehe Auszug Altlastenkataster im Anhang). Gemäss Auskunft des Amts für Umweltschutz und Energie, Abt. Altlasten, ist dieser Eintrag nur bei Bauvorhaben relevant, eine historische Untersuchung ist nicht erforderlich. Die Parzelle 1139 war früher Standort einer Tankstelle mit einem alten Dieseltank, weshalb eine Verunreinigung des Untergrunds nicht auszuschliessen ist. Im Rahmen des Baugesuches ist ein Entsorgungskonzept für das allfällig belastete Aushubmaterial einzureichen.
8.	1.5	Z	---	Siedlungsentwässerung Speicherkanal		Im Perimeter des QP Weierweg ist ein Mischwasserbecken notwendig. Ein entsprechender Speicherkanal muss zusammen mit der Revitalisierung des Orisbaches vor der Realisierung der Überbauung erstellt werden.	Die Realisierung eines Speicherkanals für Mischwasser entlang des Orisbachs wurde geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass sich der vorgesehene Bereich innerhalb des QP Weierwegs dazu schlecht eignet. Innerhalb des Gewässerbereichs ist eine solche Baute nicht zulässig, ausserhalb wäre die Errichtung aufgrund der bestehenden Abwasserleitung stark erschwert. Die Realisierung eines Mischwasserbeckens an der Nordost-Ecke des Konrad-Peter-Areals (wie im Masterplan vorgesehen) wird daher favorisiert. Es werden im Rahmen des QP Weierweg deshalb keine Massnahmen für die Errichtung eines Speicherkanals vorgesehen.
9.	1.5	Z	✓	Abwasserkanal		Auf der linken Seite des Orisbaches (zwischen Bach und den geplanten Liegenschaften) liegt ein kantonaler Abwasserkanal. Dieser muss weiterhin in Betrieb und die Schächte für den Unterhalt jederzeit zugänglich bleiben.	Die Zugänglichkeit wird gewährleistet. Der Abwasserkanal ist in das Gestaltungskonzept mit einzubeziehen.
10.	2	Z	✓	Quartierplan Teilplan Nr. 1	QP 1	Für alle Baubereiche wird dieselbe Signatur verwendet. Es ist nicht möglich, die Baubereiche nach Num-	Die Ausdehnung der einzelnen Baubereiche wird mittels Pfeilen symbolisiert.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
				Baubereiche		mer oder Anzahl oberirdischer Vollgeschosse zu differenzieren. Die Baubereiche sind zueinander abzugrenzen.	
11.	2	H	✓	Parzellenstruktur	QP 1	Die Quartierplanung bedarf für ihre Umsetzung einer vorgängigen Bereinigung der Parzellenstruktur. Die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken sind unabhängig von festgelegten Baubereichen einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällige Abstandsvereinbarungen gemäss § 94 RBG.	Eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse ist vorgesehen. Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Perimeters (Grienmattplatz) sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen in einem Vertrag vorzusehen.
12.	3	Z	✓	Quartierplan Teilplan Nr. 2 Einstellhalle, Ein-/Ausfahrt Rebgasse	QP 2	Die Lage der Einstellhalle entlang der geplanten Kantonsstrasse (Gasstrasse-Weierweg-Rebgasse) ist nicht variabel. Es müssen zwei unterschiedliche Signaturen (variable/nicht variable Zufahrt) vorgesehen werden. Die Zufahrt an der Rebgrasse ist als flächig abgegrenzter Bereich mit der Signatur „befahrbare Mischverkehrsfläche“ festzulegen. Für Linksabbieger zum geplanten Parking ist ein separater Abbiegestreifen (in reduzierter Breite) vorzusehen, damit der Bus in der Rebgrasse durch wartende Linksabbieger nicht behindert wird. Die Lage der Ein-/Ausfahrt muss mit der geplanten Bushaltestelle kompatibel sein (Nachweis erforderlich). Dabei müssen auch ausreichende Sichtverhältnisse für die Ausfahrt aus der Autoeinstellhalle beachtet werden.	Für den Grienmattplatz wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches Aufschluss über die noch offenen Punkte (z.B. Lage Ein-/Ausfahrt) gibt. Dieses wird dem Genehmigungsantrag an den Einwohnerrat beigelegt (siehe Anhang zum Planungsbericht). Falls die im Plan als Option gekennzeichnete Einstellhalle am Weierweg realisiert werden sollte, ist deren Funktionalität ebenfalls mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen.
