



Quartierplanvorschriften Grienmatt

Beschlussfassung

1. Kurzinformation	2
2. Anträge	2
3. Ausgangslage	4
4. Projektbeschrieb	4
4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept	4
4.2. Abweichung von der Regelbauweise	4
4.3. Auswirkungen auf die demographische Entwicklung	5
4.4. Verkehr	5
4.5. Lärm	6
4.6. Freiräume / Ökologie / Naturgefahren	6
4.7. Energie	7
4.8. Vorprüfungen	7
4.9. öffentliche Mitwirkung	7
4.10. Aufwendungen / Erträge	8
4.11. Projektstand / Termine	8
4.12. Beilagen	9



1. Kurzinformation

Das Quartierplanareal Grienmatt liegt im Gebiet Zentrum Nord, zwischen Ergolz, Gestadeckplatz und Gerberstrasse. Die Grundstücke liegen in der Zentrumszone, überlagert mit einer Quartierplanpflicht. Gewählt wurde das ordentliche Quartierplanverfahren. Geplant sind total sieben Baukörper zwischen zwei und fünf Geschossen mit insgesamt 59 Wohnungen.



Abb. 1 Luftbild Planungsgebiet



Abb. 2 Quartierplan Grienmatt

Die Quartierplanvorschriften basieren auf der Masterplanung Zentrum Nord, welche vom Einwohnerrat am 22. September 2010 beschlossen wurde (ER 2007/166). Der Quartierplan Grienmatt entspricht dem städtebaulichen Konzept der Masterplanung und musste deshalb der kommunalen Stadtbaukommission und der kantonalen Arealbaukommission nicht mehr vorgestellt werden.

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften wurden kommunal und kantonal vor geprüft. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung werden die bestehenden geschützten Gebäude entlang der Gerberstrasse aus dem QP-Perimeter herausgenommen. Mit einer Mutation des Teilzonenplanes Zentrum werden der Perimeter der Ortsbildschutzzone geringfügig angepasst und die QP-Pflicht für diese Gebäude aufgehoben. Zudem fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Quartierplanunterlagen wurden anschliessend bereinigt. Nun folgen die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und anschliessend die regierungsrätliche Genehmigung.

2. Anträge

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Grienmatt, bestehend aus:
 - QP Grienmatt, Quartierplanreglement vom 31.10.2013
 - QP Grienmatt, Quartierplan 1: Bebauung und Nutzung vom 31.10.2013
 - QP Grienmatt, Quartierplan 2: Freiraum und Erschliessung vom 31.10.2013
 - QP Grienmatt, Quartierplan 3: Schnitte vom 31.10.2013

- Der Einwohnerrat beschliesst die Mutation Grienmatt zum Teilzonenplan Zentrum, bestehend aus:
 - Teilzonenplan Zentrum, Mutation Grienmatt vom 31.10.2013



Liestal, 12. November 2013

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Lukas Ott

Benedikt Minzer



DETAILINFORMATIONEN

3. Ausgangslage

3.1. QP Perimeter

- Das Quartierplanareal befindet sich im Gebiet Zentrum Nord, zwischen Ergolz, Gestadeckplatz und Gerberstrasse.
- Die Fläche innerhalb des Perimeters umfasst 9'051 m².
- Zentrumszone mit Quartierplanpflicht

3.2. Quartierplanverfahren

- Ordentliches Quartierplanverfahren: Es gelten die in den Zonenvorschriften Siedlung festgelegten Rahmenbedingungen.
- Beschlussbehörde ist der Einwohnerrat.

3.3. Planungsteam

- Bebauungskonzept: Architekturbüro Otto+Partner, Liestal
- Quartierplanung: Raumplanungsbüro Holzemer, Oberwil

3.4. Investoren

- H.R. Zingg (Baukörper C3),
Mettler2Invest (Baukörper C4-C6),
M. Imhof (Baukörper C7-C9)
- Investitionsvolumen: inkl. Landkosten ca. CHF 38 Mio.

4. Projektbeschreibung

4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

- Sieben Baukörper mit zwei bis fünf Vollgeschossen
- Bruttogeschossfläche (BGF) 8'950 m²
- Nutzungsart: Wohnnutzung, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, mässig störende Betriebe
- 34 Mietwohnungen (2½- bis 4½-Zimmer, 70-115 m² Wohnfläche)
- 25 Eigentumswohnungen (3½- bis 4½-Zimmer, 105-122 m² Wohnfläche)
- Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.

