Stadt Liestal

Stadtrat

DER STADTRAT AN DEN EINWOHNERRAT

2013/42

Quartierplan Weierweg – Beschlussfassung

Kurzinformation	Erste Vorlage: Am 20. Juni 2012 hat der Einwohnerrat den Quartierplan Weierweg an die Bau- und Planungskommission überwiesen. Am 22. August 2012 hat der Stadtrat die Vorlage zurückgezogen, da ein erst später zugestelltes Verkehrsgutachten Änderungen und Ergänzungen notwendig machte. Mit den Kommissionsberatungen der BPK zum Quartierplan wurde noch nicht gestartet. Intensive Diskussionen mit den kantonalen Ämtern und den Grundeigentümern haben zu weiteren Änderungen und Ergänzungen gegenüber der ersten Vorlage geführt. Absicht: 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) vom 22. September 2010 soll eine qualitativ hochstehende Überbauung entstehen. Die Realisierung der Überbauung ist in einer Etappe geplant. Die Aufwertung des Orisbachs und dessen Ufer erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Warum ein Quartierplan: Das Areal des Quartierplans Weierweg befindet sich gemäss rechtsgültigem Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Kantonale Vorprüfung: Der Quartierplan wurde vom kantonalen Amt für Raumplanung geprüft (Schreiben vom 22. Dez. 2011). Die Umsetzung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung geht aus der „Stellungnahme Kantonaler Vorprüfungsbericht" hervor. Mitwirkung: Der Quartierplan wurde vom 10. bis 28. Oktober 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Während der Frist wurden acht Stellungnahmen eingereicht. Die Reaktionen auf die Eingaben können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.
Anträge	Der Einwohnerrat beschliesst den Quartierplan Weierweg, bestehend aus: - Reglement Quartierplan Weierweg vom 30. Jan. 2013 - Plan 1 Bebauung und Nutzung vom 30. Jan. 2013 - Plan 2 Freiraum und Erschliessung vom 30. Jan. 2013 - Plan 3 Schnitte vom 30. Jan. 2013

Liestal, 05. März 2013

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter

Lukas Ott Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Gemäss Kurzinformation

2. Änderungen gegenüber der ersten Vorlage

Knoten Gasstrasse/Weierweg

Da der Kreisel Gasstrasse/Weierweg nicht mehr vorgesehen ist, hat das kantonale Tiefbauamt (TBA) auf der Grundlage einer Projektstudie vom 11. Dezember 2012 eine Interessenslinie zur Sicherung eines zukünftigen Strassenprojekts festgelegt. Dies ermöglicht es, das Gebäude entlang Gasstrasse/Weierweg gegen den Strassenknoten hin zu verschieben.
Der QP-Perimeter wird im Bereich Gasstrasse/Weierweg/Rebgasse neu auf die erwähnte Interessenslinie gelegt.
In den Plänen wird der vorgesehene Strassenverlauf gemäss kantonaler Studie zum Verständnis dargestellt, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit.

Hochwasserschutz Orisbach

Am 18. Dezember 2012 erläuterte das kantonale Amt für Industrielle Betriebe (AIB) sowie das kantonale Tiefbauamt (TBA), dass der Hochwasserschutz des Orisbachs Aufgabe des Kantons ist und die notwendigen Massnahmen von diesem finanziert werden. Die Landeigentümer der QPs Weierweg und Konrad-Peter vereinbarten mit dem Kanton, dass sie den für den Hochwasserschutz notwendigen Landstreifen entlang des Orisbachs unentgeltlich abtreten werden (entspricht der Uferschutzzone gemäss QP Plan 2).

Der Start der Planung für die naturnahe Gestaltung des Orisbachs inklusive dessen Ufer ist für 2014 vorgesehen. Einen verbindlichen Termin für die Realisierung durch das TBA, Abt. Wasserbau gibt es noch nicht.

3. Details zum Quartierplan Weierweg

Perimeter QP-Weierweg

- Der Perimeter des Quartierplans beinhaltet die Parzellen der Überbauung inklusive einen Teil des Grienmattplatzes sowie den Orisbach bis zum linksseitigen Ufer (gemäss QP Pläne 1 und 2).
- Im vorliegenden QP Weierweg werden der Hochwasserschutz entlang des Orisbachs und der dem Kanton abzutretenden Uferzonen nicht mehr weiter thematisiert, da diese in der Kompetenz des Kantons liegen.

Grienmattplatz

- Der Grienmattplatz ist Teil der QPs Weierweg und Konrad-Peter und muss von beiden Grundeigentümern gemeinsam gestaltet werden. Die Details sind noch nicht festgelegt.
- Er dient als Mischverkehrsfläche, d.h. Begegnungszone für die Anwohner, Zubringer zu der Einstellhalle, Verbindung für den Langsamverkehr.

Fussgänger- und Veloverbindungen

<u>Fussgänger- und Veloverbindung über den Grienmattplatz</u>

- Gemäss Masterplan und Konzept für den Langsamverkehr wird ein öffentlicher Veloweg über den Grienmattplatz, Orisbach und weiter durch die Überbauung Grienmatt führen.

<u>Fussgänger- und Veloverbindung entlang der Uferzone des Orisbachs</u>

- Vorübergehend, d.h. bis die Überbauung Grienmatt realisiert wird, kann der Veloweg vom Grienmattplatz entlang der Orisbachuferzone zum Weierweg geführt werden.
- Sollte es auf diesem Weg Probleme mit Vandalismus, Littering oder Ruhestörungen geben, so kann in gegenseitiger Absprache zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Liestal diese Verbindung nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) geschlossen werden.
- Direkte Fusswegverbindungen über das Brunnwegli (Rebgarten) und das Ziegelhofareal führen ins Stedtli und zum Bahnhof.

<u>Fussgänger- und Veloverbindung entlang der Weierstrasse und Gasstrasse</u>

- Entlang dieser Strassen entstehen auf der ganzen Länge öffentliche Gehbereiche.
- Auf der Freifläche entlang der Rebgasse und Weierweg ist von den Grundeigentümern Raum für einen markierten Radweg zur Verfügung zu stellen.

Überbauung

- Bei der Überbauung handelt es sich um eine Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Basis der Masterplanung Zentrum Nord.
- Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF ca. 42 Mio.
- Die Überbauung befindet sich an gut erschlossener Lage.

Ökologie

- Die Dachflächen werden begrünt.
- Es werden vogelfreundliche Glasarten verwendet.
- Der Innenhof wird lärmberuhigt und begrünt.

Hochwasserschutz für die Gebäude

- Der Hochwasserschutz ist aufgrund der Naturgefahrenkarte zu gewährleisten.
- Die Investoren der beiden QPs müssen für die Gebäude bei der Realisierung der Überbauung Anforderungen bezüglich Hochwasserschutz erfüllen.

Energie

- Die Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Es werden die Ziele verfolgt, an das Fernwärmenetz anzuschliessen sowie der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen. Dazu ist durch die Grundeigentümer ein Energiekonzept auszuarbeiten.

Behindertengerechte Bauweise

- Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.

Parkplätze / Parkleitsystem

- Es wird ein unterirdisches Parkhaus für ca. 156 Autos erstellt.
- Es gibt nur 5 oberirdische Besucherparkplätze, wovon 3 behindertengerecht.
- Es sind keine öffentlichen Parkplätze und daher kein Anschluss an ein Parkleitsystem vorgesehen.

4. Termine

QP Weierweg

o Stadtratsbeschluss	1. Q. 2013
o Einwohnerratsbeschluss	2. Q. 2013
o Öffentliche Planauflage	3. Q. 2013

Realisierung

o Voraussichtliche Realisierung	ab 2015

5. Finanzierung/Kosten

- Für die Stadt Liestal entsteht der Verwaltungsaufwand.

6. Konsequenz bei Ablehnung des Antrags

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

7. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- Reglement Quartierplan Weierweg vom 30. Jan. 2013
- Plan 1 Bebauung und Nutzung vom 30. Jan. 2013
- Plan 2 Freiraum und Erschliessung vom 30. Jan. 2013
- Plan 3 Schnitte vom 30. Jan. 2013

Zur Erläuterung, nicht Bestandteile des Beschlusses:

- Planungsbericht Quartierplan Weierweg vom 30. Jan. 2013
- Mitwirkungsbericht Quartierplan Weierweg vom 29. Mai 2012
- Stellungnahme Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 30. Jan. 2013
- Verkehrsgutachten Quartierplan Weierweg vom 7. Juni 2012
- Langsamverkehrskonzept > wird nachgeliefert
- Übersichtsplan mit Perimeter QP Konrad Peter, Orisbach mit Ufer wird nachgeliefert

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Quartierplanreglement
Stand 30. Januar 2013

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 01. Februar 2013 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 unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz
- 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. 956, 1138, 1139, 1142, 1190 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, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. 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. Die ökologische Aufwertung des Orisbachs sowie die Ufergestaltung erfolgen unter Federführung des Kantons losgelöst vom Bauprojekt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Fussgänger- und Velobereich entlang des Orisbachs muss unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz Aufenthaltsqualität aufweisen und der Bevölkerung von Liestal zur Verfügung stehen. Eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und Stadt möglich. Nach einer Verlängerung des Grienmattweges über den Orisbach gemäss Masterplan wird die Veloverbindung parallel zum Orisbach aufgehoben, um für die Fussgänger eine bessere und sicherere Situation zu schaffen. 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 Fussgänger- und Velobereich, 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. Zuständigkeiten, Etappierung 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

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 Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten 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)
- Nachtschliessung 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: _____	Der Stadtpräsident
Referendumsfrist: _____	
Urnenabstimmung: _____	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. _____ vom _____	Der Stadtverwalter
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

Stand 30.01.2013

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich mit Nummer
- Bereich mit 80%-Regelung für Balkone gem. Ziff. 5.2 Quartierplanreglement
- 4 G — Anzahl oberirdische Vollgeschosse im Baubereich
- Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung

orientierender Inhalt

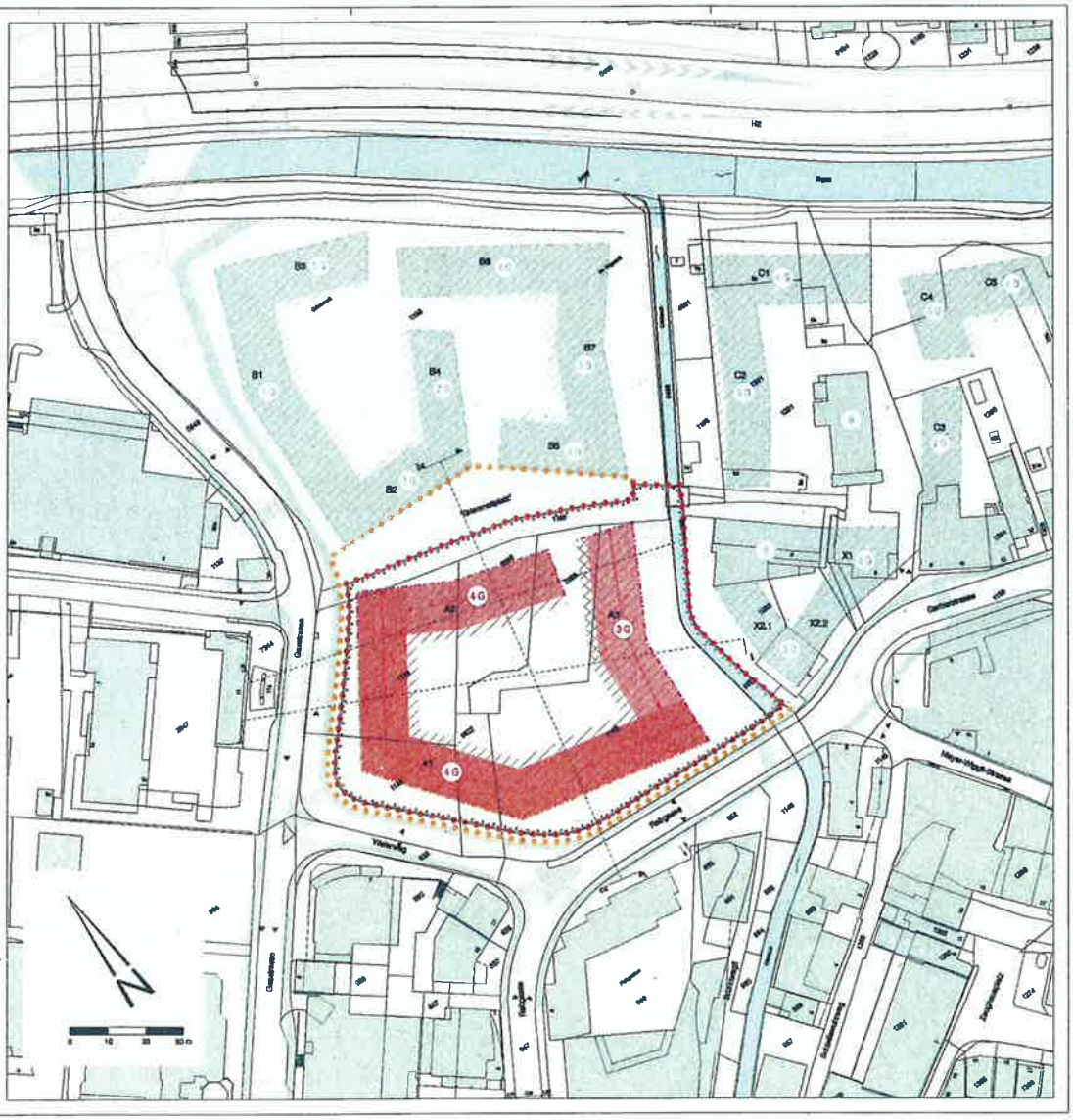
- Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Intensivsammelnde Tiefbaumt
- mögliche Gebäudevolumen
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- vorgesehene Gebäude gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- 1 — 1' Schnittlinien
- offene Gewässer

Die dargestellte Verkehrsführung im Bereich Anschluss H2/Gestrasse/Weierweg beruht auf einer Studie des Tiefbauamtes vom 11.12.2012. Sie dient lediglich der Planbarkeit und hat rechtlich keine Verbindlichkeit.