13.	3	Z	✓	Bushaltestellen Gasstrasse und Rebgasse	QP 2	Es fehlen die dafür notwendigen orange eingefärbten Flächen (Gestaltungsbereich Kantonsstrasse) (siehe Schreiben TBA vom 7.5.09). Für die Details bzgl. Bushaltestellen und Linksabbiegestreifen wird im Übrigen auf das zurzeit in Arbeit stehende Bauprojekt verwiesen.	Da z.Z. die genaue Lage noch nicht definiert ist, werden die Bushaltestellen statt mit Flächen mit Symbolen dargestellt. Die Ländereigentümer verpflichten sich, die notwendigen Flächen an den Kanton abzutreten. Massgebend für die Abtretung ist der Landerwerbsplan.
14.	3	Z	✓	Zufahrt Einstellhalle Grienmattplatz	QP 2	Der Abstand zwischen Baubereich bzw. der privaten Vorzone und dem QP-Perimeter ist zu gering, als dass eine ausreichende Erschliessung der Einstellhalle über die „befahrbare Mischverkehrsfläche“ sichergestellt werden kann. Es ist eine Zufahrt von min. 3 m Breite vorzusehen.	Lage und Dimensionierung der Zufahrt werden in einem Gestaltungskonzept für den Grienmattplatz festgelegt. Die Zufahrt zur Einstellhalle wird voraussichtlich gemeinsam mit dem angrenzenden Grundeigentümer realisiert und privatrechtlich geregelt. Die Einhaltung einer Mindestbreite von drei Metern wird sichergestellt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
15.	3	Z	✓	Uferbereich	QP 2	Bzgl. der privaten Vorzone, dem Bereich für urbane und ökologische Gestaltung, den Bäumen und dem öffentlich zugänglichen Fussgängerbereich entlang des Orisbachs wird auf VP Nr. 1.2 und 5.7 verwiesen. Der „Bereich für urbane und ökologische Gestaltung“ soll in „Uferschutzzone“ oder „Uferbereich für ökologische und urbane Gestaltung“ umbenannt und auf min. 9 m erweitert werden. Darin sollen sowohl ökologische wie auch urbane Anliegen Berücksichtigung finden.	siehe Nr. 4
16.	3	R	✓	Signatur Gebäude	QP 2	Die orientierende Signatur für bestehende und geplante Gebäude (ausserhalb QP-Perimeter) soll auch die geplanten Gebäude innerhalb des QP-Perimeters umfassen.	wird entsprechend angepasst
17.	3	R	✓	Mischverkehrsfläche	QP 2	Die im Einmündungsbereich Gerberstr./Meyer-Wiggli-Strasse ursprünglich geplante Mischverkehrsfläche ist vom Kanton nicht bewilligt worden. Dementsprechend ist die durch die Strassenparzelle begrenzte Fläche im vorliegenden Plan einheitlich hellgrau/dunkelgrau (statt punktiert) darzustellen.	wird entsprechend angepasst
18.	3	H	K	Lärmemissionen Parkierung	QP 2	Die Parkierung (Lärmemissionen durch die Ein-/Ausfahrten zur Autoeinstellhalle) kann zur Überschreitung der Planungswerte bei den darüber liegenden lärmempfindlichen Räumen führen. Es wird empfohlen, dies für die Lage der Tore vorgängig zu prüfen.	wird zur Kenntnis genommen
19.	3	H	✓	öffentlich zugängliche Bereiche	QP 2	Wie verhalten sich die gelbe Fläche „Fussgängerbereich, öffentlich zugänglich“ und die rote Schraffur „private Vorzone“ zueinander? In der vorliegenden Form ist auch die private Vorzone öffentlich zugänglich.	Beide Bereiche sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und werden einheitlich gestaltet. Die private Vorzone verbleibt jedoch in Privateigentum, was z.B. eine Strassenbestuhlung eines allfälligen Restaurants oder eine zeitlich beschränkte Benutzung dieses Bereichs ermöglicht. Entsprechende Bestimmungen sind vertraglich zu regeln.
20.	3	H	✓	Beschriftung Strassen	QP 2	Die Rebgasse und die Gerberstrasse sollten in allen Plänen angeschrieben werden.	wird entsprechend angepasst

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
21.	4	Z	✓	Quartierplan Teilplan Nr. 3 Terrainkoten	QP 3	Die Terrainkoten Freiflächen sind teilweise unklar. In den Schnitten 1-1' und 3-3' werden die Koten gestaffelt festgelegt. Was ist deren Bedeutung?	Die Schnittlinien 1-1' und 3-3' werden entsprechend verschoben.