4.2. Abweichung von der Regelbauweise

	Regelbauweise	Quartierplan
Bebauungsziffer	25%	28%
Vollgeschosszahl	3	2 – 5
Fassadenhöhe	10.5 m	6.5 – 15.5 m
Gebäudehöhe	13.5 m	6.5 – 15.5 m
Gebäudelänge	frei	24 – 41 m



4.3. Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

Demographische Entwicklung

Anzahl Wohnungen	59
Personen pro Wohnung	2.3
Personen total	ca. 135
Kinder 0 bis 16 (16%)	ca. 21
davon schulpflichtig Primar (6%)	ca. 8

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Die geplante Bautätigkeit im Gebiet Zentrum Nord, wozu auch der QP Griematt gehört, führt zu einem Defizit an Schulraum auf Kindergarten- und Primarstufe im Schulkreis Gestadeck
- Die Abgeltung des Infrastrukturbeitrags wird im QP-Vertrag geregelt.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 135 Personen: ca. TCHF 320.

4.4. Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Zubringer

- Die Erschliessung erfolgt über die Gerberstrasse und den Gestadeckplatz.

Ausbau der Erschliessung

- Der Strassenabschnitt Gasstrasse-Weierweg-Rebgasse-Gerberstrasse muss im Zusammenhang mit den Quartierplanungen Ziegelhof, Griematt, Rebgarten, Weierweg und Konrad Peter ausgebaut werden. Unter der Federführung des Kantons wird diesbezüglich ein Vorprojekt erarbeitet.

Parkplätze

- ca. 63 Stammparkplätze in Einstellhallen
- ca. 10 Besucherparkplätze in Einstellhallen und 8 oberirdisch
- Es handelt sich um private Parkplätze.

Langsamverkehr

Radrouten

- Auf der Büchelstrasse – Gestadeckplatz – Arisdörferstrasse verläuft eine kantonale Radroute.
- Gemäss Masterplanung Zentrum Nord führt durch das Quartierplanareal vom Gestadeckplatz entlang der Ergolz und dann zur Gerberstrasse eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung.

Veloabstellplätze

- Für die Überbauung sind ca. 136 Veloabstellplätze in den Einstellhallen und in oberirdischen Velounterständen vorgesehen.

Fussverkehr

- Gemäss Masterplanung Zentrum Nord führt durch das Quartierplanareal vom Gestadeckplatz entlang der Ergolz und dann zur Gerberstrasse eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung.



- Im Weiteren werden die Fussgängerverbindungen entlang des Gestadeckplatzes und der Gerberstrasse aufrechterhalten.

öffentlicher Verkehr

Bus

- Buslinie 83, Haltestelle „Gestadeck“, in unmittelbarer Nähe. Von dort ist der Bahnhof zu den Hauptzeiten am Morgen und am Abend im Halbstundentakt und durch den Tag im Stundentakt erreichbar.

4.5. **Lärm**

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal bestehen Lärmbelastungen durch die H2, den Gestadeckplatz und die Gerberstrasse.
- Die neue Bebauung entlang der Ergolz und des Gestadeckplatzes schafft lärmberuhigte Hofräume.
- Neben grundsätzlichen Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutz am Gebäude, Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite) kommt der Bebauungsstruktur grosse Bedeutung zu.
- Entlang von lärmintensiven Strassen (Gestadeckplatz) sind in den Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- Für die öffentlichen Aussenräume inkl. des Uferbereichs der Ergolz und der Lärmschutzwand entlang der H2 (optimale Massnahme an der Lärmquelle) ist durch die Grundeigentümer ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

4.6. **Freiräume / Ökologie / Naturgefahren**

Freiräume

- Ein Hofbereich steht den Bewohnern der Überbauung zum Verweilen und als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung.
- Freifläche mindestens 10 % der BGF, d.h. ca. 895 m².

Ökologie

- Die Uferschutzzone entlang der Ergolz wird von alt 7 – 8 m auf neu 9 – 14 m verbreitert.
- Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren, d.h. ca. 905 m². Anrechenbar sind u.a. ökologisch gestaltete Grünflächen zu 100 % oder auch begrünte Flachdächer, Fassadenbegrünungen oder befahrbare Grünflächen, diese allerdings nur zu 50%.

Naturgefahren

Hochwasserschutz

- Eine Gefährdung durch Hochwasser besteht im Bereich der Uferschutzzone bis zum Osboplatz. Im Quartierplan werden daher eine „Gefahrenzone Überschwemmung“ ausgeschieden und entsprechende Massnahmen formuliert: Wasserdichte Ausgestaltung von Gebäudeteilen unterhalb der Hochwasserkote, Gebäudeteile müssen Wasserdruck, Nässe und Schwemmmaterial standhalten.



4.7. Energie

Energiestandard

- Die Überbauung muss im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard erstellt werden.

Energieversorgung

Konzept

- Es ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erstellen: Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Anschluss ans Fernwärmenetz.
- Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt Liestal und dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie abzusprechen.

Photovoltaik

- Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

4.8. Vorprüfungen

Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Die Stadtbaukommission hat sich im Zusammenhang mit der Masterplanung Zentrum Nord mit den städtebaulichen Aspekten der Überbauung befasst. Die Punkte der SBK wurden im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

Stadtbauamt

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften vorgeprüft. Das Ergebnis wurde in der Planung berücksichtigt.