Verabschiedung und Genehmigung

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

RAUMPLANUNG HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stöcklimattstrasse 8 4104 Oberwil



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 2: Freiraum und Erschliessung

Stand 30. Januar 2013

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- belehrbare Mischverkehrsfläche
- Fussgängerbereich, öffentlich zugänglich
- Hof, privat
- Ufernschutzzone
- Fuss- und Velroweg, öffentlich
- vorgesehener, provisorischer Velroweg
- 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
- bestehende und geplante Gebäude
- Gestaltungsbereich Kantonsstrasse
- Interessenslinie Tiefbauamt
- Bäume (Lage variabel) im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- belehrbare Mischverkehrsflächen 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

Die dargestellte Verkehrsführung im Bereich Anschluss H2/Gasstrasse/Weierweg beruht auf einer Studie des Tiefbauamtes vom 11.12.2012. Sie dient lediglich der Planbarkeit und hat rechtlich keine Verbindlichkeit.

Genehmigung und Genehmigung

Der Bericht: _____ Namens des Rates:

der Stadtkanzlei: _____ Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

_____ _____

Unterschrift: _____

Publikation der Planung

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

im "Liestal aktuell" vom _____

Planung: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft: Der Landschaftsbeauftragte:

genehmigt: _____

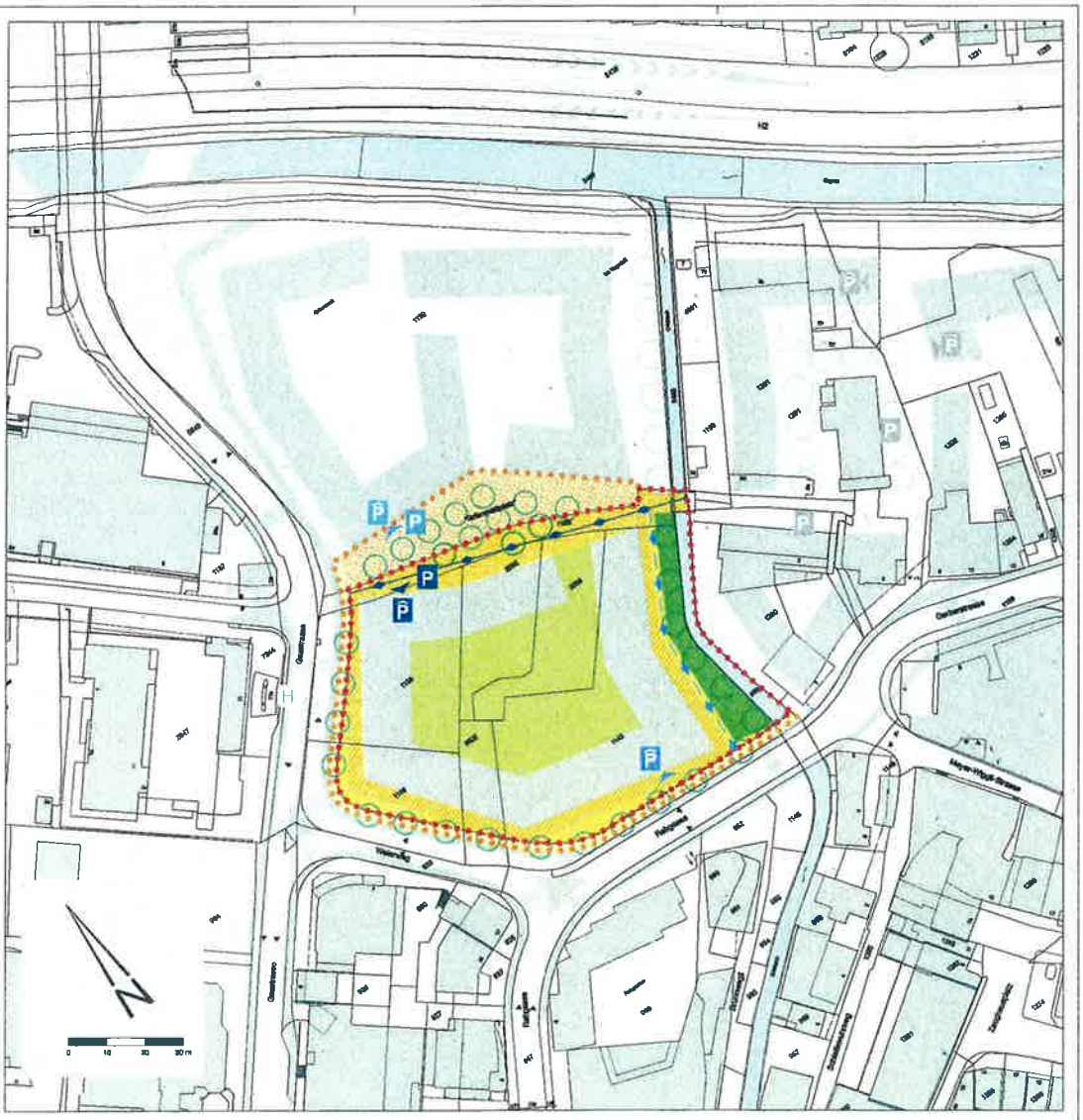
mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation der Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

LIEBERH-15-QPP 32112 Gefertigt

RAUMPLANUNG HOLZEMER Raumplanung Holzemer GmbH Stellenmattstrasse 8 4104 Oberwil



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 3: Schnitte

Stand 30. Januar 2013

rechtsverbindlicher Inhalt

97.0 m	max. Gebäudehöhe
3G	Geschosszahl

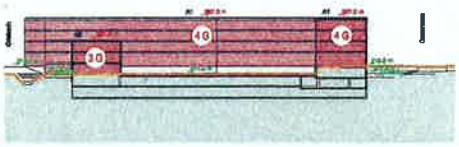
orientierender Inhalt

A1	Gebäudenummer
315.0 m	Terrainnahes Fixpunktchen (+/- 0.5 m)
	Vollgeschosse
	Sockelgeschosse
	unterirdische Geschosse, Bodenplatte
	neuer Terrainverlauf an Schnittlinie
	offene Gewässer

Verfassung und Genehmigung

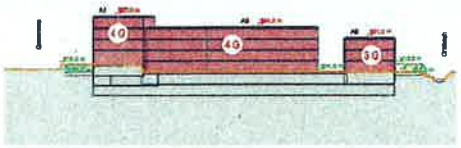
Raumplanung Holzmer GmbH Stallerwaldstrasse 6 4104 Oberwil

Schnitt 1-1'

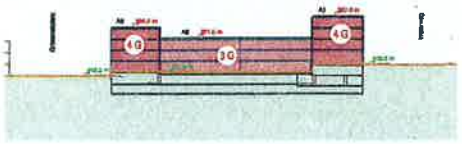


Schnitt 2-2'

Schnitt 3-3'



Schnitt 4-4'



0 10 20 30 m

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Planungsbericht
Stand 30. Januar 2013

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH Stalenmattstrasse 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	5
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 13. Februar 2013 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.

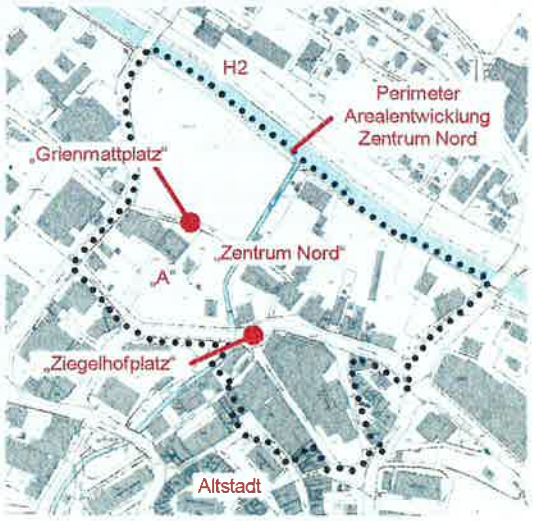
1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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. 7'505 m² und beinhaltet folgende Parzellen:

Parzellen-Nr.	*Fläche im Perimeter*	*Eigentümerschaft*
1138	582 m²	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	1261 m²	Bürgin-Ruch Nelly
1142	3129 m²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
2095	793 m²	Holdener-Bürgin Gertrud
3292	699 m²	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara
3822	296 m²	Erbengemeinschaft Bürgin-Mändli Klara Holdener-Bürgin Gertrud
1190	501 m²	Einwohnergemeinde Liestal (Grienmattweg)
956	244 m²	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
956	11 m^2	Kanton BL (Orisbach)
1138	99 m^2	Basellandschaftliche Kantnalbank als Treuhänderin des Kantons BL
1139	72 m^2	Bürgin-Ruch Nelly
1142	159 m^2	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG
1190	9 m^2	Einwohnergemeinde Liestal (Grienmattweg)
1192	973 m^2	Ergolz Immobilien AG
3822	22 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.

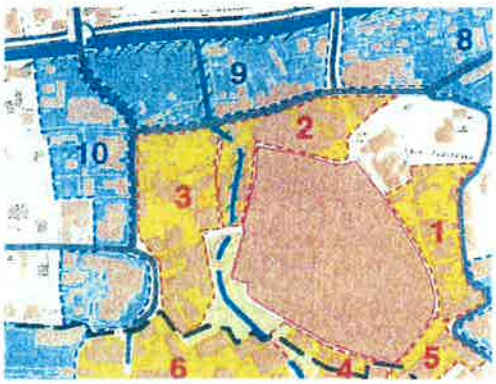
Die kantonalen Rahmenbedingungen wurden mit Schreiben vom August 2007 und vom Dezember 2010 kommuniziert. Im Rahmen

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:

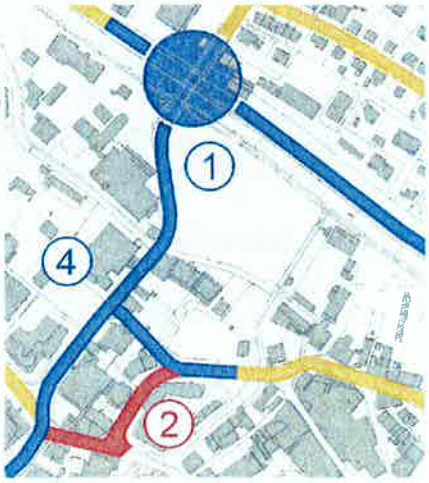
- Anzustreben ist eine dichte Bauweise.
- Es soll eine vielfältige gemischte Nutzung entstehen.
- Im Bereich von öffentlichen Fussgängerbereichen ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss erlaubt.
- Das Strassenkreuz Gerberstrasse/Rebgasse/Meyer-Wiggli-Strasse ist zu einem Vorstadtplatz umzugestalten („Ziegelhofplatz").

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.

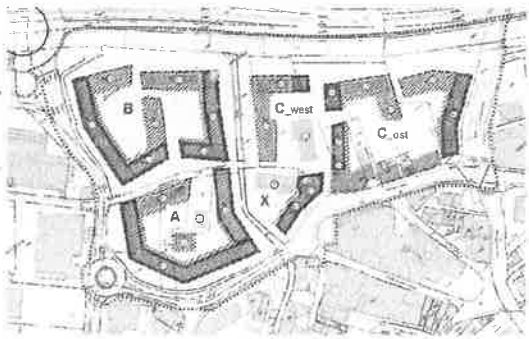
Die Trennwirkung der Kantonsstrasse soll mittels der Ausgestaltung als Allee und der Schaffung attraktiver Übergänge vermindert werden.

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.
- 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 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. Da-

bei 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 max. vier Metern ab Fassade ausgeschieden. 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 vom Einwohnerrat am 30. Mai 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen worden. 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 sollen die Grundeigentümer zusammen mit der Stadt und dem Kanton ein Konzept erarbeiten, welches auch oberhalb und unterhalb liegende Bachabschnitte umfasst. Die ökologische Aufwertung des Orisbachs sowie die Ufergestaltung erfolgen unter Federführung des Kantons losgelöst vom Bauprojekt zu einem späteren Zeitpunkt. 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. 2.5 m bis 4.0 m als private Vorzone gestaltet werden. Um allfälligen Problemen mit Littering, Ruhestörungen etc. entgegenzuwirken ist für diesen Uferbereich in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und der Stadt Liestal eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich.

Über den Grienmattplatz führt ein öffentlicher Veloweg, welcher vorübergehend provisorisch entlang des Orisbachs weitergeführt wird. Nach einer Verlängerung des Grienmattweges über den Orisbach gemäss Masterplan wird die Veloverbindung parallel zum Orisbach aufgehoben, um für die Fussgänger eine bessere und sicherere Situation zu schaffen.

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

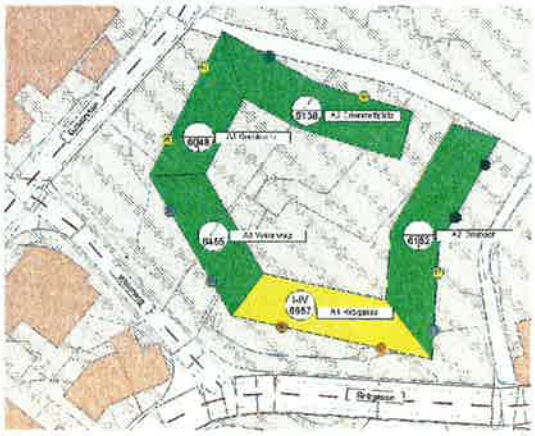
Für das Teilgebiet A Zentrum Nord der Gemeinde Liestal wurde diese Lärmexpertise durch Herrn Growitz der Firma Gruner erstellt.