22.	4	Z	✓	Sockelgeschoss	QP 3	Schnitt 2-2' zeigt, dass das Gebäude hofseitig 5-geschossig in Erscheinung tritt. Gemäss QPR dürfen Sockelgeschosse nur in Erscheinung treten, wenn dies durch den Terrainverlauf bedingt ist. Die Situation bzw. die Nutzung/Anrechenbarkeit des Sockelgeschosses ist zu überprüfen.	Das Sockelgeschoss wird zur besseren Unterscheidbarkeit in einer anderen Farbe dargestellt.
23.	4	Z	✓	Absatz Gasstrasse	QP 3	Weshalb soll zur Gasstrasse hin ein Absatz von 2 m geschaffen werden (Schnitt 3-3' im Vergleich zu Schnitt 1-1')?	Siehe Nr. 22
24.	4	E	---	Terrainverlauf	QP 3	Es wird empfohlen, den neuen Terrainverlauf an der Schnittlinie als rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen. Allenfalls ist es sinnvoll, vertikale Baubereiche festzulegen anstelle der Geschosszahl.	Aufgrund der Neugestaltung der Kantonsstrasse sowie der Revitalisierung des Orisbachs mit einer entsprechend neuen Ufergestaltung sind Verschiebungen in der Höhenlage möglich. Um einen gewissen Spielraum zwischen Fassade und Strasse resp. Orisbach zu erhalten, werden die Terrainkoten im orientierenden Inhalt festgehalten. Die für die Planung relevanten Gebäudehöhen bleiben weiterhin im rechtsverbindlichen Inhalt.
25.	5.1	R	✓	Erlass Bezeichnung Teilplan Nr. 3	QPR Ziff. 1.1	Teilplan Nr. 3 ist als „Schnitte“ zu bezeichnen.	wird entsprechend angepasst
26.	5.1	E	✓	Erwähnung QP Reglement	QPR Ziff. 1.2	Im Sinne der Vollständigkeit wird empfohlen, auch Quartierplanreglement aufzuzählen.	wird entsprechend angepasst
27.	5.2	R	✓	Zweck und Ziele der Planung Aufwertung Orisbach	QPR Ziff. 2.2	Vorletztes Ziel ist zu präzisieren: „ <u>Ökologische</u> Aufwertung des Orisbachs <u>und seiner Ufer</u> “	wird entsprechend angepasst
28.	5.2	H	✓	Zweck und Ziele der Planung	QPR Ziff. 2.2	Eines der Ziele der Quartierplanung soll die Erschliessung über den verkehrsberuhigten Grienmattplatz sein. Dieser ist jedoch erst erkennbar nach Umsetzung des benachbarten QP.	Die erforderliche Abstimmung mit dem benachbarten QP erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungskonzepts Grienmattplatz.
29.	5.3	E	✓	Geltungsbereich und Inhalt	QPR	Aus den Planungsunterlagen wird nicht deutlich, wie	Der entsprechende Punkt wird gemäss Wegleitung

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
					Ziff. 3.2	bauliche Veränderungen oder Umnutzungen realisiert werden sollen. Empfehlung: Beim vorletzten Punkt der Aufzählung die Formulierung gemäss Wegleitung „Die Quartierplanung“ verwenden.	formuliert: „die Realisierung der Überbauung“ statt „die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten“
30.	5.4	R	✓	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	QPR Ziff. 4.2	Absatz 2 hat informativen Charakter und soll gestrichen werden.	Absatz 2 „Umsetzung im Baugesuchsverfahren“ wird gestrichen
31.	5.5	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten Anordnung der Bauten	QPR Ziff. 5.2	Bei Festlegung von Gestaltungsbaulinien ist die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche nicht mehr frei. Der zweite Satz soll in dem Sinne ergänzt werden, dass Gestaltungsbaulinien vorbehalten bleiben.	Es sind keine Gestaltungsbaulinien mehr vorgesehen (siehe Nr. 1)
32.	5.5	Z	✓	Balkone entlang Westfassade	QPR Ziff. 5.2	Die 60%-Regelung bzgl. Balkone ist unklar. Es ist weder der Baubereich A3 abgegrenzt noch ist klar, welches der nördliche Teil der Westfassade ist.	Der entsprechende Bereich wird im Plan hervorgehoben.
33.	5.5	Z	✓	Gebäudetiefe	QPR Ziff. 5.2	Bei der Regelung der maximalen Gebäudetiefe ist zu klären, ob sich diese nur auf den Baubereich A3 oder auf alle Baubereiche bezieht.	Die maximale Gebäudetiefe gilt für alle Baubereiche, der Satz wird entsprechend präzisiert.