Kanton

Arealbaukommission

- Eine Delegation der Arealbaukommission war im gesamten Verfahren der Masterplanung Zentrum Nord involviert, womit deren Anliegen in das Projekt einfließen konnten.

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 21. Februar 2013 statt. Die Anregungen des Kantons wurden in der Planung berücksichtigt.
- Die bestehenden geschützten Gebäude entlang der Gerberstrasse werden aus dem QP-Perimeter herausgenommen. Mit einer Mutation des Teilzonenplanes Zentrum werden der Perimeter der Ortsbildschutzzone geringfügig angepasst und die QP-Pflicht für diese Gebäude aufgehoben.

4.9. öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 13. Dezember 2012 bis 11. Januar 2013 statt.
- Innerhalb der Frist wurde eine Stellungnahme einer Privatperson eingereicht. Die Anliegen wurden mit den Eingebnern besprochen und die Ergebnisse im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.



4.10. Aufwendungen / Erträge

Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Quartierplanverfahren durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften.

Strasseninfrastruktur

- Die geplanten Bautätigkeiten im Gebiet Zentrum Nord, wozu auch der QP Grienmatt gehört, führen zu einem Ausbaubedarf des Strassenabschnitts Gasstrasse – Weierweg – Rebgasse – Gerberstrasse. Unter der Federführung des Kantons wird diesbezüglich in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Vorprojekt erarbeitet. Die Kosten des Vorprojekts gehen hälftig zu Lasten von Kanton und Stadt.

Schulraum

- Die geplante Bautätigkeit im Gebiet Zentrum Nord führt zu einem Defizit an Schulraum auf Kindergarten- und Primarstufe. Der Handlungsbedarf wird im Rahmen der Schulraumplanung durch den Bereich Bildung/Sport konkretisiert.

Infrastrukturbeitrag

- Gemäss Stadtratsbeschluss vom 13. Dez. 2011 / 24. Sept. 2013 haben die Grundeigentümer respektive deren Rechtsnachfolger für die sich aus „Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren“ ergebenden Vorteile einen Infrastrukturbeitrag von CHF 10.-- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche an die Stadt Liestal zu entrichten.
- Infrastrukturbeitrag: CHF 89'500.-- (8'950 m² BGF à CHF 10.--).
- Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag.

4.11. Projektstand / Termine

Quartierplanung

- | | |
|--|-------------------------|
| • Vorstellung Stadtbaukommission | Zentrum Nord |
| • Vorstellung Arealbaukommission | Zentrum Nord |
| • kommunale Vorprüfung | 05.07.2012 |
| • kantonale Vorprüfung | 21.02.2013 |
| • öffentliche Mitwirkung | 13.12.2012 – 11.01.2013 |
| • Stadtratsbeschluss | 4. Q. 2013 |
| • Einwohnerratsbeschluss | 1. Q. 2014 |
| • öffentliche Planaufgabe, Einspracheverfahren | 2. Q. 2014 |
| • Regierungsratsbeschluss | 3. Q. 2014 |

Realisierung Quartierplanung

- | | |
|---------------------------------|------|
| • Voraussichtliche Realisierung | 2015 |
|---------------------------------|------|

Ausbau Gasstrasse-Weierweg-Rebgasse-Gerberstrasse

- | | |
|-----------------|------|
| • Vorprojekt | 2014 |
| • Ausbauprojekt | 2015 |

Schulraumplanung

- | | |
|---|------|
| • Konkretisierung des Schulraumbedarfs durch den Bereich Schule/Sport | 2013 |
|---|------|



- Verankerung Schulraumbedarf in Quartierplanvertrag 2014
- Ausführung (wenn Bedarf vorhanden) mit Quartierplanüberbauung

4.12. **Beilagen**

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Grienmatt, Quartierplanreglement vom 31.10.2013
- QP Grienmatt, Quartierplan 1: Bebauung und Nutzung vom 31.10.2013
- QP Grienmatt, Quartierplan 2: Freiraum und Erschliessung vom 31.10.2013
- QP Grienmatt, Quartierplan 3: Schnitte vom 31.10.2013
- Teilzonenplan Zentrum, Mutation Grienmatt vom 31.10.2013

nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Grienmatt, Planungsbericht vom 31.10.2013



Stadt Liestal
Quartierplanung Grienmatt

Quartierplanreglement
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

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 2168 31. Oktober 2013 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 „Grienmatt“ 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 „Grienmatt“ 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 C Ost.
 - 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
 - Ökologische Aufwertung der Ergolz und ihrer Ufer
 - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts
 - Etappierte Realisierung
 - Erschliessung des Quartiers über einen verkehrsberuhigten Osboplatz

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich des angrenzenden Trottoirs, der Gerberstrasse inkl. Ziegelhofplatz, des Gestadeckplatzes sowie der Ergolz) und ausserhalb des Quartierplanperimeters 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 und Benützung 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 Überbauung 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 5.10.