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				Verkehrszahlen 2011											
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	7555	206	8.9	22	5.0	30	0	0	0.0	-4.9	72.0	/	66.3
2	Rebgasse	II	12000	600	7.0	108	5.0	30	0	0	0.0	0.0	77.3	/	66.6
3	Weierweg	III	8000	464	7.0	72	5.0	50	0	0	0.0	-1.4	75.3	/	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-

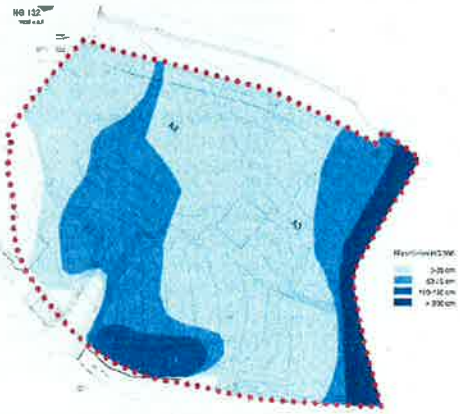
schutz-Verordnung (LSV Stand am 1. August 2010) sind bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Berechnung zeigt, dass der Gebäudeteil mit der Fassadenausrichtung zur Rebgasse über den Immissionsgrenzwerten liegt (in der Grafik gelb eingefärbt). Die Lärm Immissionen sind bei 66 dB(A) am Tag und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

Der Mitwirkungsbericht wurde vom 05. bis 22. Juni 2012 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt und den Mitwirkenden zugestellt.

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:

Frühjahr 2013	Beschlussfassung des Stadtrates
26. Juni 2013	Beschlussfassung Einwohnerrat
08. August – 06. September 2013	Auflage evt. Einspracheverfahren
ca. Januar 2014	Einreichung der Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Liestal, den _____

Der Stadtpräsident

Lukás Ott

_____

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

_____

10 ANHANG

- Verkehrsgutachten Quartierplanung Weierweg/Konrad Peter (separates Dokument)
- Stellungnahme kantonaler Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Mitwirkungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

RAUMPLANUNG HOLZEMER

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf der Mitwirkung	1
1.1	Verfahren	1
1.2	Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens	1
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	3
3	Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	15

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verfahren

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Weierweg lagen 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.

1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es gingen acht Stellungnahmen ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.

(✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.

– Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.

V Das Anliegen lässt sich nicht im Rahmen der Quartierplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft.

K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitwirkenden wurden durch die Stadt Liestal zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Diese Mitwirkungsgespräche fanden am 14. resp. 21. Dezember 2011 auf der Stadtverwaltung Liestal mit dem Abteilungsleiter Planung und den zuständigen Planern von Raumplanung Holzemer statt. Mit Ausnahme der Mietparteien Gasstrasse 14 machten alle Mitwirkenden von diesem Angebot Gebrauch.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
		Amt für Industrielle Betriebe, Liestal			
1.	✓	Speicherkanal		Links oder rechts des Orisbaches ist ein Speicherkanal mit einem Fassungsvermögen von 1'000 m^3 vorgesehen, welcher sich von der Gerbergasse bis zur Ergolz erstreckt. Der Speicherkanal muss zusammen mit der Revitalisierung des Orisbaches vor der Realisierung der Überbauung erstellt werden.	Durch das AIB wurde zwischenzeitlich die Realisierung eines Speicherkanals auf der linken Seite des Orisbachs 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.
2.	✓	Kant. Abwasserkanal		Auf der linken Seite des Orisbaches liegt ein kantonaler Abwasserkanal, welcher weiterhin in Betrieb bleiben muss. Die Schächte für dessen Unterhalt müssen zugänglich bleiben.	Wird im Gestaltungskonzept entsprechend berücksichtigt

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
		B. Lüdin, Liestal			
3.	V	Eingaben zum Masterplan		Am Inhalt der Stellungnahmen zum Masterplan vom 15.08.08, 16.10.09 und 23.04.10 wird festgehalten.	Das entsprechende Verfahren ist abgeschlossen. Der Masterplan, der nun als Basis für die Ausarbeitung des Quartierplans dient, wurde vom Einwohnerrat einstimmig beschlossen.
4.	✓	Orisbach		Die bestehenden Strukturen auf Prz. 1200 sind bei der Revitalisierung des Orisbaches zu berücksichtigen.	Wird im Gestaltungskonzept entsprechend berücksichtigt
5.	✓	Erhalt Artenvielfalt		Sorgfältiger Umgang mit der vorhandenen Artenvielfalt.	Ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Flora und Fauna wird angestrebt. So werden z.B. Flachdächer extensiv mit standortgerechtem Substrat begrünt und dienen damit u.a. als Ersatz für die bisherige Ruderalvegetation im Bereich Grienmattplatz. In Bezug auf ökologische Massnahmen wird zudem auf das Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Liestal abgestützt (siehe auch Nr. 11).
6.	V	Kreisel		Solange Kreisel in Bearbeitung ist, genügt das heutige Angebot an Strasse im Bereich Weierweg/Gasstrasse. Etappierung soll aufgezeigt werden und zusätzliche Immissionen in Absprache mit Bewohnern/Nachbarn	Der Kreisel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des Kantons Basel-Landschaft.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				erfolgen.	
7.	–	Kleinkraftwerk Orisbach		Der Orisbach soll nicht in einen „Feld- und Wiesenbach" umgewandelt werden, sondern in ein System einbezogen werden, zu welchem ein Kleinkraftwerk gehört.	Der Orisbach wird revitalisiert. Ein Kleinkraftwerk ist grundsätzlich nicht vorgesehen, Herrn Lüdin steht es jedoch offen, diesbezüglich mit der zuständigen Stelle des Kantons in Kontakt zu treten.
		Avadis Anlagestiftung, Baden, vertreten durch Binder Rechtsanwälte, Baden			
8.	–	Lage des Kreisels		Der QP Weierweg präjudiziert die Lage des geplanten Kreisels in einer Art, welche erhebliche negative Auswirkungen auf die Liegenschaft 2647 der Avadis haben könnte. Das QP-Verfahren ist deshalb entweder zu sistieren, bis das Kreiselprojekt rechtskräftig bewilligt ist, oder der QP ist so anzupassen, dass der geplante Kreisel so erstellt werden kann, dass er die Parzelle 2647 nicht mehr tangiert.	Der Kreisel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des Kantons Basel-Landschaft. Die Quartierplanung nimmt lediglich Rücksicht auf die vom Kanton geforderten Abstandslinien, welche im Rahmen der Masterplanung vorgegeben wurden (kant. Interessenslinien). Das Tiefbauamt wird unter Einbezug der Stadt Liestal eine verkehrstechnische Lösung bis Mitte 2012 erarbeiten. Eine Anpassung des vorliegenden Quartierplan-Entwurfs ist nicht auszuschliessen. Erwähnt sei hier aber auch, dass der jetzt beanstandete Kreisel bei der Überbauung des Avadis-Grundstücks seinerzeit als Argument verwendet wurde, um einen erforderlichen Skelettbau

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					nicht im vereinbarten Volumen realisieren zu müssen.
		Mietparteien Gasstrasse 14, Liestal			
9.	✓	Abbruch Liegenschaft Gassstrasse 14		Die Mieter bitten, den Abbruch der Liegenschaft Gassstrasse 14 erst vorzunehmen, wenn die definitive Planung und Finanzierung der Überbauung feststehen.	Das Anliegen wird geprüft und soweit wie möglich berücksichtigt. Die Mieter werden frühzeitig durch den Eigentümer kontaktiert.
		Natur- und Vogelschutzverein, Liestal			
10.	(✓)	Orisbach als Vernetzungselement		Orisbach und der dazugehörende Uferbereich sind gemäss LEK ein wichtiges Vernetzungselement und müssen zwingend diesem Ziel dienen und nicht dem Aufenthalt der Bevölkerung am Orisbach.	Das Projekt wird so ausgeführt, dass es sowohl den Zielen des LEK als auch dem Aufenthalt der Bevölkerung dient. Durch die Revitalisierung des Orisbaches wird eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht. Art. 7.7 des QP-Reglements ist wie folgt anzupassen: *Der gesamte Uferbereich des Orisbaches zwischen Weierweg und Ergolz ist Gegenstand eines separaten Gestaltungskonzeptes. Dessen Inhalt ist in den Umgebungsplan zu integrieren.*

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
11.	(✓)	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)		Das LEK soll für alle ökologischen Massnahmen als Grundlage dienen und die im LEK aufgelisteten Massnahmen sollen maximal umgesetzt werden.	Die Ziele des LEK werden unter Berücksichtigung der übrigen Ziele der Stadt umgesetzt. Art. 5.6 ist wie folgt zu ergänzen: *Die allfällige Verwendung vogelfreundlicher Glasarten wird im Rahmen des Baugesuchs überprüft.*
		Th. Weber-Strübin, Liestal			
12.	K	Gebäudevolumen		Die langen, zusammenhängenden Baukörper wirken viel schwerer und massiger als einzelne Bauten. Diese verdichtete Bauweise bringt nicht die erhoffte Lebensqualität.	Die Umsetzung entspricht den Vorgaben des Masterplans. Dabei wurde insbesondere auf die bestehende Lärmsituation Rücksicht genommen. Mit der geschlossenen Bauweise werden ruhige Innenhöfe geschaffen.
13.	–	Gebäudehöhe		Die viergeschossigen Baukörper führen im Bereich Gasstrasse und Weierweg zu Strassenschluchten. Die Gebäudehöhe sollte auf drei Geschosse begrenzt werden.	Die Umsetzung entspricht den Vorgaben des Masterplans, welcher an dieser zentralen Lage eine angemessene Verdichtung vorschlägt. Dies steht im Einklang mit den Zielen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
14.	V	Kreisel		Der Kreiseldurchmesser von 28 m ist zu gering, was zu einer zu kurzen Reaktionszeit für Autofahrer führt.	Der Kreisel befindet sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und liegt in der Zuständigkeit des

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
	(✓)			Zudem sind Fussgängerstreifen im Bereich des Kreisels problematisch.	Kantons Basel-Landschaft. Die Quartierplanung nimmt lediglich Rücksicht auf die vom Kanton geforderten Abstandslinien, welche im Rahmen der Masterplanung vorgegeben wurden (kant. Interessenslinien). Das Tiefbauamt wird unter Einbezug der Stadt Liestal eine verkehrstechnische Lösung bis Mitte 2012 erarbeiten. Eine Anpassung des vorliegenden Quartierplan-Entwurfs ist nicht auszuschliessen.
15.	K	Grienmattplatz		Wie wird der Grienmattplatz gestaltet? Ist dies eine grüne Fläche oder ein Platz aus Hartbelag?	Die Ausgestaltung des Grienmattplatzes ist Gegenstand eines Gestaltungskonzepts. Die Gestaltung des Grienmattplatzes wird in der Quartierplanung Weierweg sowie im Masterplan Zentrum Nord konzeptionell festgehalten. Geplant ist eine befahrbare Fläche, welche mit Bäumen gestaltet wird. Neben der Zufahrt zu den Einstellhallen wird auch ein öffentlicher Fuss- und Radweg über den Grienmattplatz verlaufen. Es ist daher davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Platzes begeh- und befahrbar sein wird. Details zur Materialwahl des Deckbelags sowie zur Gestaltung im Allgemeinen werden im Rahmen des Umgebungsgestaltungs-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					plans im Baugesuchsverfahren festgelegt.
16.	V	Umgebungsgestaltung		Um Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen, ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Grünflächen mit Baumbeständen zu legen.	Die Aussenraumgestaltung der Quartierplanüberbauung Weierweg sowie des gesamten Entwicklungsgebiets Zentrum Nord liegen der Stadt Liestal sehr am Herzen. Beim städtebaulichen Konzept fürs gesamte Entwicklungsgebiet Zentrum Nord standen die Grünräume und nicht etwa die Bebauung am Anfang der Überlegungen. Die Gewässerräume mit den neuen Fusswegen bilden fürs neu entstehende Quartier, aber auch für Gäste aus dem Stedtli und benachbarten Quartieren eine grosse Aufenthaltsqualität. Ebenso wirken sie als ökologische Vernetzungsachsen innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgebiets. Bäume als Gestaltungselement sind in der Quartierplanung Weierweg vorgesehen, konzeptionell sind sie im Plan Nr. 2 „Freiraum und Erschliessung" festgelegt. Die Detailplanung erfolgt im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
		Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel, Basel			
17.	(✓)	Parkplatzbewirtschaftung	8	Der umweltrelevante Standortvorteil der Überbauung muss mit Massnahme 1-3 (Parkraumbewirtschaftung) gemäss Luftreinhalteplan beider Basel gesichert werden, damit die Verkehrsmittelwahl tatsächlich vermehrt auf stadtverträglichen öffentlichen und den emissionsfreien Fuss- und Veloverkehr fällt. Es soll deshalb die Pflicht zu einer lenkungswirksamen Parkplatzbewirtschaftung im QP-Reglement festgehalten werden.	Die Regelung der Parkplatzbewirtschaftung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Liestal. Im massgebenden Parkierungsreglement wird unter § 5 festgehalten, dass der Stadtrat anstrebt, *„dass die Betreiberinnen von privaten Parkplätzen im öffentlichen Interesse (...) eine Parkplatzbewirtschaftung (...) einführen."* Ein Grossteil der Parkplätze wird jedoch den Bewohnern fest zugeteilt, womit eine Bewirtschaftung nicht in Frage kommt. Für die übrigen Parkplätze (z.B. oberirdische Besucherparkplätze) wird eine Bewirtschaftung geprüft.
18.	–	Nutzung und Zahl der Parkplätze	8	Der umweltrelevante Effekt des Standortes geht verloren, wenn Parkplätze über den Eigenbedarf hinaus realisiert und an Dritte vermietet werden, wie dies das QP-Reglement zulässt (§ 8.3). Die Parkplätze sollen daher konsequent auf den Eigenbedarf beschränkt bleiben und die zulässige Parkplatzzahl als Maximalzahl festgehalten werden.	Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Sie hängt u.a. von der Zahl der Wohnungen ab, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht definitiv festgelegt ist. Eine gewisse Flexibilität im Baugesuchsverfahren und für allfällige spätere Nutzungsänderungen ist deshalb zu erhalten. Die Realisierung von zusätzlichen Parkplätzen, welche über den Bedarf gemäss RBV inkl. einer