34.	5.5	Z	✓	Anordnung der Balkone	QPR Ziff. 5.6	Schliessen Baubereiche mit einer Gestaltungsbaulinie ab, sind ausladende offene Balkone gestützt auf Ziff. 5.2 QPR ausgeschlossen. Demgemäss dürfen Balkone nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.	Der Satz „Auf ausladende offene Balkone (...) möglich“ wird gestrichen.
35.	5.5	Z	✓	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	QPR Ziff. 5.6	„Erker etc.“ können nicht als Bauteile im Sinne von § 53 Abs. 2 RBV verstanden werden (siehe dazu Anhänge 7 und 8 RBV)	Siehe Nr. 34; die zulässigen Bauteile gehen aus § 53 RBV hervor und müssen hier nicht aufgezählt werden
36.	5.5	Z	✓	Materialisierung der Dächer	QPR Ziff. 5.9	Die zwingende Unterbreitung von detaillierten Unterlagen zur Materialisierung des Daches zur Begutachtung oder Genehmigung durch den Stadtrat ist nicht zulässig. Allenfalls kann diese Bestimmung bei Kleinbauten angewendet werden. Bestimmung ist klarzustellen oder zu streichen.	Die Kompetenz zur Umsetzung der Reglements Inhalte ist mit Ziff. 4.1 und 13.2 hinreichend sichergestellt, die entsprechende Bestimmung unter Ziff. 5.9 kann gestrichen werden.
37.	5.5	Z	✓	Anordnung der Kleinbauten	QPR Ziff. 5.10	Für die Anordnung von Kleinbauten sind die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen zu beachten. Kleinbauten sind somit nicht im gesamten Aussenraum möglich. Es wird empfohlen, für Kleinbauten	Kleinbauten sind in erster Linie innerhalb des Hofbereichs vorgesehen, für Velounterstände etc. sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe
 !: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme
 §: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						Baubereiche festzulegen.	gen auch Standorte ausserhalb möglich.
38.	5.5	R	✓	Begriff „Bauprofil“	QPR Ziff. 5.2	Der Begriff „Bauprofil“ ist eher als Profil der Bauten zu verstehen und sollte mit Hinweis auf § 88 RBV korrigiert werden.	Begriff „Bauprofil“ wird durch „Profil der Bauten“ ersetzt.
39.	5.5	R	✓	Dachform Kleinbauten	QPR Ziff. 5.7	Der zweite Satz ist zu korrigieren: „Für Kleinbauten gem. Ziffer 5.10 ist die Dachform frei“	wird entsprechend angepasst
40.	5.5	R	✓	Solaranlagen	QPR Ziff. 5.9	Der vierte Satz ist zu korrigieren: „Die Erstellung von Solaranlagen ist <u>zulässig</u> “	wird entsprechend angepasst
41.	5.5	H	✓	Baulinien	QPR Ziff. 5.3	Absatz kann weggelassen werden	wird entsprechend angepasst
42.	5.5	H	K	Grösse der Einstellhalle		Es wird darauf hingewiesen, dass weder im QP noch im QPR definiert ist, wie gross die Einstellhalle gebaut werden darf. Wenn keine Baulinien für die Einstellhalle festgelegt werden, gelten § 66 RBV (unterirdische Bauteile vor der Bauline) und § 69 RBV (Bauteile im Gewässerbereich)	wird zur Kenntnis genommen
43.	5.5	H	✓	Gestaltung der Hoffassade	QPR Ziff. 5.6	Die flexible Gestaltung der Hoffassade mit Balkonen (Absatz 6) wird durch die Bestimmung in Absatz 2 eingeschränkt. Es wird empfohlen, die Bestimmung zu vereinheitlichen.	Satz wird mit „unter Beachtung Ziff. 5.2“ präzisiert
44.	5.6	Z	✓	Art und Mass der Nutzung Maximale Nettoladenfläche	QPR Ziff. 6.2	Sofern Verkaufsflächen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs (§ 51 RBG) mit mehr als 500 m ² zugelassen werden sollen, sind die maximale Nettoladenfläche und allenfalls zusätzliche Massnahmen (z.B. betr. Erschliessung und Parkierung) im QPR festzulegen. Ansonsten sollte darauf hingewiesen werden, dass nur eine Verkaufseinheit bis 500 m ² Nettoladenfläche zugelassen ist.	Gemäss § 51 Abs. 1 lit. a beträgt in Wohn- und Geschäftszonen die zulässige Nettoladenfläche 1'000 m ² , dieses Mass überschreitende Verkaufseinheiten sind innerhalb des QP-Perimeters nicht vorgesehen.