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 Bruttogeschossfläche frei erfolgen, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden und dürfen Gestaltungsbaulinien nicht überragen. Die Gebäudetiefe ist in den Baubereichen wie folgt beschränkt:

C3	10.5 m
C6, C8 und C9	12.0 m
C4, C5 und C7	13.0 m

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.

Übergang geschützter Bestand 4 Für den Übergang von Gebäude C3 zum geschützten Bestand ist eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung zu erarbeiten.

Gebäudehöhe 5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt Oberkante rohe Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Darüber hinaus kann ein massiver Dachkranz bis zu einer Höhe von maximal 0.8 m realisiert werden.

Fassadengestaltung 6 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden entlang der Gebäude C8 und C9 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. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

- Dachform* 7 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 5.10 ist die Dachform frei.
- Dachaufbauten* 8 Dachaufbauten wie Oberlichter, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, sowie Sonnenkollektoren etc. dürfen den Dachkranz in einem Bereich von 1.20 m ab Fassade nicht überragen. Hinter diesem Bereich beträgt die maximale Höhe 1.20 m ab Oberkante rohe Dachkonstruktion.
Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre oder Antennen, welche technisch bedingt das Maximalmass nicht einhalten können. 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* 9 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind der Stadt Liestal im Rahmen des Baugesuches rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern deren Zustimmung.
- Kleinbauten* 10 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im Hof und Fussgängerbereich privat gemäss QP Plan Nr. 2 möglich. Velounterstände sind zudem auf der Mischverkehrsfläche zwischen C3/C4 und B („Osboplatz“) zulässig. Die Kleinbauten dürfen insgesamt max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche umfassen, höchstens jedoch 50 m² pro Parzelle.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (mässig störende Betriebe) zulässig. Ausserdem ist die Erstellung von Einstellhallen zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 8'950 m². Die Aufteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche geht aus Plan 1 hervor.
- 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. 5.10
- Hindernisfreie Wohnungen* 4 Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.
- Nutzungsverschiebungen* 5 Verschiebungen der Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

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 im Bereich „Hof, privat“ vorwiegend, im übrigen Aussenraum ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. 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.
- Hof* 3 Der Hofbereich steht der Bewohnerschaft des Quartierplans zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF müssen der Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung stehen und sind wenn immer möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Umgebungsplan* 4 Die Stadt Liestal verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Sie wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, Massnahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.)
- Bemusterung und Materialisierung* 5 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* 6 Strassen, Wege und Plätze, offene Abstellplätze sowie Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen.
- Uferschutzzone* 7 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Gewässer zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Ein Anschluss an die bestehende Wegverbindung innerhalb der Uferschutzzone ist zulässig.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Ökologische Massnahmen* 8 Bei Neubauten sind auf mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- a) ökologisch gestaltete Grünflächen und Hecken sowie Ruderalbepflanzungen zu 100 %
 - b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
 - c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
 - d) Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- Gestaltungskonzept* 9 Für die öffentlichen Aussenräume inkl. des Uferbereichs der Ergolz und der Lärmschutzwand entlang der H2 sowie die oberirdische Parkierung ist durch die Grundeigentümer ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, welches als Grundlage für den Umgebungsplan dient.
- Private Vorzone* 10 Die private Vorzone soll einen gewissen Schutz der Privatsphäre der Bewohner gegenüber dem direkt angrenzenden öffentlichen Bereich gewährleisten. Sie muss zusammen mit der restlichen Umgebung eine gestalterische Einheit bilden. Eine Bespielung der privaten Vorzone durch die Bewohner in Form einer individuellen Möblierung ist zulässig, sofern die Benutzbarkeit des öffentlichen Raums dadurch nicht beeinträchtigt wird.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|------------------------------------|--|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 massgebend. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 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. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i> | 3 Die Parkplätze können innerhalb des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. |
| <i>oberirdische Parkplätze</i> | 4 Oberirdisch dürfen für die Gebäudegruppe C7 bis C9 insgesamt vier Parkplätze erstellt werden, wovon einer behindertengerecht auszugestalten ist. Auf dem Osboplatz dürfen total max. neun Parkplätze (wovon zwei behindertengerecht) erstellt werden, welche anteilmässig auf das Gebiet C West und die Gebäude C3 bis C6 verteilt werden. Sie sind als private, zur Überbauung gehörende Parkplätze zu kennzeichnen |
| <i>Unterirdische Parkierung</i> | 5 Die unterirdischen Einstellhallen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. |
| <i>Fuss- und Veloweg Osboplatz</i> | 6 Für den Abschnitt des öffentlichen Fuss- und Velowegs, welcher über den Osboplatz führt, ist im Falle von Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und der Stadt Liestal eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich. |
| <i>Notfallzufahrten</i> | 7 Über die Notfall- und Servicezufahrten müssen jeder Gebäudeeingang sowie die Gewässer- und Uferbereiche erreicht werden können. Die Wege sind entsprechend zu dimensionieren und zu gestalten. |

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, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik)
 - Anschluss an das Fernwärmenetz des Kantons
- Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.
- Koordination* 2 Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen 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 (Einpassung in die Umgebung) 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. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.
- 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 (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Nachweise* 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 NATURGEFAHREN

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Gefahrenzone
Überschwemmung</i> | 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. |
| <i>Gebäudeteile
unterhalb
Hochwasserkote</i> | 2 | Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. |
| <i>Beanspruchungen</i> | 3 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| <i>Hochwasserkote</i> | 4 | Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Gebäude festgelegt und beträgt: |

C3: 310.65 m.ü.M.