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					Reserve für allfällige spätere Umnutzungen geht, ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Wenn der effektive Bedarf geringer ist, dürfen Parkplätze weitervermietet werden. Der zweite Satz in Art. 8.3 des QP-Reglements („Eine Vermietung an Dritte ... abgedeckt sind") ist zu streichen..
		Architekturbüro R. Vogel + Partner AG, Rheinfelden			
19.	✓	Zufahrt Einstellhalle		Der gemeinsame Grienmattplatz soll vom Durchgangsverkehr möglichst entlastet werden, die Zufahrt zur Einstellhalle sollte daher falls möglichst noch näher an die Gasstrasse gelegt werden.	Ausser die Möglichkeit für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr ist kein Durchgangsverkehr vorgesehen. Die definitive Lage der Zufahrt wird im Zusammenhang mit der Platzgestaltung und im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Eine Verlegung hin zur Gasstrasse wird dabei geprüft.
20.	(✓)	Oberirdische Parkplätze		Die oberirdischen Parkplätze sind wichtig und sollen bewirtschaftet werden. Die Aufteilung unter Teilgebiet A und B ist noch abzusprechen.	Für die oberirdischen Parkplätze wird eine Bewirtschaftung geprüft. Die Aufteilung ist im Zusammenhang mit der Platzgestaltung zu besprechen.
21.	✓	Strassenparzelle 1190		Die Strassenparzelle 1190 wird teilweise überbaut und deren Erschliessungsfunktion auf die Parzelle 1192 verschoben. Eine entsprechende Abgeltung ist vor-	Die Bebauung der Strassenparzelle basiert auf den Masterplan, welcher städtebaulich austariert ist. Die erforderlichen Anpassungen der Parzellen müssen

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				gängig abzusprechen und zu vereinbaren.	vertraglich geregelt werden.
22.	✓	Befahrbare Mischverkehrsfläche	Plan Nr. 2	Ist es richtig, dass die Befahrbarkeit vor dem Orisbach endet, d.h. der Nachbar von Parzelle 1200 kein Wegrecht hat?	Der Plan stellt den beabsichtigten Endzustand gemäss Masterplan dar, insofern ist die Darstellung korrekt. Eine Befahrbarkeit des entsprechenden Abschnitts ist aber sowohl zur vorübergehenden Erschliessung der Nachbarparzelle 1200 wie auch für den Radweg erforderlich. Die Mischverkehrsfläche wird entsprechend ausgedehnt.
23.	✓	Bäume	Plan Nr. 2	Die Bäume im Betrachtungsperimeter (Parzelle 1192) sind zu reduzieren (Beschattung der Südfassaden).	Die im Quartierplan Weierweg innerhalb des Betrachtungsperimeters eingezeichneten Bäume sind im orientierenden Planinhalt aufgeführt und wurden aus der Masterplanung Zentrum Nord übernommen. Dieser Plan hat keine grundeigentümerverbindliche Rechtskraft. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird die Umgebungsgestaltung fürs Quartierplanareal Weierweg definitiv festgelegt. Weil der Grienmattplatz zur Hälfte auf der Parzelle 1192 liegt, ist es unabdingbar, gemeinsam wenn immer möglich vor Baugesuchseingabe die Gestaltung des ganzen Platzes festzulegen. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Gestaltungskon-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					zepts Grienmattplatz. Das Anliegen wird entsprechend geprüft. Art. 7.6 wird wie folgt ergänzt: *(...) in Zusammenarbeit mit Stadt, Kanton und den direkt betroffenen Nachbarn ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten.*
24.	✓	Koten Grienmattplatz	Plan Nr. 3	Ist es korrekt, dass diese Kote im Osten wie Westen gleichbleibend ist (Anschluss Gasstrasse)?	Die Lage der Schnittlinien und damit der Koten wurde berichtigt. Auf Plan 3 ist im zweiten Schnitt ein Gebäudeteil rosa einzufärben.
25.	✓	Dachform	5.7	Gemäss Reglement sind nur Flachdächer zulässig. Für Solaranlagen ist zu prüfen, ob nicht eine minimale Neigung für eine integrierte Lösung zu ermöglichen ist (Reinigungseffekt benötigt ca. 15°)	Technisch bedingte Dachaufbauten wie Sonnenkollektoren müssen sich in ihrer Erscheinung dem Gebäude unterordnen (§ 5.8) und erfordern eine gute Einpassung gemäss § 4. Die Neigung von Sonnenkollektoren dürfte damit grundsätzlich möglich sein.
26.	✓	Dachoberflächen	5.9	Dass Dachflächen nicht glänzend sein dürfen, widerspricht der Möglichkeit für die Realisierung von Solaranlagen. Selbst die neuste Generation von Photovoltaikmodulen spiegeln.	Einer Verhinderung von Solaranlagen ist nicht beabsichtigt. Das Reglement wird entsprechend ergänzt.
27.	K	Aufwertung Orisbach		Wird sehr begrüsst	-

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
28.	(✓)	Oberirdische Parkplätze	8.4	Die maximale Anzahl von fünf ist zu überprüfen. Insbesondere ist zu definieren, wie viele weitere Parkplätze für Perimeter B möglich sind.	Die Zahl 5 betrifft nur den Baubereich A; die Ansprüche für Teilbereich B sind im Zusammenhang mit der Platzgestaltung zu klären
29.	✓	QP-Vertrag		Wo der Perimeter B betroffen wird, insbesondere beim Grienmattplatz, ist der Nachbar einzubeziehen.	Eine Absprache ist unbedingt erforderlich

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme; V = anderes Verfahren

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am 29.5.2012

verabschiedet.

Liestal, den 31.5.12

Die Stadtpräsidentin

R. Gysin

Der Stadtverwalter

Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Stellungnahme Kantonaler Vorprüfungsbericht

Stand 30. Januar 2013

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH, Stadtmattstrasse 8, 4410 Liestal

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, Rebgasse 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 m2 zu vermindern. Die Wohnqualität der Gesamtanlage, im Speziellen des wertvollen Innenhofes, dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. **Nachtrag 16.01.13:** Das Kreiselprojekt Gasstrasse/Weierstrasse ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen hat das Tiefbauamt auf der Grundlage einer Projektstudie mit Datum vom 11.12.12 eine Interessenslinie zur Sicherung eines zukünftigen Strassenprojekts festgelegt. Dies ermöglicht es, das Gebäude A1 leicht nach Westen zu verschieben und wieder mit einer Gestaltungsbaulinie zu versehen, da bzgl. Lage kein Spielraum mehr benötigt wird. Der hofseitige Baubereich entlang des Gebäudes A1 wird entsprechend reduziert. Der QP-Perimeter wird im Bereich Gasstrasse/Weier-weg/Rebgasse neu auf die erwähnte Interessenslinie gelegt. In den Plänen wird der Strassenverlauf gemäss Studie zum Verständnis dargestellt, hat jedoch keine Rechts-

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
							verbindlichkeit.
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 westlichen Gebäudeecke) in Betracht gezogen werden.	siehe Nr. 1
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 forder-	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
						te, 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.	
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 Bestimmungen dazu in das QPR aufzunehmen.	Laut Gefahrenkarte ist das Areal Weierweg durch Hochwasser gefährdet. Für den überwiegenden Teil des Areals wird eine geringe Gefährdung ausgewiesen, im Bereich der Verzweigung Rebgasse/ 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	Die Realisierung eines Speicherkanals für Mischwasser entlang des Orisbachs wurde geprüft. Dabei stellte

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
						muss zusammen mit der Revitalisierung des Orisbaches vor der Realisierung der Überbauung erstellt werden.	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. **Nachtrag 16.01.13:** Die allfällige Realisierung eines Speicherkanals wird nicht im öffentlich-rechtlichen Quartierplan festgelegt. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag.
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** Baubereiche	QP 1	Für alle Baubereiche wird dieselbe Signatur verwendet. Es ist nicht möglich, die Baubereiche nach Nummer oder Anzahl oberirdischer Vollgeschosse zu differenzieren. Die Baubereiche sind zueinander abzugrenzen.	Die Ausdehnung der einzelnen Baubereiche wird mittels Pfeilen symbolisiert.
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 Rebgasse ist als flächig	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).

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
						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 Rebgasse 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.	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 Landeigentümer verpflichten sich, die notwendigen Flächen an den Kanton abzutreten. Massgebend für die Abtretung ist der Landerwerbsplan. **Nachtrag 16.01.13**: Die Bushaltestelle Rebgasse ist neu nicht mehr vorgesehen und wird entsprechend aus Teilplan 2 entfernt.
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.
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" umbenennt und auf min. 9 m erweitert werden. Darin sollen sowohl ökologische wie auch urbane Anliegen Berücksichtigung finden.	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
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
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.

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
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: „Ökologische Aufwertung des Orisbachs und seiner Ufer"	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 Ziff. 3.2	Aus den Planungsunterlagen wird nicht deutlich, wie bauliche Veränderungen oder Umnutzungen realisiert werden sollen. Empfehlung: Beim vorletzten Punkt der Aufzählung die Formulierung gemäss Wegleitung „Die Quartierplanung" verwenden.	Der entsprechende Punkt wird gemäss Wegleitung 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**	QPR Ziff.	Bei Festlegung von Gestaltungsbaulinien ist die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche nicht	Es sind keine Gestaltungsbaulinien mehr vorgesehen (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
				Anordnung der Bauten	5.2	mehr frei. Der zweite Satz soll in dem Sinne ergänzt werden, dass Gestaltungsbaulinien vorbehalten bleiben.	**Nachtrag 16.01.13:** Es werden auf der Strassenseite Gestaltungsbaulinien festgelegt (siehe Nachtrag zu 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 Reglementsinhalte 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 Baubereiche festzulegen.	Kleinbauten sind in erster Linie innerhalb des Hofbereichs vorgesehen, für Velounterstände etc. sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen 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

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
40	5.5	R	✓	Solaranlagen	QPR Ziff. 5.9	Der vierte Satz ist zu korrigieren: „Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig"	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 Netttoladenfläche	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 konzipiert werden, lediglich eine Anpassbarkeit reicht nicht aus.	Gemäss Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal sind bei Quartierplanungen zwingend hindernisfreie Wohnungen zu erstellen, womit die Anforderungen über jene von § 108 RBG hinausgehen. Die Forderungen 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?	Die Nutzungsart im Sockelgeschoss ist frei

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
						Läden haben oft auch in Untergeschossen Ladenflächen.	
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 m2) 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 umzugestalten. 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 fest-	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
						zulegen.	
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.
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

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

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

Nr	Nr VP.	Art	I	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
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 Mitwirkungseingabe 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"
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	ES III wird durch ES II ersetzt

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

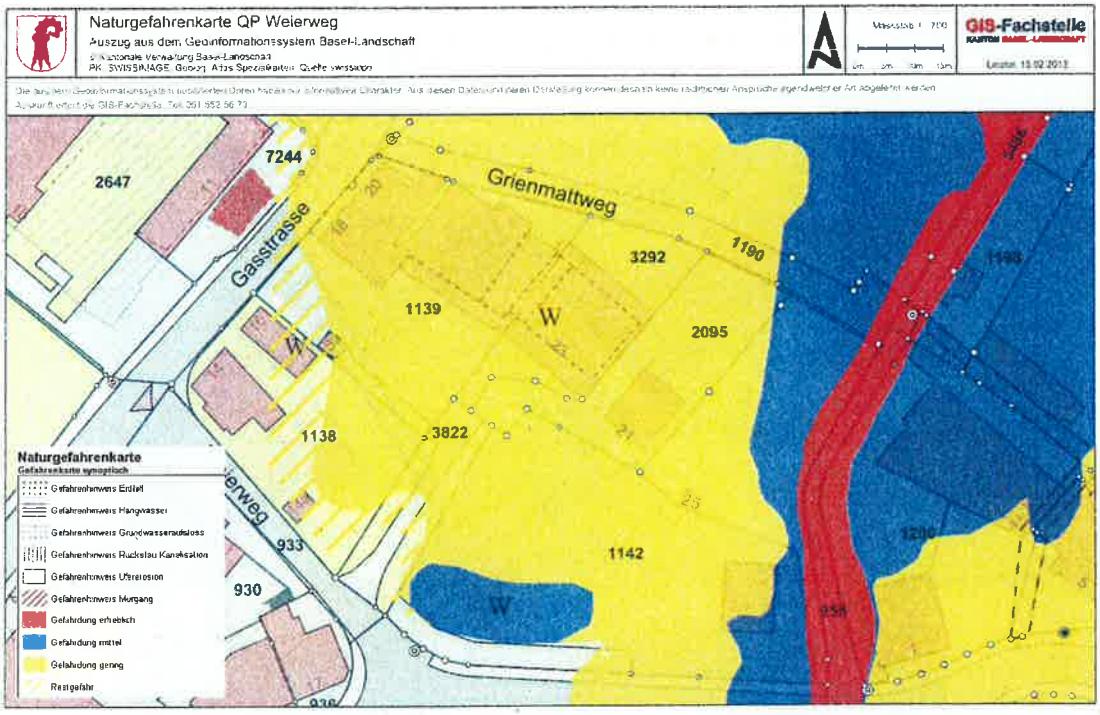
Nr	Nr VP	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
						mit mässig störenden Betrieben geplant sein, kann eine ES III gemäss § 22 RBG festgelegt werden.	
66.	5.9	Z	—	Lärmschutzmassnahmen	QPR Ziff. 10	Ein neuer Absatz in folgendem Sinne ist aufzunehmen: Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen 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 erachtet 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 „Parzellenmutation Orisbach"? Was ist die sogenannte „Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung" und weshalb wird auf die für den QP nicht relevanten Zonenvorschriften Siedlung verwiesen?	Die entsprechenden Punkte werden beispielhaft aufgeführt. Der Verweis auf die Zonenvorschriften Siedlung 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