45.	5.6	Z	✓	Behindertengerechte Bauweise	QPR Ziff. 6.4	Es gilt § 108 RBG. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang (z.B. Restaurants, Läden, Dienstleistungsbetriebe mit Kundenkontakt usw.) müssen zwingend behindertengerecht	Gemäss Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal sind bei Quartierplanungen zwingend hindernisfreie Wohnungen zu erstellen, womit die Anforderungen über jene von § 108 RBG hinausgehen. Die Forderung

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						konzipiert werden, lediglich eine Anpassbarkeit reicht nicht aus.	gen werden erfüllt (Lifte, Wohnungstüren sowie eine Nasszelle pro Wohnung werden barrierefrei erstellt) und im QP-Reglement ist entsprechend zu ergänzen, dass sämtliche Wohnungen barrierefrei zu erstellen sind.
46.	5.6	Z	✓	Sockelgeschossnutzung	QPR Ziff. 6	Es ist unklar, welche Nutzungen im Sockelgeschoss zulässig sind. Sind auch Dienstleistungsbetriebe oder Wohnraum zugelassen, wenn die Hygiene es zulässt? Läden haben oft auch in Untergeschossen Ladenflächen.	Die Nutzungsart im Sockelgeschoss ist frei
47.	5.6	Z	K	Anrechenbarkeit Sockelgeschoss	QPR Ziff. 6.3	Gemäss den Schnitten 1-1' und 2-2' in Teilplan 3 kann ein Sockelgeschoss mit bis zu 2 m in Erscheinung treten. Weshalb sollen Sockelgeschosse nicht an die BGF angerechnet werden?	Sockelgeschosse sollen nicht zur BGF gezählt werden, weil dies in der Praxis zu Unsicherheiten darüber führt, welche Flächen angerechnet werden sollen und welche nicht.
48.	5.6	Z	✓	Nutzung/Bebauung in der privaten Vorzone	QPR Ziff. 6	Die Nutzung resp. baulichen Möglichkeiten in der privaten Vorzone ist unzureichend definiert und ist zu klären. Es wird davon ausgegangen, dass in der privaten Vorzone keine Bauten zulässig sind.	Die private Vorzone liegt vor der Baulinie, somit sind hier keine Bauten zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinbauten, deren Zulässigkeit sich nach § 54 RBV richtet.
49.	5.6	Z	✓	An- und Nebenbauten	QPR Ziff. 6.3	Es würde nicht als zulässig erachtet, An- und Nebenbauten generell nicht zur BGF zu zählen. Es wäre ein Mass (bzw. eine Fläche, z.B. total 50 m ²) festzulegen, ab dem An- und Nebenbauten zur BGF zählen. Ziff. 5.10 QPR bezieht sich jedoch auf Kleinbauten. Der zweite Punkt in Absatz 3 ist zu überarbeiten.	Der Begriff „An- und Nebenbauten“ wird in Übereinstimmung mit Ziff. 5.10 durch „Kleinbauten“ ersetzt. Als bebaubare Fläche, welche nicht zur BGF zählt, wird insgesamt max. 5% des Aussenraumes festgelegt.
50.	5.6	E	---	Aufteilung BGF auf Baubereiche		Werden die Baubereiche in Teilplan Nr. 1 differenziert betrachtet, sollte auch die maximale zulässige BGF auf die jeweiligen Baubereiche aufgeteilt werden.	Die Abgrenzung der Baubereiche wird mittels Pfeilen symbolisiert, eine Aufteilung der BGF ist indes nicht vorgesehen (siehe auch Nr. 10)
51.	5.7	Z	(✓)	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes Massnahmen bzgl. Orisbach	QPR Ziff. 7.3	Die im QP vorgesehenen Massnahmen bzgl. Orisbach sind aus naturschutzfachlicher Sicht ungenügend (Aufhebung der Uferschutzzone, deutlich kleinere Fläche für ökol. Massnahmen u. dgl.) Die Revitalisierung der Bachsohle hat mit einer ökol. Aufwertung der Uferbereiche einherzugehen. Die Böschungen sind dabei möglichst naturnah umzugestalt-	Siehe Nr. 4

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						ten. Den ökol. Anliegen (Uferschutz, Vernetzung, Siedlungsdurchgrünung) ist eine wesentlich grössere Bedeutung beizumessen. Punktuell können naturnah gestaltete Zugänge und Aufenthaltsbereiche ermöglicht werden. Damit eine Fussgängerverbindung im äusseren Bereich der Uferschutzzone bzw. des Uferbereiches realisiert werden kann, muss diese eine Breite von mind. 9 m aufweisen (siehe auch 1.2). Die private Vorzone ist ausserhalb dieses Bereiches festzulegen.	