C4,C5: 309.85 m.ü.M.

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Inhalte*
Quartierplanvertrag
- 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.
- In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:
- Etappierung
 - Neuparzellierung, Grundstücksabtretungen
 - 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 Aussenräume (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. anteilmässig 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 aufeinander abgestimmte architektonische Erscheinung zu achten.

13 AUSNAHMEN

- | | |
|------------------------------|---|
| <i>Abweichungen</i> | 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. |
| <i>Bedingungen</i> | 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. |
| <i>grössere Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle 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 Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Stadtverwalter

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____



Stadt Liestal
QUARTIERPLANUNG GRIENMATT
 QP Plan 1: Bebauung und Nutzung
 Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- /// Baubereich mit Nummer
- (4 G) Anzahl oberirdische Vollgeschosse im Baubereich
- max. Bruttogeschossfläche pro Baubereich
- ▨ Gefährdenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung
- Gewässerbaulinie

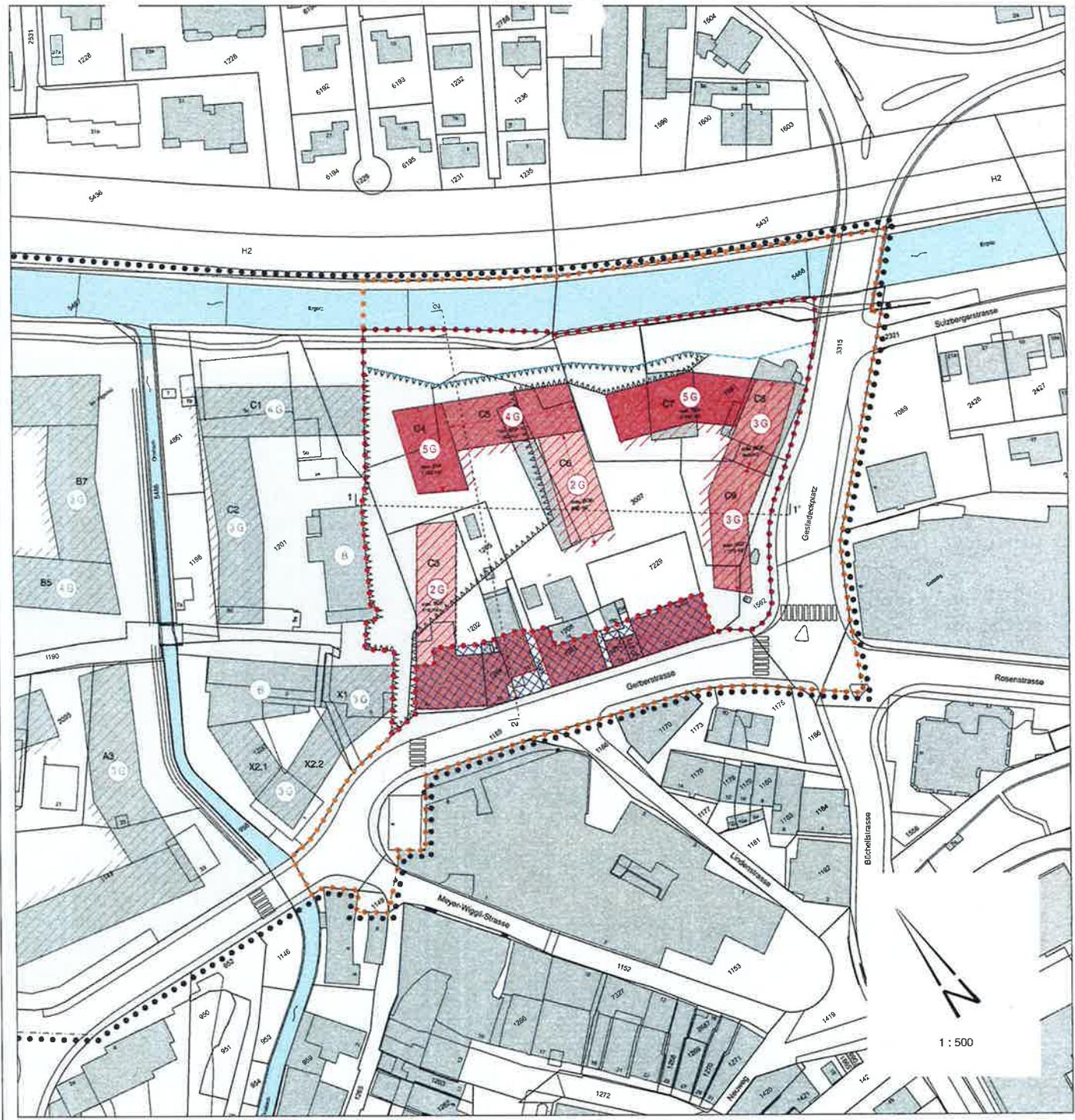
orientierender Inhalt

- ○ ○ ○ Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- mögliche Gebäudevolumen
- bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude, Schutzkategorie B
- vorgesehene Gebäude gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- ▨ Ortsbildschutzzone gemäss Teilzonenplan Zentrum
- Schnittlinien
- bestehende Gestaltungsbaulinie
- offene Gewässer
- Strassen, Wege, Plätze

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: _____ Nummer des Statutes: _____
 Beschluss des Einwohnerrates: _____ Der Stadtschreiber: _____ Der Stadtmagister: _____
 Ratensubskription: _____
 Grenzabgrenzung: _____
 Publikation der Plananlage: _____