Zusammenfassung und Behandlung aus der Kantonalen Vorprüfung

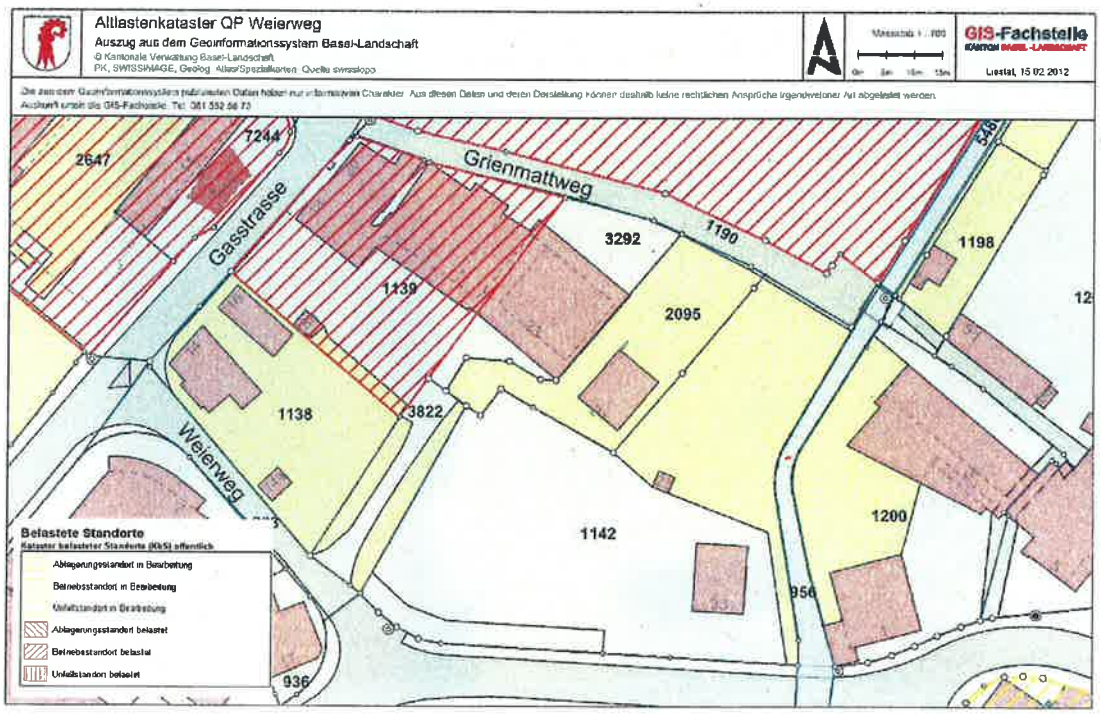
Legende: Art: B = Bemerkung; E = Empfehlung; H = Hinweis; R = redaktionelle Korrektur; Z = Zwingende Vorgabe
!: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme
§: QP = Quartierplan; QPR = Quartierplanreglement; PB = Planungsbericht

Nr	Nr VP.	Art	!	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Stadtrat
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 Uferschutzzonen 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

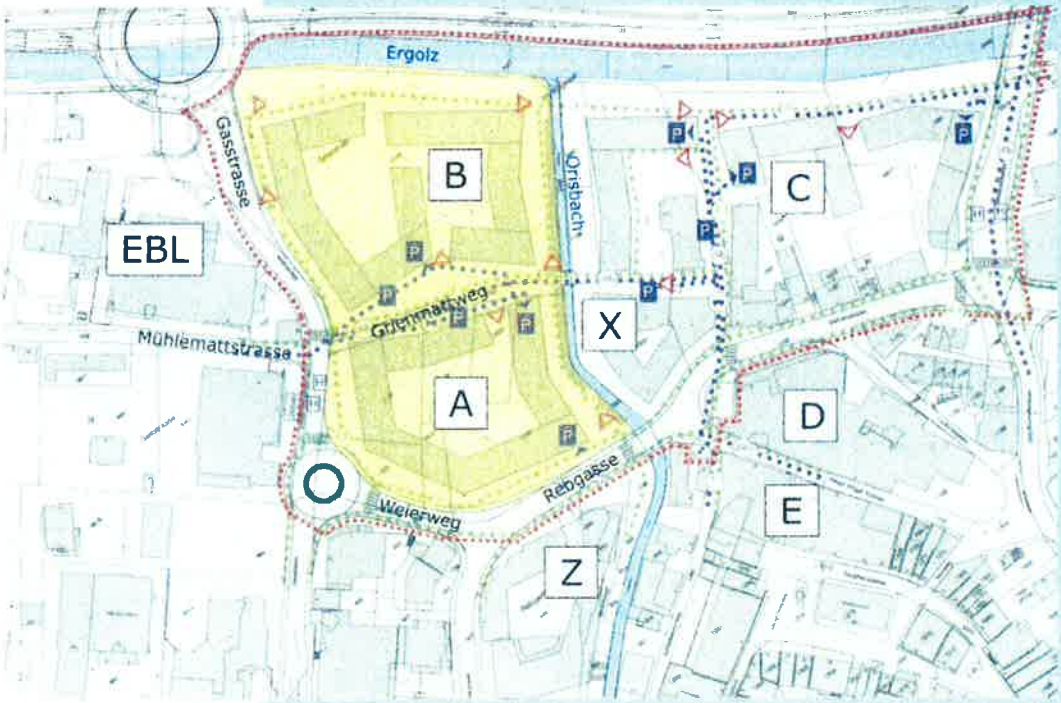

Naturgefahrenkarte QP Weierweg
Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft
GIS-Fachstelle
Grienmattweg
Gasstrasse
2647
7244
1139
3292
1190
2095
1138
3822
1142
933
930
Naturgefahrenkarte
Gefahrenkarte symbolisch
Gefahrenhinweis Erdfall
Gefahrenhinweis Hangwasser
Gefahrenhinweis Grundwasserausfluss
Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation
Gefahrenhinweis Ufererosion
Gefahrenhinweis Murgang
Gefährdung erheblich
Gefährdung mittel
Gefährdung gering
Restgefahr

Anhang


Altlastenkataster QP Weierweg
Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
PK, SWISSIMAGE, GeoTog, Atlas/Spezialkarten, Quelle swisstopo
GIS-Fachstelle
KANTON BASEL-LANDSCHAFT
Liestal, 15.02.2012
Grienmattweg
Gasstrasse
Weierweg
2647
7244
3292
1190
1198
1139
2095
1138
3822
1142
1200
956
936
Belastete Standorte
Ablagerungsstandort belastet
Betriebsstandort belastet
Unfallstandort belastet

Grundeigentümerschaft QP Weierweg
Ergolz Immobilien AG

Quartierplanung Weierweg
Quartierplanung Konrad Peter



Verkehrsgutachten

873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / Version 01-00-00
[23] / 07.06.2012 / Stö, hot

RK&P

VERKEHRSPLANUNG
VERKEHRSANLAGEN
VERKEHRSTECHNIK

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG
www.rkag.ch

4132 Muttenz
Neue Bahnhofstrasse 160
061 466 68 00
keller.muttenz@rkag.ch

4051 Basel
Elisabethenanlage 11
061 466 68 00
keller.basel@rkag.ch

3013 Bern
Lorrainestrasse 32
061 466 68 00
keller.bern@rkag.ch

DokName / Version	Versions-datum	Kommentar	Status	Geprüft
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-00-01.docx / 00-00-01	04.05.2012		In Bearbeitung	hot
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-00-01.docx / 00-00-02	07.05.2012		Zur internen Prüfung	Stö
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / 00-01-00	08.05.2012		Zur externen Prüfung	A-Gruppe
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v00-01-01.docx / 00-01-01	21.05.2012		Zur internen Prüfung	Stö
873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx / 01-00-00	07.06.2012		Freigegeben	

Impressum

Auftragsnummer:	873793.0000
Datei:	873793B Verkehrsgutachten QP Weierweg QP Konrad Peter v01-00-00.docx
Version/Datum:	01-00-00 [24] / 07.06.2012
Speicherdatum:	11.06.2012
Autor(en):	Hohl Thomas, Stöcklin Markus
Qualitätssicherung:	SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2000 (Reg.Nr. 34856)
© Copyright:	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
Hinweis geistiges Eigentum:	Dieses Dokument ist geistiges Eigentum der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG und ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzungsrechte des Bauherrn sind vertraglich geregelt. Die Rechte Dritter, welche rechtsmässig in den Besitz des Dokumentes kommen, sind ebenfalls durch deren Verträge mit dem Bauherrn geregelt. Eine über diese Verträge hinausgehende Verwendung wie kopieren, vervielfältigen, weitergegeben etc. sind nur mit Zustimmung der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erlaubt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Auftrag 5

2 PARKPLATZBEDARF (GEMÄSS QP-REGLEMENT) 6

3 VERKEHRSAUFKOMMEN 6
3.1 Verkehrsaufkommen total 6
3.2 Verkehrsverteilung bei einer Ein-/Ausfahrt 6
3.3 Verkehrsverteilung bei zwei Ein-/Ausfahrten 7

4 EIN-/AUSFAHRT GASSTRASSE 10
4.1 Heutiger Zustand (optimiert) 10
4.2 Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren 10
4.3 Künftiger Zustand mit Kreisel 12

5 EIN-/AUSFAHRT REBGASSE 14
5.1 Heutiger Zustand 14
5.2 Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren 14

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Die beiden Areale Weierweg (A) und Konrad Peter (B) im Gebiet des Masterplans „Zentrum Nord" werden durch die Rebgasse und den Weierweg im Süden, die Gasstrasse im Westen, die Ergolz im Norden und den Orisbach im Osten begrenzt. Die beiden Areale werden durch den Grienmattweg getrennt, welcher heute wie auch künftig eine wichtige Achse für den Langsamverkehr (grün/violett) darstellt.

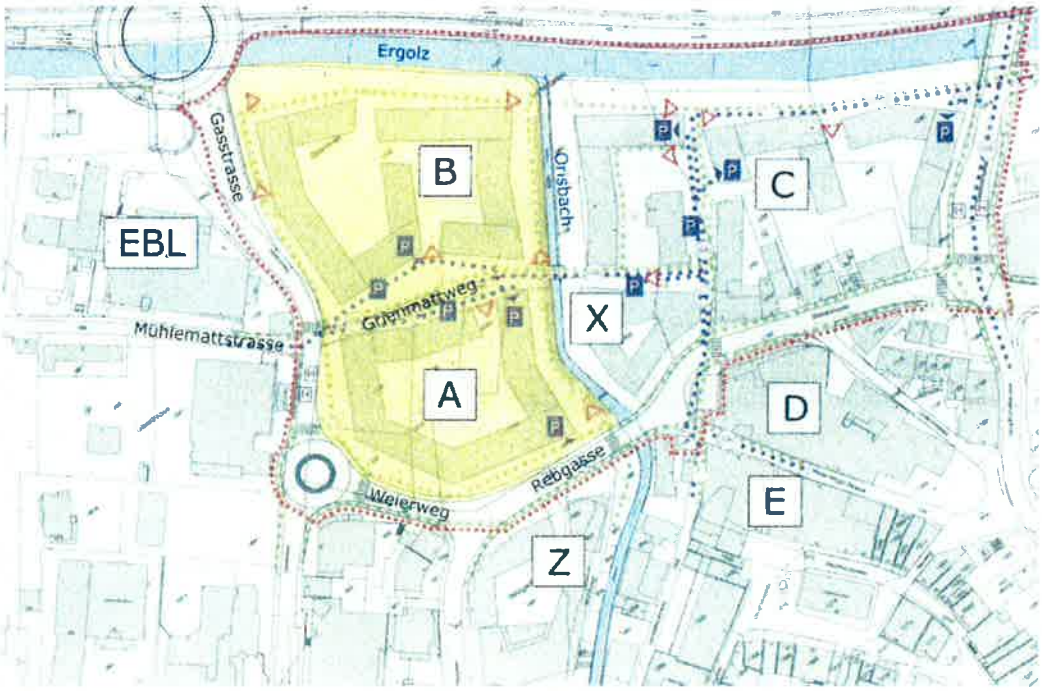


Abb.: Situationsplan QP Weierweg (A) und QP Konrad Peter (B)

Die Firma Raumplanung Holzemer hat anfangs Oktober 2011 die Unterlagen zum QP Weierweg eingereicht. Im Schreiben vom 22. Dezember 2011 hat die Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) ihren Bericht abgegeben. Zum Verkehr wird festgehalten, dass zur längerfristigen Strassendimensionierung und Ausgestaltung der Knoten das bestehende Vorprojekt mit Anschluss Zentrum aus dem Jahre 2006 zurzeit überprüft wird. Die verkehrlichen Randbedingungen sollen vom Kanton BL bis ca. Mitte 2012 geklärt werden. Daraus könnten sich mittel- bis langfristig eine veränderte Strassenlinie und allenfalls eine Anpassung des Randbereiches ergeben.

1.2 Auftrag

Mit obiger Randbedingung, dass die **langfristige Geometrie** der Gasstrasse im Auftrag des Kantons BL festgelegt wird, haben die Verfasser der QP insbesondere den Nachweis der zwischenzeitlichen Erschliessung (bis zur Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum) zu erbringen. Die Erschliessung des QP Weierweg ist ab dem Knoten Gasstrasse/Grienmattweg/Mühlemattstrasse vorgesehen, zusammen mit dem QP Konrad Peter.

Gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 21.12.2010 (kantonale Vorgaben und Randbedingungen) sind bei einer Einstellhallenerschliessung ab der Gasstrasse separate **Linksabbiegespuren** vorzusehen.

Entsprechend der Offerte Verkehrsgutachten vom 4. Mai 2012, dem entsprechendem Auftragsmail vom 5. Mai 2012 sowie der Sitzung vom 9. Mai 2012 im Rathaus Liestal wurde RK&P mit folgenden Arbeitsschritten beauftragt:

- Berechnung Verkehrsaufkommen Abendspitze aufgrund PP-Berechnung gemäss QP-Reglement
- Ein-/Ausfahrt Gasstrasse
  - Geometrie 1: Skizze heutiger Zustand (optimiert)
  - Geometrie 2: Skizze künftiger Zustand mit Linksabbiegestreifen
  - Geometrie 3: Skizze künftiger Zustand mit Kreisel
  - Leistungsfähigkeit: Berechnung LF für heutigen Zustand (optimiert)
- Ein-/Ausfahrt Rebgasse
  - Leistungsfähigkeit: Berechnung LF für heutigen Zustand
- Besprechungen
- Kurz-Verkehrsgutachten

2 PARKPLATZBEDARF (GEMÄSS QP-REGLEMENT)

Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs wurde gemäss QP-Reglement (Raumplanung Holzemer, Januar 2012) vorgenommen. Dabei wird von folgenden Nutzungen und Parkplatzzahlen ausgegangen:

Teilgebiet	Nutzung		Anzahl Parkplätze
QP Weierweg (A) BGF = 10840m²	Wohnen (ca. 92 Einheiten) Einkauf Dienstleistungen Gastro	85.0% 7.50% 3.75% 3.75%	ca. 156
QP Konrad Peter (B) BGF = 13040m²	Wohnen (ca. 116 Einheiten) Dienstleistungen	89.0% 11.0%	ca. 164

Tab.: Parkplatzbedarf gemäss QP-Reglement (Raumplanung Holzemer, Januar 2012)

3 VERKEHRSAUFKOMMEN

3.1 Verkehrsaufkommen total

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens erfolgt anhand des Parkplatzbedarfs gemäss QP-Reglement. Entsprechend den Berechnungen in ANHANG 1 werden durch die beiden Quartierpläne A und B folgende Fahrten zur Abendspitze (17-18 Uhr) erzeugt:

Teilgebiet	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
QP Weierweg (A)	45 Fahrten/h	32 Fahrten/h	77 Fahrten/h
QP Konrad Peter (B)	39 Fahrten/h	24 Fahrten/h	63 Fahrten/h
Total	84 Fahrten/h	56 Fahrten/h	140Fahrten/h

Tab.: Verkehrsaufkommen zur Abendspitze

Im Folgenden werden die Verkehrsverteilungen mit nur einer Ein-/Ausfahrt an der Gasstrasse (siehe Kapitel 3.2) und mit je einer Ein-/Ausfahrt an der Gasstrasse und an der Rebgasse (siehe Kapitel 3.3) hergeleitet.

3.2 Verkehrsverteilung bei einer Ein-/Ausfahrt

Wird zur Einstellhalle des QP Weierweg nur eine Ein-/Ausfahrt realisiert, so erfolgt die Anbindung der beiden Areale A und B an das übergeordnete Strassennetz ausschliesslich über die Gasstrasse. Die Einmündung befindet sich dabei auf Höhe des heutigen Grienmattwegs.

RK&P hat am 19.04.2012 eine Verkehrszählung an den Einfahrten entlang der Gasstrasse durchgeführt. Auf dem Grienmattweg ist das Verkehrsaufkommen heute sehr klein. Zur Annahme betreffend der **Verkehrsverteilung** werden die Abbiegeströme analog der Zu-/Wegfahrt zum heutigen Parkplatz auf dem Konrad Peter-Areal aufgeteilt (ca. 2/3 Richtung Erzenbergstrasse, ca. 1/3 Richtung Kantonalbank).

Die **heutigen Verkehrszahlen** basieren auf der Zählung von S+R vom 22.2.2011 am Knoten Mühlemattstrasse/Gasstrasse. Das um 25% erhöhte Verkehrsaufkommen in der Mühlemattstrasse, welches sich mit der Umsetzung des QP Mühlematt (EBL) einstellt, wird zusätzlich berücksichtigt. Dies führt zu folgenden Belastungen am Knoten Gasstrasse/Mühlemattstrasse/Grienmattweg nach der Umsetzung der Quartierpläne A, B und EBL:

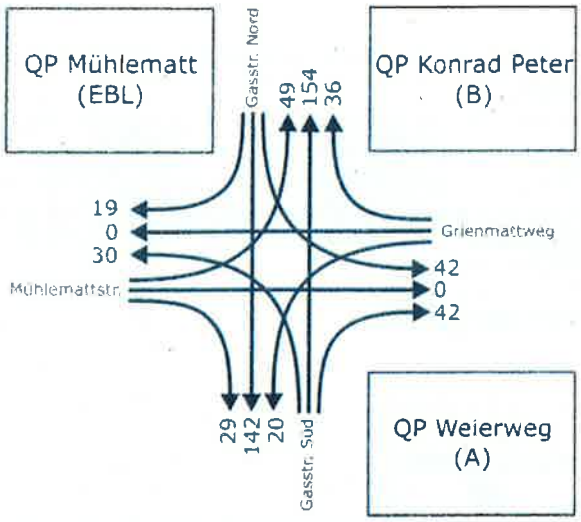


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse
Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

3.3 Verkehrsverteilung bei zwei Ein-/Ausfahrten

Wird die Einstellhalle des QP Weierweg sowohl an die Gasstrasse wie auch an die Rebgasse angebunden, so verteilt sich das Verkehrsaufkommen des QP Weierweg auf die beiden Ein-/Ausfahrten. Die Anbindung des QP Konrad Peter erfolgt weiterhin ausschliesslich über die Gasstrasse.

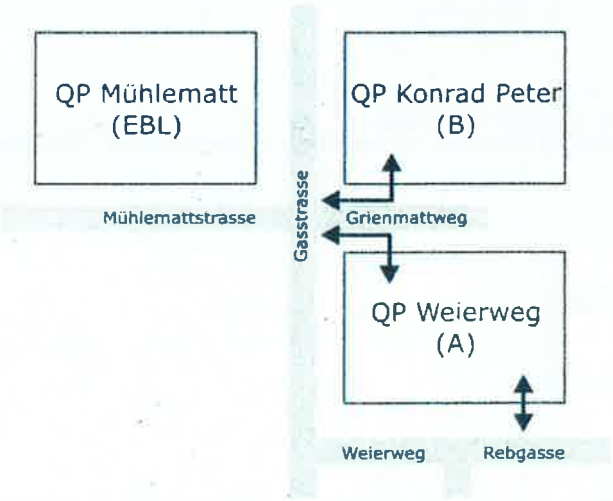


Abb.: Situation bei zwei Ein-/Ausfahrten QP Weierweg

Zur Annahme betreffend der **Verkehrsverteilung** werden die Abbiegeströme der Ein-/Ausfahrt Rebgasse zu 50% Richtung Westen und 50% Richtung Osten aufgeteilt. Die heutigen Verkehrszahlen in der Rebgasse basieren auf der Knotenstromzählung Rebgasse/Weierweg von RK&P vom 06.03.2012. Die Aufteilung der Abbiegeströme an der Ein-/Ausfahrt Gasstrasse erfolgt analog Kapitel 3.2.

Im Folgenden werden **zwei Szenarien** für die Verteilung des Verkehrsaufkommens des QP Weierweg auf die beiden Ein-/Ausfahrten überprüft.

Szenario 1: Die Fahrten des QP Weierweg verteilen sich **je zur Hälfte** auf die Ein-/Ausfahrten Gasstrasse und Rebgasse:

Ein-/Ausfahrt	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
Gasstrasse	61 Fahrten/h	40 Fahrten/h	101 Fahrten/h
Rebgasse	23 Fahrten/h	16 Fahrten/h	39 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsbelastung zur Abendspitze an beiden Ein-/Ausfahrten (Verkehrsverteilung QP Weierweg: 50% Gasstrasse / 50% Rebgasse)

Dies ergibt nachstehende Knotenstrombelastungen:

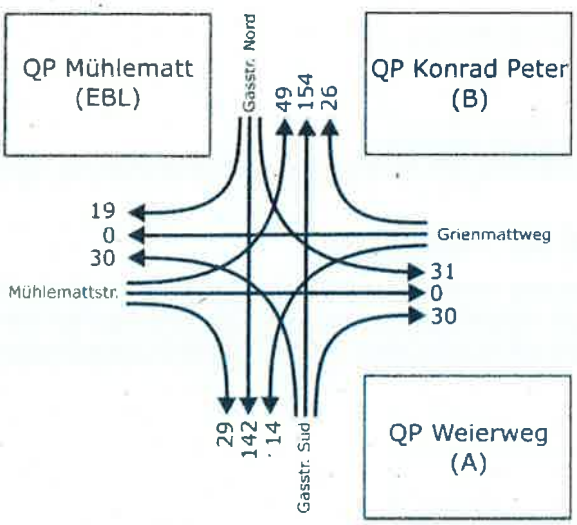


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse
Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

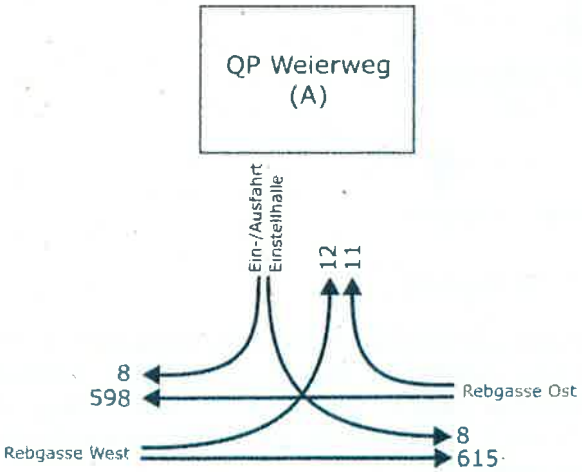


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Rebgasse
Abendspitze [Mfz/h], Zählung Rebgasse RK&P 2012 inkl. QP Weierweg

Szenario 2: Sämtliche Fahrten des QP Weierweg werden über die Ein-/Ausfahrt Rebgasse abgewickelt (Extremszenario):

Ein-/Ausfahrt	Einfahrten	Ausfahrten	Gesamt
Gasstrasse	39 Fahrten/h	24 Fahrten/h	63 Fahrten/h
Rebgasse	45 Fahrten/h	32 Fahrten/h	77 Fahrten/h

Tab.: Verkehrsbelastung zur Abendspitze an beiden Ein-/Ausfahrten (Verkehrsverteilung QP Weierweg: 0% Gasstrasse / 100% Rebgasse)

Dies ergibt folgende Knotenstrombelastungen:

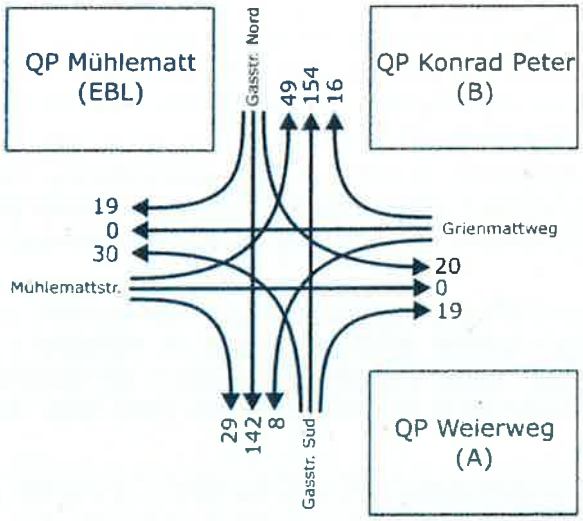


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Gasstrasse
Abendspitze [Mfz/h], Zählung S+R 2011 inkl. QP Weierweg, QP Konrad Peter, QP Mühlematt

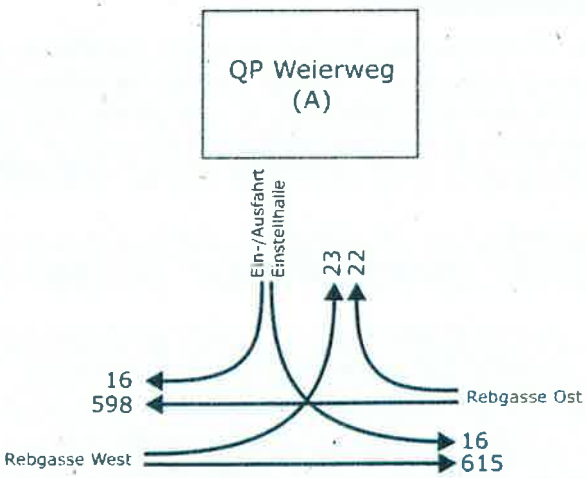


Abb.: Knotenstrombelastungen Ein-/Ausfahrt Rebgasse
Abendspitze [Mfz/h], Zählung Rebgasse RK&P 2012 inkl. QP Weierweg

4 EIN-/AUSFAHRT GASSTRASSE

Die Skizze 1 zeigt die unmittelbar durch die QP Weierweg, Konrad Peter und Mühlematt ausgelösten zwingenden Strassenausbauten. Die Skizzen 2 und 3 zeigen mögliche künftige Strassenausbauten und sollen als eine erste Orientierungshilfe für den zukünftigen Platzbedarf dienen. Die definitive Geometrisierung und Leistungsberechnung des Knotens erfolgt durch den Kanton im Sommer 2012.