52.	5.7	Z	✓	Hochwasserschutz Orisbach	QPR Ziff. 7.3	Eine allfällige Regelung bzgl. Hochwasserschutz gehört in den QP-Vertrag resp. ist im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungskonzepts zu klären und nicht öffentlich-rechtlich im QPR zu beschliessen. Der zweite Satz ist wegzulassen.	Der zweite Satz wird entsprechend gestrichen.
53.	5.7	Z	✓	Gestaltungskonzept Orisbach	QPR Ziff. 7.6	Das separate Gestaltungskonzept Orisbach ist im Umgebungsplan zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens hat der Umgebungsplan zusätzliche Angaben zu machen, wie der Uferbereich entlang des Orisbachs gestaltet werden soll. Im Sinne des ökol. Ausgleichs und der Vernetzung ist auf eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Arten zu achten.	wird entsprechend umgesetzt, siehe auch Nr. 4
54.	5.7	Z	✓	öffentlich zugängliche Freiflächen	QPR Ziff. 7.6	In Absatz 6 werden „öffentlich zugängliche Freiflächen“ bezeichnet, welche im Teilplan Nr. 2 so nicht enthalten sind. Plan und Reglement sind in Übereinstimmung zu bringen.	„Freiflächen“ wird durch „Fussgängerbereich“ ersetzt
55.	5.7	Z	✓	Erschliessung	QPR Ziff. 7.7	Es ist unklar, welche „dieser Flächen“ gemeint ist. Des Weiteren kann der Umgebungsplan nicht die Art von Strassen, Wegen und Plätzen bezeichnen. Die Erschliessung ist in Teilplan 2 und im QP-Reglement festzulegen.	„dieser Flächen“ wird durch „des Aussenraumes“ ersetzt, die weitere Formulierung wird gemäss Wegleitung angepasst
56.	5.7	Z	✓	Umgebungsplan	QPR Ziff. 7	Zahlreiche weitere Punkte in Absatz 7 sind ebenfalls nicht im Umgebungsplan, sondern in den QP-Vorschriften zu regeln. Es wird auf die Wegleitung „Die Quartierplanung“ verwiesen.	Wird gemäss Wegleitung angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
57.	5.7	H	(✓)	Orisbach	QPR Ziff. 7.3.	Bzgl. Fussgängerbereich, privater Vorzone und Baubereich wird auf VP Nr. 1.2 verwiesen. Im Sinne der Aufenthaltsqualität kann eine teilweise Zugänglichkeit zum Orisbach allenfalls im Sinne einer Revitalisierungsmassnahme ermöglicht werden. In diesem Sinne ist auch der beschreibende Teil zu verstehen, wonach die Uferkante die vernetzende Funktion des Gewässers stützen soll.	Siehe Nr. 4
58.	5.7	H	---	Beschränkung Zugänglichkeit Orisbach	QPR Ziff. 7.4	Die vorgesehene Einschränkung der Zugänglichkeit für die Bevölkerung Liestals erscheint etwas über das Ziel hinausgegriffen.	An der Einschränkung der Zugänglichkeit wird festgehalten.
59.	5.7	H	✓	Zugänglichkeit Hof	QPR Ziff. 7.4	Falls mit der angrenzenden Blockrandbebauung die Überbauung gemäss QP gemeint ist, wird die Anpassung der Bestimmung wie folgt empfohlen: „Der Hofbereich steht der Bewohnerschaft des Quartierplans zur Verfügung“	wird gemäss Empfehlung angepasst
60.	5.7	H	✓	offene Abstellplätze	QPR Ziff. 7.9	Es wird auf §70 Abs. 3 RBV hingewiesen. Demnach sind offene Abstellplätze nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.	Aufzählung wird mit „offene Abstellplätze“ ergänzt.
61.	5.8	Z	✓	Erschliessung und Parkierung Oberirdische Parkplätze	QPR Ziff. 8.1/4	Oberirdische Parkplätze sind im Teilplan Nr. 2 verbindlich festzulegen. Allenfalls kann die „exakte“ Lage im Umgebungsplan (und nicht im Gestaltungskonzept) festgelegt werden. Die Verbindlichkeit des Gestaltungskonzepts gemäss Ziff. 7.6 QPR bleibt unklar.	„Gestaltungskonzept“ wird durch „Umgebungsplan“ ersetzt. Ziff. 7.6 QPR wird hinsichtlich Verbindlichkeit des Gestaltungskonzepts wie folgt ergänzt: „welches als Grundlage für den Umgebungsplan dient“.