 im Amtblatt Nr. _____ vom _____
 im "Journal officiel" vom _____
 Plananleger: _____
 Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft: _____ Der Landschaftsrat: _____
 genehmigt: _____
 im Amtblatt Nr. _____ vom _____
 Publikation des Regionalratsbeschlusses: _____
 im Amtblatt Nr. _____ vom _____

UES2104 24 OPP1 111013 MW



1 : 500



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG GRIENMATT

QP Plan 3: Schnitte

Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

rechtsverbindlicher Inhalt

- 10.0 Terrainkoten Freiflächen (+/- 0.5 m)
- 27.0 max. Gebäudehöhe
- 5.0 Geschosshöhe
- 1.0 Geschosshöhe Parkierung

orientierender Inhalt

- C4 Gebäudeummer
- Vollgeschoss
- Sockel- und unterirdische Geschosse, Boden
- Einstellhalle
- neuer Terrainverlauf an Schnittlinie
- offene Gewässer
- Parzellengrenze

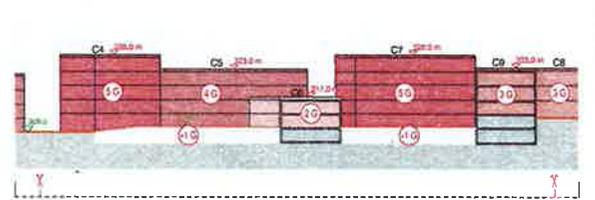
Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: _____ Nummer des Stadtrates
 Beschluss des Einwohnerrates: _____ Der Bodigpräsident Der Sachverwalter
 Referenznummer: _____
 Unterschrift: _____
 Publikation der Pläne: _____
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
 im "Liestal aktuell" vom _____
 Planummer: _____

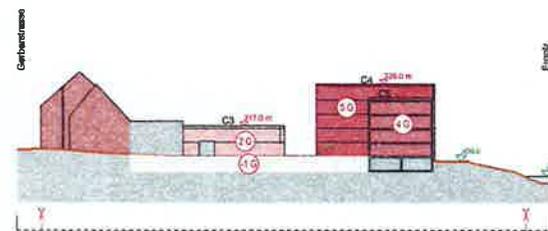
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Der Landschaftsverwalter
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. _____ vom _____
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

UC32168 24 QP3 311012 MW

Schnitt 1-1'



Schnitt 2-2'





Stadt Liestal
Teilzonenplan Zentrum

Mutation Grienmatt
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

Legende Mutationenplan (rechtsverbindlicher Inhalt)

- Ortsbildschutzzone
- Baulen der Schutzkategorie B
- Aufhebung Ortsbildschutzzone
- Aufhebung Zone mit Quartierplanpflicht
- Aufhebung Schutzkategorie B

Legende bisheriger und neuer Zustand (orientierender Inhalt)

- Kernzone
- Zentrumsszone 1
- Zentrumsszone 2
- OeWA
- Uferschutzzone

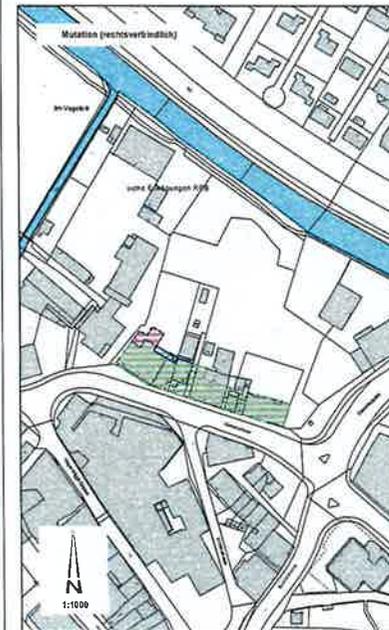
Legende bisheriger und neuer Zustand (orientierender Inhalt, Forts.)