4.1 Heutiger Zustand (optimiert)

Skizze 1 (siehe rechts oben) wiedergibt die **Knotengeometrie** des heutigen Zustands inklusive folgender Optimierungen und Anpassungen:

- Umgestaltung der Einmündung des Grienmattwegs (Trottoirüberfahrt).
- Abriss des Hauses an der Gasstrasse 25 auf dem EBL-Areal (Ecke Gasstrasse/Mühlemattstrasse) aufgrund der ungenügenden Sichtverhältnisse (insb. für den querenden Langsamverkehr); Zurückversetzen der Trottoirkante.

Die **Leistungsfähigkeit** des ungesteuerten Knotens im oben beschriebenen, heutigen Zustand (optimiert) wurde auftragsgemäss rechnerisch überprüft. Dabei wurde die Verkehrsverteilung mit nur einer Ein-/Ausfahrt QP Weierweg (=höchste Belastung) angenommen.

Die Berechnung anhand der Norm 640022 in ANHANG 2 zeigt, dass sämtliche Knotenströme eine ausgezeichnete Verkehrsqualität aufweisen (VQS = A, Wartezeit < 10s). Durch die kurzen Wartezeiten besteht **keine Rückstaugefahr** bis in die Einstellhallenausfahrten. Die Querung der Gasstrasse durch den Langsamverkehr (insb. Velo) ist ebenfalls problemlos möglich.

Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens der Quartierpläne A, B und EBL weist der Knoten Ein-/Ausfahrt Gasstrasse mit der heutigen Knotengeometrie für den kurzfristigen Zeitraum (ohne H2-Anschluss Zentrum) eine **ausgezeichnete Verkehrsqualität** auf (VQS = A).

4.2 Künftiger Zustand mit Linksabbiegespuren

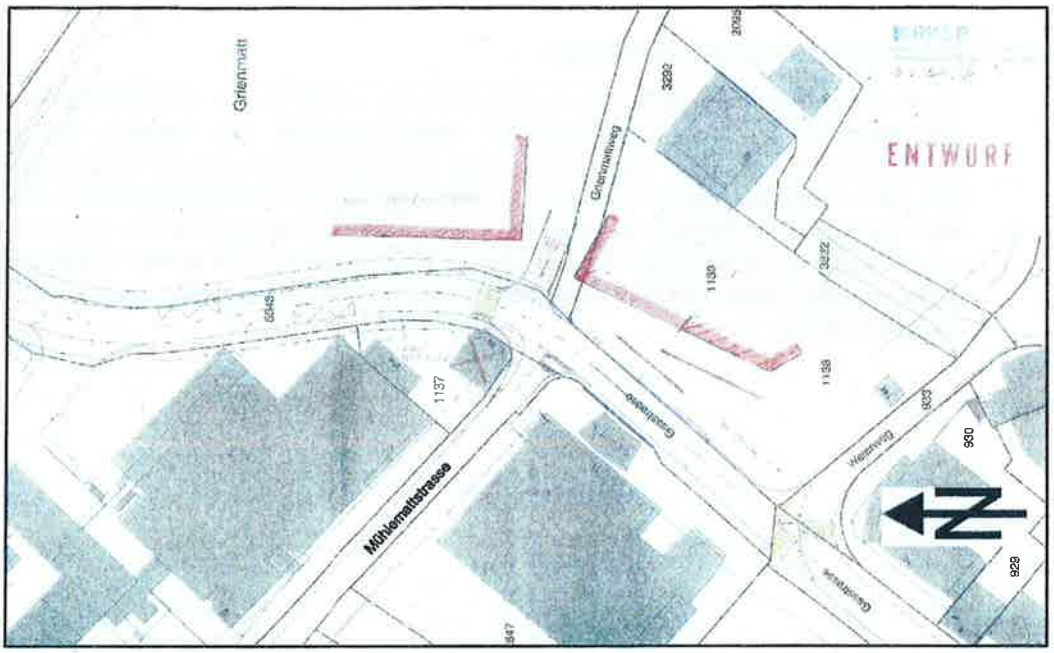
Mit der künftigen Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum ist in der Gasstrasse von einer stark erhöhten Verkehrsbelastung auszugehen. Falls die Einstellhallenanbindung der QP A und B wie vorgesehen über den Grienmattweg erfolgt, so sind gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 21.12.2010 (kantonale Vorgaben und Randbedingungen) in der Gasstrasse separate **Linksabbiegespuren** vorzusehen.

Die **Knotengeometrie** mit Linksabbiegespuren ist in Skizze 2 (siehe rechts unten) abgebildet. Diese sieht folgende Änderungen gegenüber dem heutigen, optimierten Zustand (siehe Kapitel 4.1) vor:

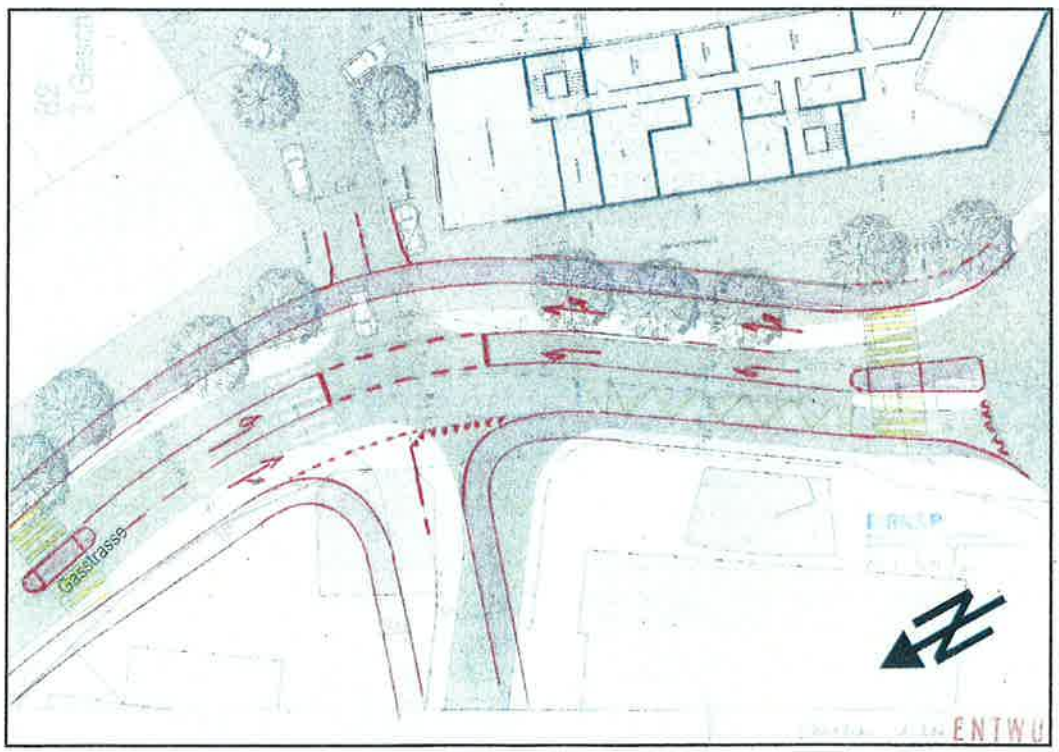
- Verschiebung der Einmündung der Mühlemattstrasse in die Achse der Gasstrasse (bessere Knotengeometrie und Verkehrssicherheit dank rechtwinkliger Einmündung).
- Anbringung von Linksabbiegespuren in der Gasstrasse; Verbreiterung des Querschnitts.

Noch zu überprüfen ist in diesem Zustand die Lage der **Bushaltestelle** Elektra, welche aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung der Gasstrasse möglicherweise nicht als Fahrbahnhaltestelle ausgeführt werden kann.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit im Kapitel 4.1 hat gezeigt, dass im heutigen Zustand keine Linksabbiegespuren erforderlich sind. Die Linksabbiegespuren sind folglich erst bei einer Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum vorzusehen.



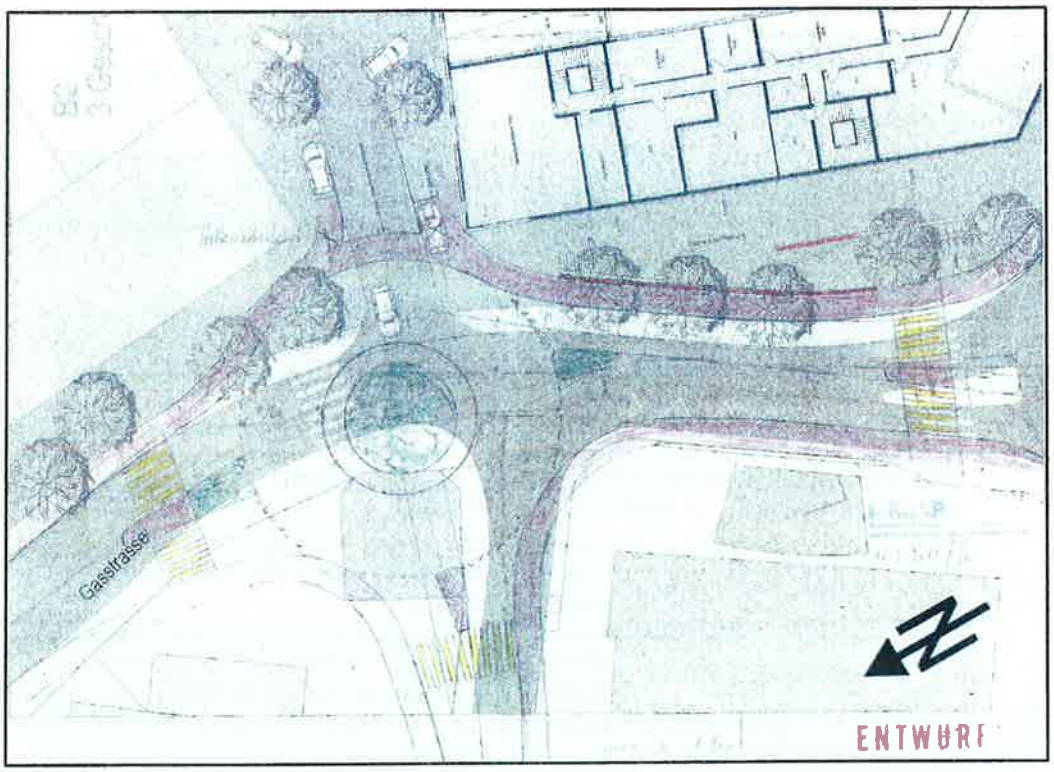
Skizze 1: heutige Knotengeometrie (optimiert)



Skizze 2: künftige Knotengeometrie mit Linksabbiegespuren (inkl. Verschiebung Mühlemattstrasse)

4.3 Künftiger Zustand mit Kreisel

Die Eröffnung des H2-Anschlusses Zentrum könnte selbst bei der Realisierung von Linksabbiegespuren zu einer ungenügenden Verkehrsqualität des Knotens Ein-/Ausfahrt Gasstrasse führen (lange Wartezeiten beim Linkseinmünden aus der Mühlemattstrasse und dem Grienmattweg). In diesem Fall wäre anstelle der Linksabbiegespuren eine Variante mit Kreisel in Betracht zu ziehen. Skizze 3 zeigt die Geometrie des Knotens mit einem Kreisel von 25m Radius. Die Lage der Bushaltestelle ist noch unklar. (Fahrbahnhaltestelle zwischen zwei Kreiseln beim hohen Verkehrsaufkommen mit Anschluss Zentrum kaum denkbar).



Skizze 3: mögliche künftige Knotengeometrie mit Kreisel (Radius 25m)

5 EIN-/AUSFAHRT REBGASSE

5.1 Heutiger Zustand

Im heutigen Zustand würde die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle des QP Weierweg ohne bauliche Massnahmen in der Rebgasse (d.h. ohne Linksabbiegespuren) an das Strassennetz angeschlossen. Die Einmündung käme dabei ungefähr auf Höhe der heutigen Liegenschaft an der Rebgasse 33 zu liegen.

Die **Leistungsfähigkeit** dieser Ein-/Ausfahrt im oben beschriebenen, heutigen Zustand wurde rechnerisch überprüft. Dabei wurde Szenario 2 (sämtlicher Verkehr des QP Weierweg benützt die Ein/Ausfahrt Rebgasse) angenommen (=höchste Belastung).

Die Berechnung anhand der Norm 640022 in ANHANG 2 zeigt, dass der Knoten insgesamt eine gute Verkehrsqualität aufweist (VQS = C). Massgebend ist dabei der Linkseinmünder aus der Einstellhalle mit einer mittleren Wartezeit von 17s. Der Linksabbieger in die Einstellhalle weist hingegen eine ausgezeichnete Verkehrsqualität auf (VQS = A, Wartezeit < 10s). Somit hätte das Anbringen einer Linksabbiegespur in der Rebgasse keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsqualität des Knotens.

Der Knoten Ein-/Ausfahrt Rebgasse weist bei der heutigen Verkehrsbelastung eine **gute Verkehrsqualität** auf. Massgebend ist dabei der Linkseinmünder. Durch die Linksabbieger tritt keine wesentliche Behinderung des Hauptstroms (und damit des Busses) entlang der Rebgasse auf.

5.2 Künftiger Zustand mit Mehrzweckstreifen

Es ist davon auszugehen, dass mit der künftigen Realisierung des H2-Anschlusses Zentrum die Verkehrsbelastung in der Rebgasse zunehmen wird. Gemäss dem Schreiben der Bau- und Umweltschutzdirektion BL (Amt für Raumplanung) vom 22.12.2011 (kantonale Vorprüfung) ist in der Rebgasse ein separater **Linksabbiegestreifen** zur Einstellhalle des QP Weierweg vorzusehen, damit der Bus nicht behindert wird.

In der nebenstehenden Skizze ist eine mögliche Variante mit einem mittig angeordneten **Mehrzweckstreifen** in der Rebgasse abgebildet. Der Mehrzweckstreifen dient dabei sowohl den Linksabbiegern als Aufstellfläche, als auch den übrigen Fahrzeugen zum Überholen der haltenden Busse. Die definitive Geometrisierung und Leistungsberechnung erfolgt durch den Kanton im Sommer 2012.