62.	5.8	R	✓	Parkplatzberechnung	QPR Ziff. 8.2	„... für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV“. Es wird zudem empfohlen, auf den letzten Satz zu verzichten.	wird entsprechend angepasst
63.	5.8	H	✓	Nutzung der Parkplätze	QPR Ziff. 8.3	Die bezeichneten „Parkierungsbedürfnisse“ sind unklar. Was ist damit gemeint? Dürfen die erstellten Parkplätze nicht verkauft werden?	Im ersten Satz wird ergänzt, dass auch ein Verkauf zulässig ist. Der zweite Satz wird unter Berücksichtigung der Mitwirkungsangabe des VCS durch folgende Formulierung ersetzt: „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“

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
64.	5.8	H	✓	oberirdische Parkplätze	QPR Ziff. 8.4	Für den ersten Satz sollte eine Formulierung in folgendem Sinne verwendet werden: „Oberirdisch dürfen nicht mehr als fünf Parkplätze erstellt werden, wovon ...“	wird entsprechend angepasst
65.	5.9	Z	✓	Lärmschutz Lärmempfindlichkeitsstufe	QPR Ziff. 10.1	Gemäss § 21 Abs. 2 RBG und in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 LSV ist für die gemäss Ziff. 6 QPR vorgesehene Nutzungsart „wenig störende Betriebe“ die ES II statt III vorgesehen. Sollte eine Zentrumsnutzung mit mässig störenden Betrieben geplant sein, kann eine ES III gemäss § 22 RBG festgelegt werden.	ES III wird durch ES II ersetzt
66.	5.9	Z	---	Lärmschutzmassnahmen	QPR Ziff. 10	Ein neuer Absatz in folgendem Sinne ist aufzunehmen: Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster sämtlicher lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Als Massnahmen sind keine kontrollierten Lüftungen oder Schallschutzfenster zulässig (Schallschutzmassnahmen am Gebäude gelten nicht als gestalterische oder bauliche Massnahmen). Grundsätzlich sind die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. An den lärmbelasteten Fassaden können lärmunempfindliche Räume angeordnet werden. Allenfalls können den eigentlichen Fenster vorgelagerte schiebbare Glaselemente, verglaste Balkone u.ä. als Ersatzmassnahmen errichtet und bewilligt werden.	Die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sollen im QPR nicht wiedergegeben werden, auf einen entsprechenden Absatz wird deshalb verzichtet.