- Stadigrabenbereich
- Zone mit Quartierplanpflicht (gem. RBG)
- Ortsbildschutzzone
- Baulen der Schutzkategorie A
- Baulen der Schutzkategorie B
- Baulen der Schutzkategorie C

Beschlussfassung und Genehmigung:

Bildherrschaft des Stadtrates: _____ Name(n) des Sachzweigs: _____
 Beschluss vom Datum: _____ Die Stadtkommission Die Stadtratsversammlung
 Auftragsbereich: _____
 Genehmigungsnummer: _____
 Publikation des Planzustands
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
 Planartikelnr. vom _____ Nr. _____
 Von der Regierungsratskanzlei (Kanton Basel, Landeskantonalarchiv) Die Landesherrschaft
 genehmigt
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
 Publikation im Regierungsamtsschluss vom _____
 im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

RAUMPLANUNG
HOLZLMER





Stadt Liestal
Quartierplanung Grienmatt

Planungsbericht
Beschlussfassung Stadtrat / Einwohnerrat

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage und Grundlagen	3	5.4	Aussenräume	16
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	3	5.5	Erschliessung und Parkierung	17
1.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	3	5.6	Störfallvorsorge	18
1.3	Grundstücke	4	5.7	Lufthygiene	19
1.4	Vorgaben des Bundes	6	5.8	Naturgefahren	20
1.5	Kantonale Vorgaben	6	5.9	Naturinventar	21
1.6	Übergeordnete Planungen der Gemeinde	8			
			6	Mutation Teilzonenplan Zentrum	22
2	Organisation und Ablauf der Planung	11	7	Interessensabwägung Gewässerraum	23
2.1	Organisation	11	7.1	Sachverhalt	23
2.2	Bisheriger Planungsablauf	11	7.2	Ermittlung, Beurteilung und Berücksichtigung der Interessen	23
3	Ziele der Planung	12	7.3	Offenlegung der Abwägung	26
3.1	Städtebau	12			
3.2	Erschliessung und Umgebung	12	8	Planungsgrundsätze gemäss Artikel 3 RPG	29
4	Städtebaulicher Entwurf	13	9	Öffentliche Mitwirkung	31
4.1	Städtebauliches Konzept	13	10	Kantonale Vorprüfung	32
4.2	Bebauung	13	11	Weiteres Vorgehen	33
4.3	Freiraum und Erschliessung	14	12	Beschlussfassung Planungsbericht	34
5	Planungsrechtliche Umsetzung	15			
5.1	Qualitätssicherung	15			
5.2	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen	15			
5.3	Bebauung	15			

Anhang 1: Mitwirkungsbericht	I
Anhang 2: Stellungnahme zum Kant. Vorprüfungsbericht	II
Anhang 3: Verkehrsgutachten	III

LIES 2168 31. Oktober 2013 MW

1 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

1.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal „Grienmatt“ gehört zum nördlichen Teil der Vorstadt. Es liegt im östlichen Teil des Planungsgebiets „Zentrum Nord“ und wird begrenzt durch die Ergolz im Norden, den Gestadeckplatz im Osten, die Gerberstrasse im Süden sowie die Rosenmund VTA im Westen.

1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Für das Gebiet zwischen Ergolz und Altstadt, welches auch den Perimeter des Quartierplans „Grienmatt“ (Teilgebiet C_ost) umfasst, wurde in den Jahren 2007 – 2008 die Testplanung „Zentrum Nord“ durchgeführt. Auf deren Basis wurde im Anschluss ein für die Stadt Liestal verbindlicher Masterplan ausgearbeitet, welcher für das Areal Grienmatt folgende städtebaulichen Vorgaben definiert:

„Die bestehenden Bauten im Teilgebiet C_ost erhalten auf der strassenabgewandten Seite Privatgärten in angemessener Grösse. Dadurch ist hofseitig eine wichtige Aufwertung der Liegenschaften möglich. Der Strassenraum der Gerberstrasse kann aus Platzgründen nicht wesentlich aufgewertet werden. Die neuen Bauungen entlang der Ergolz und an der Arisdörferstrasse [a.d.R.: es handelt sich hierbei um den

Gestadeckplatz] schaffen einen lärmberuhigten Hofraum, welcher neben den Privatgärten auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche enthalten soll.