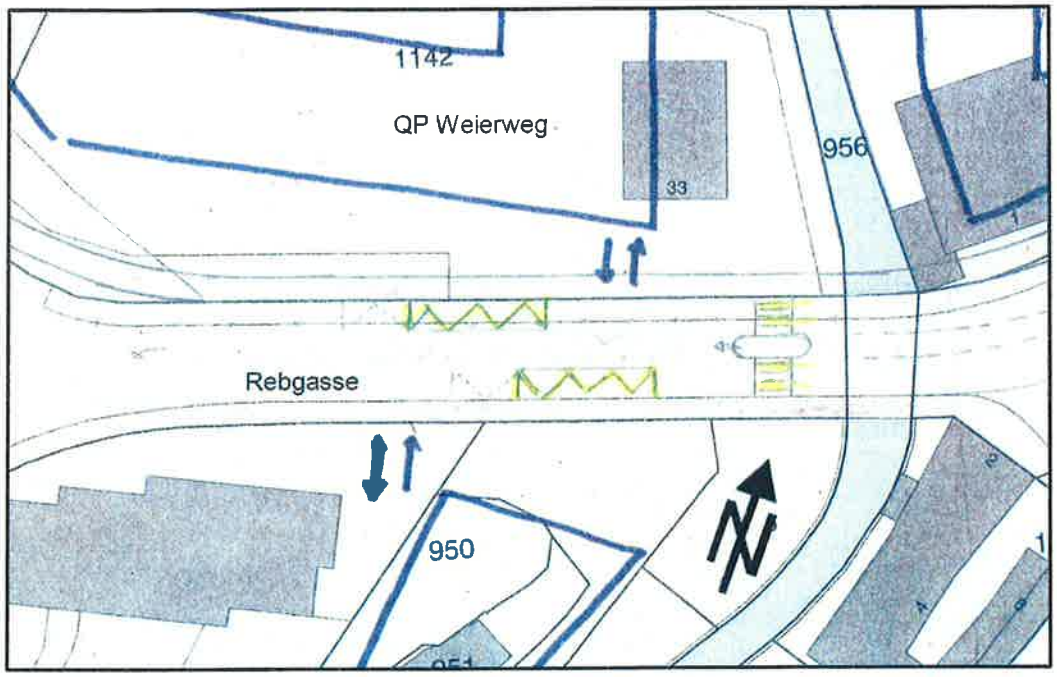


Abb.: Mögliche künftige Ausgestaltung der Rebgasse mit Mehrzweckstreifen für die Linksabbieger und als Überholmöglichkeit für den Bus.

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG

Muttenz, den 07. Juni 2012

M. Stöcklin T. Hohl

ANHANG

ANHANG 1

Berechnung Verkehrsaufkommen Abendspitze

QP Weierweg: Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Freitag-Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)

Nutzungsart	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten 1)		SVP Ausfahrten 1)		Verkehrsaufkommen ASP Stamm-/Besucher-PP		
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Total	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]
WOHNEN 92 Wohnungen	92 PP	28 PP	120 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	29	15	**44**
DIENSTLEISTUNG Büro	3 PP	2 PP	5 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	1	2	**3**
VERKAUF	3 PP	11 PP	14 PP	0	0.5 2)	0	0.5 2)	6	6	**12**
RESTAURANT	1 PP	17 PP	18 PP	0	0.5 2)	0	0.5 2)	9	9	**18**
Total	**99 PP**	**58 PP**	**157 PP**					**45**	**32**	**77**

Erläuterungen:

1) Das spezifisches Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität. Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
2) Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP der Freitagabend-Spitzenstunde zwischen 0.4 - 0.6 Einfahrten/PP und eben so vielen Ausfahrten. Für die Berechnung wird vom Mittelwert ausgegangen (Einfahrt 0.5 F/PP,h und Ausfahrt 0.5 F/PP,h).

Konrad Peter-Areal: Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Freitag-Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)

Nutzungsart	Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten 1)		SVP Ausfahrten 1)		Verkehrsaufkommen ASP Stamm-/Besucher-PP		
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Total	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]
WOHNEN 116 Wohnungen	116 PP	35 PP	151 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	36	19	**55**
DIENSTLEISTUNG Büro	8 PP	5 PP	13 PP	0.1	0.4	0.4	0.4	3	5	**8**
VERKAUF	0 PP	0 PP	0 PP	0	0.5 2)	0	0.5 2)	0	0	**0**
RESTAURANT	0 PP	0 PP	0 PP	0	0.5 2)	0	0.5 2)	0	0	**0**
Total	**124 PP**	**40 PP**	**164 PP**					**39**	**24**	**63**

Erläuterungen:

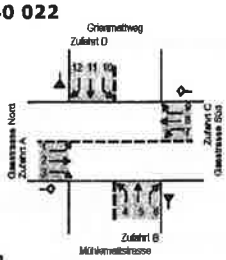
1) Das spezifisches Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität. Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.
2) Gemäss Norm Parkieren/Betrieb (SN 640 293) liegt das SVP der Freitagabend-Spitzenstunde zwischen 0.4 - 0.6 Einfahrten/PP und eben so vielen Ausfahrten. Für die Berechnung wird vom Mittelwert ausgegangen (Einfahrt 0.5 F/PP,h und Ausfahrt 0.5 F/PP,h).

ANHANG 2

Berechnung Leistungsfähigkeit

Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022
Ein/Ausfahrt Gasstrasse

Knoten: **Gasstrasse/Mühlemattstrasse/Grienmattweg**
Ort: **Liestal**
Verkehr: - **ASP 17-18 Uhr**
Zustand: **Heute (opt.): Zählung 22.2.2011 inkl. QP A, B, EBL**
Geometrie: **ohne Linksabbiegespuren**



Knotengeometrie / **Knotenbelastung**

Zufahrt	Strom	FS	Längs-neigung [%]	Dreiecks-insel+Sign.	Fahr-zeuge [Fz/h]	PWE [PWE/h]	
A	1	0	-	-	42	46	
	2	1	-	-	142	156	Misch-FS 1+2+3
	3	0	-	nein	19	21	
B	4	0	-	-	49	54	
	5	1	-		0	0	Misch-FS 4+5+6
	6	0	-	nein	29	32	
C	7	0	-	-	30	33	
	8	1	-	-	154	169	Misch-FS 7+8+9
	9	0	-	nein	42	46	
D	10	0	-	-	20	22	
	11	1	-	-	0	0	Misch-FS 10+11+12
	12	0	-	nein	36	40	
Total					563	619	

Grundleistungsfähigkeit

Strom	Belastungen q_i [Fz/h]	[PWE/h]	Massg. Hauptstrom q_{pi} [Fz/h]			Grundleistungsfähigkeit G_i [PWE/h]	
1	42	46.2	$q_{p1}=q_8+q_9$	=	196	aus Abb. 2:	1'220
7	30	33	$q_{p7}=q_2+q_3$	=	161	aus Abb. 2:	1'270
6	29	31.9	$q_{p6}= q_2+0.5*q_3$	=	152	aus Abb. 2:	1'080
12	36	39.6	$q_{p12}= q_8+0.5*q_9$	=	175	aus Abb. 2:	1'000
5	0	0	$q_{p5}= q_2+0.5*q_3+q_8+q_9+q_1+q_7$	=	420	aus Abb. 2:	620
11	1	0	$q_{p11}= q_8+0.5*q_9+q_2+q_3+q_1+q_7$	=	408	aus Abb. 2:	630
4	49	53.9	$q_{p4}=q_2+0.5*q_3+q_8+q_1+q_7+q_{12}+q_{11}$	=	414	aus Abb. 2:	590
10	20	22	$q_{p10}=q_8+0.5*q_9+q_2+q_1+q_7+q_6+q_5$	=	418	aus Abb. 2:	590

Leistungsfähigkeit Ströme 2. Ranges

Strom	Leistungsfähigkeit L_i	[PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i= q_i/L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei $p_{0,i}= 1-a_i$		$p_{0,i}$*	p_x	massgebend:
1	$L_1= G_1=$	1220	0.038	$p_{0,1}=1-a_1=$	0.962	0.958	0.930	-> p0,1*
7	$L_7= G_7=$	1270	0.026	$p_{0,7}=1-a_7=$	0.974	0.970		-> p0,7*
6	$L_6= G_6=$	1080	0.030	$p_{0,6}=1-a_6=$	0.970	-		
12	$L_{12}= G_{12}=$	1000	0.040	$p_{0,12}=1-a_{12}=$	0.960	-		

Leistungsfähigkeit Ströme 3. und 4. Ranges

Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit L_i	[PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i= q_i/L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei $p_{0,i}= 1-a_i$		$p_{y,i}$	$p_{z,i}$
5 (3.)	$p_x*G_5=$	576	0.000	$p_{0,5}=1-a_5=$	1.000	0.930	0.946
11 (3.)	$p_x*G_{11}=$	586	0.000	$p_{0,11}=1-a_{11}=$	1.000	0.930	0.946
4 (4.)	$p_{z,11}*p_{0,12}*G_4=$	536	0.101				
10 (4.)	$p_{z,5}*p_{0,6}*G_{10}=$	542	0.041				

Leistungsfähigkeit L_m von Mischstreifen auf Nebenstrassen'

Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad $a_m= \Sigma a_i$		Leistungsfähigkeit Mischstreifen $L_m= \Sigma a_i / \Sigma a_i$	[PWE/h]
B	4+5	53.9	$a_4+a_5=$	0.101	$L_{4+5}=(q_4+q_5)/(a_4+a_5)=$	536
D	10+11	22	$a_{10}+a_{11}=$	0.041	$L_{10+11}=(q_{10}+q_{11})/(a_{10}+a_{11})=$	542

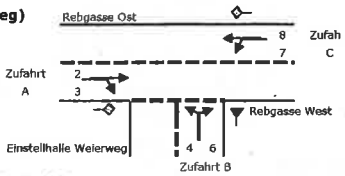
Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)

Strom	vorhand. Belastungs-reserve $R_i = L_i-q_i$ [PWE/h]	Leistungs-fähigkeit L_i [PWE/h]	Mittlere Warte-zeit w_i [sec]		VQS [A-F]	Vergleich mit angestrebter Wartezeit (w<45 sec) bzw. Qualität (VQS D)	
1	1173.8	1220	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
7	1237	1270	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
6	1048.1	1080	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
12	960.4	1000	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
5	576	576	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
11	586	586	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
4	482	536	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
10	520	542	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
4+5	482	536	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
10+11	520	542	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut

Fazit: Knoten= **ausgezeichnete Verkehrsqualität (VQS A).**

Leistungsfähigkeit/Verkehrsqualität nach SN 640 022
Ein-/Ausfahrt Rebgasse

Knoten: **Ein-/Ausfahrt Rebgasse (QP Weierweg)**
Ort: **Liestal**
Verkehr: **ASP 17-18 Uhr**
Zustand: **Zählung 6.3.2012 inkl. QP Weierweg**
Geometrie: **ohne Linksabbiegespuren**



Knotengeometrie / **Knotenbelastung**

Zufahrt	Strom	FS	Längs-neigung [%]	Dreiecks-insel	Fahr-zeuge [Fz/h]	PWE [PWE/]	
A	2	1	-	-	598	658	Misch-FS 2+3
	3	0	-	nein	22	24	
B	4	0	-	-	16	18	Misch-FS 4+6
	6	1	-	nein	16	18	
C	7	0	-	-	23	25	Misch-FS 7+8
	8	1	-	-	615	677	
Total					1'290	1'419	

Grundleistungsfähigkeit

Strom	Belastungen q_i [Fz/h]	[PWE/h]	Massg. Hauptstrom q_{pi} [Fz/h]			Grundleistungsfähigkeit G_i [PWE/h]	
7	23	25.3	$q_{p7}=q_2+q_3$	=	620	aus Abb. 2:	750
6	16	17.6	$q_{p6}= q_2+0.5*q_3$	=	609	aus Abb. 2:	590
4	16	17.6	$q_{p4}=q_2+0.5*q_3+q_8+q_7$	=	1'247	aus Abb. 2:	240

Leistungsfähigkeit Ströme 2. und 3. Ranges

Strom (Rang)	Leistungsfähigkeit L_i [PWE/h]	Auslastungsgrad $a_i= q_i/L_i$	Wahrscheinlichkeit staufrei $p_{0,i}$		$p_{0,i}$*	
7 (2)	750	0.034	$p_{0,7}=1-a_7=$	0.966	0.946	-> p0,7* massg.
6 (2)	590	0.030			-	
4 (3.)	$p_{0,7}$* *G_4= 227	0.078			-	

Leistungsfähigkeit L_m von Mischstreifen auf Nebenstrassen

Zufahrt	Ströme	Belastung [PWE/h]	Auslastungsgrad Σa_i		Leistungsfähigkeit L_m [PWE/h]	
B	4+6	35.2	$a_4+a_6=$	0.107	$L_{4+6}=(q_4+q_6)/(a_4+a_6)=$	328

Beurteilung der Verkehrsqualität (VQS)

Strom	vorhand. Belastungs-reserve $R_i = L_i-q_i$ [PWE/h]	Leistungs-fähigkeit L_i [PWE/h]	Mittlere Warte-zeit w_i [sec]		VQS [A-F]	Vergleich mit angestrebter Wartezeit bzw. VQS D	
7	724.7	750	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
6	572.4	590	aus Abb. 4:	<10	A	<< 45sec:	sehr gut
4	209	227	aus Abb. 4:	**17**	**C**	< 45sec:	**gut**
4+6	293	328	aus Abb. 4:	12	B	<<45 sec:	sehr gut

Fazit: Knoten= **gute Verkehrsqualität (VQS C).** Massgebend ist Linksabbieger (Strom 4) der Ausfahrt aus der Einstellhalle mit 17s mittl. Wartezeit).