67.	5.10	Z	✓	Realisierung, QP-Vertrag Grundbucheintrag	QPR Ziff. 11.1	Der erste Teil entspricht der Wegleitung „Die Quartierplanung“, der Zweck der nachfolgenden Bestimmungen bleibt jedoch unklar. Für den Eintrag im Grundbuch ist die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend. Lediglich eine „Vernehmlassung“ wird nicht als rechtmässig erachtet. Die Bestimmung ist zu überarbeiten. Es wird empfohlen, den Vorschlag gemäss Wegleitung zu verwenden und auf eigene Ergänzungen zu verzichten.	Der letzte Satz entspricht der Praxis und kann weggelassen werden.
68.	5.10	Z	✓	QP-Vertrag	QPR Ziff. 11.1	Die Aufzählung der Inhalte, welche im QP-Vertrag zu regeln sind, lässt Fragen offen. Was bedeutet die „Schliessung entlang Orisbach“ oder die „Parzellen-	Die entsprechenden Punkte werden beispielhaft aufgeführt. Der Verweis auf die Zonenvorschriften Siedlung

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

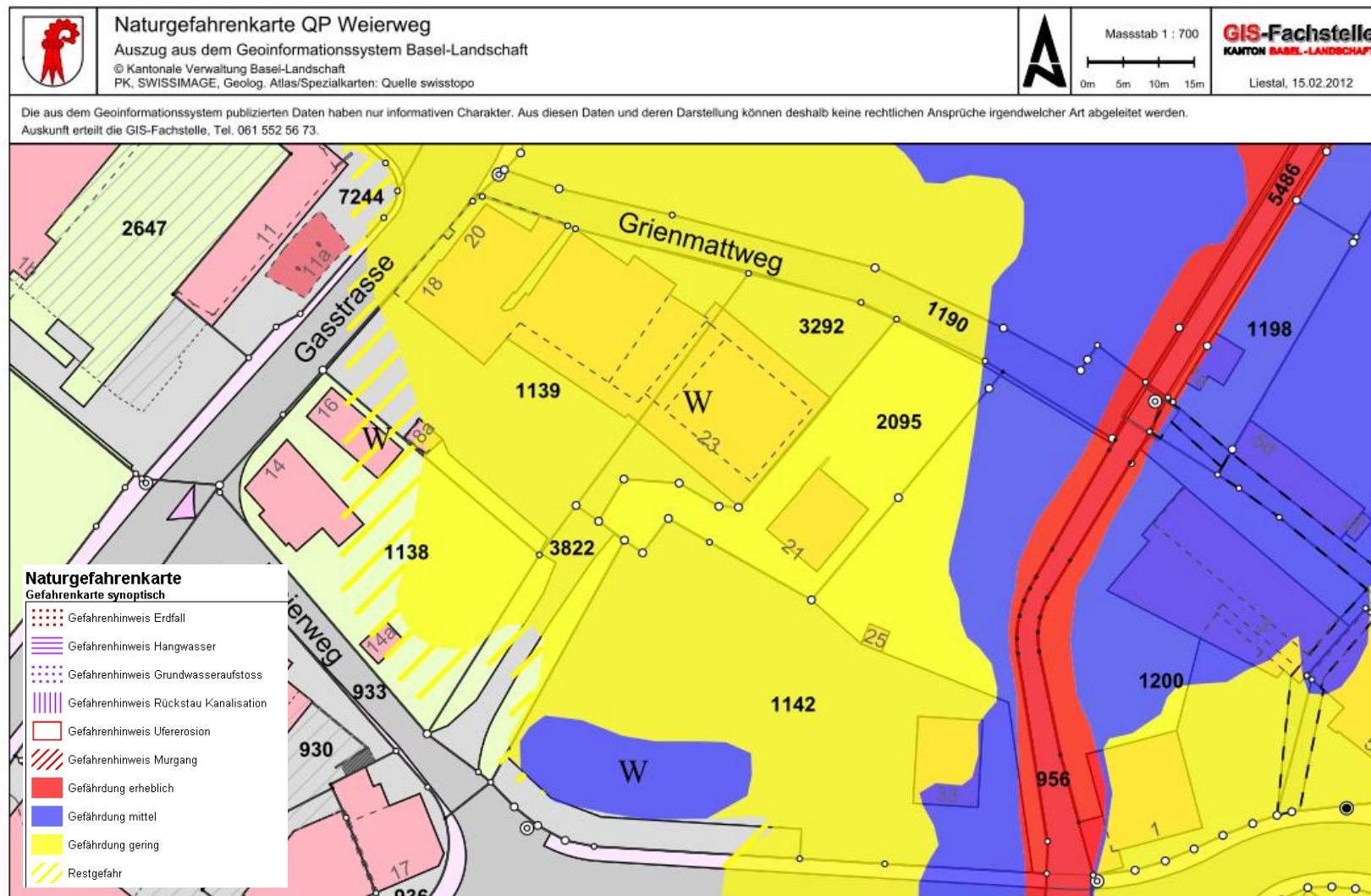
Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe

! : ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						mutation Orisbach“? Was ist die sogenannte „Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung“ und weshalb wird auf die für den QP nicht relevanten Zonenvorschriften Siedlung verwiesen?	beim Infrastrukturbeitrag wird entfernt.
69.	5.10	H	K	Abparzellierung	QPR Ziff. 11.2	Bei einer allfällig vorgesehenen zukünftigen Abparzellierung ist zu beachten, dass die jeweiligen Einheiten durchgehend trennbar (Brandschutzwand) konzipiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen
70.	5.11	R	✓	Ausnahmen Bezeichnung	QPR Ziff. 12	In Absatz 1 sollte eine geschlechterneutrale Bezeichnung für „Grundeigentümer“ gewählt werden.	Bezeichnung wird mit „Grundeigentümer(innen)“ ersetzt
71.	6.1	Z	✓	Kantonale Vorgaben Orisbach	PB Ziff. 2.5	Gemäss KRIP ist der Orisbach ein aufzuwertendes Gewässer. Darin werden die Gemeinden angewiesen, im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wieder hergestellt werden, z.B. durch die Ausweisung von Uferschutz-zonen gemäss RBG. Dieser Sachverhalt ist zwingend im Bericht zu behandeln.	Siehe Nr. 4
72.	6.2	H	✓	Umwelt Naturgefahren	PB Ziff. 6.6	Das Thema Naturgefahren bleibt derzeit weitgehend unberücksichtigt. Der Entwurf der Naturgefahrenkarte BL der Stadt Liestal liegt seit April 2011 vor. Darin werden für weite Teile des Gebietes des QP Weierweg geringe und stellenweise mittlere Gefährdungen durch Überschwemmungsprozesse ausgewiesen.	Siehe Nr. 6

Anhang



Anhang