Die Baukörper können unabhängig voneinander erstellt werden und schaffen für sich die gewünschten Aussenraumqualitäten. Die Etappierbarkeit bezieht den mittelfristigen Erhalt bestehender Gebäude mit ein. An der Ergolz sollen durch das breite, naturnah gestaltete Ufer und die am andern Ufer liegende, intensiv begrünte Lärmschutzwand neue Raumqualitäten entlang einer attraktiven Fusswegverbindung entstehen. Um einen optischen Bezug zum Wasser herzustellen, soll der Uferstreifen parkartig mit Einzelbäumen versehen sein.“

Des Weiteren wurden nachfolgende Vorgaben für die Schnittstelle der benachbarten Teilgebiete C_ost und C_west festgehalten:

„Hier soll eine neue Achse von der Altstadt zur Ergolz entstehen. Zwischen Ziegelhofplatz und Osboplatz entsteht ein urbaner Lebensraum, welcher von stadt- oder quartierbezogenen Angeboten geprägt wird.“

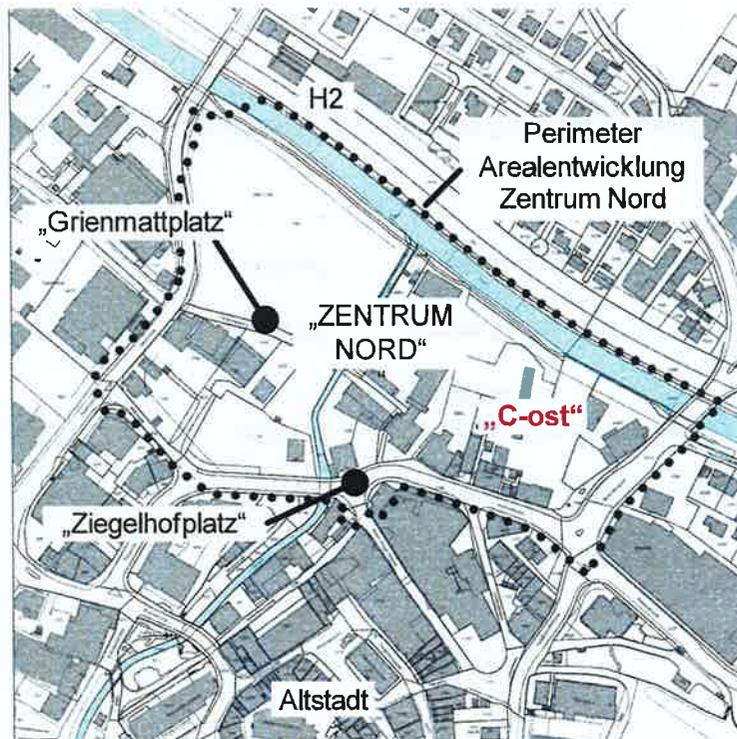


Abb. 1: Perimeter Arealentwicklung Zentrum Nord

1.3 Grundstücke

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst ein Areal von 9'051 m² und beinhaltet folgende Parzellen:

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
1201	441 m ²	Osbo Schuhfabrik AG, Liestal
1202	670 m ²	H.-R. Zingg-Handley, Liestal
1205	286 m ²	Ch. und R. Dill-Fehlmann, Liestal
1206	31 m ²	Château Ziltener Holding AG, Wollerau / Ch. und R. Dill-Fehlmann, Liestal
1208	99 m ²	E. und J. Chambovey-Erb, Liestal
1211	13 m ²	H.-R. Zingg-Handley, Liestal

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>	<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1591	2788 m ²	Zur Brücke AG, Liestal	1153	206 m ²	ZIAG Ziegelhof Immobilien AG, Binningen
1592	244 m ²	Einwohnergemeinde Liestal	1189	1868 m ²	Kanton BL
3007	3831 m ²	Château Ziltener Holding AG, Wollerau	1202	291 m ²	H.-R. Zingg-Handley, Liestal
5467	239 m ²	Kanton BL	1204	97 m ²	Glatt & Vettiger AG, Liestal
7229	412 m ²	div. Stockwerkeigentümer	1205	126 m ²	Ch. und R. Dill-Fehlmann, Liestal
Die nachfolgenden Parzellen gehören zum Betrachtungsperimeter.			1206	34 m ²	Château Ziltener Holding AG, Wollerau / Ch. und R. Dill-Fehlmann, Liestal
			1207	192 m ²	Immobilien-gesellschaft Ha- gentaler AG, Basel
<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>	<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Fläche im Perimeter</i>	<i>Eigentümerschaft</i>
1149	42 m ²	I. Kummer, Liestal	1208	8 m ²	E. und J. Chambovey-Erb, Liestal
1152	62 m ²	Einwohnergemeinde Liestal			

Parzellen-Nr.	Fläche im Perimeter	Eigentümerschaft
1210	43 m ²	H.-R. Zingg-Handley, Liestal
1211	35 m ²	H.-R. Zingg-Handley, Liestal
1593	102 m ²	Einwohnergemeinde Liestal
3315	1829 m ²	Kanton BL
5467	672 m ²	Kanton BL
5468	1288 m ²	Kanton BL
7229	213 m ²	div. Stockwerkeigentümer

- Lärm (Art. 20, Art. 21)
- UVP (Art. 10 ff.)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GschV) vom 28. Oktober 1998
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
 - Lärmemissionen auf Nachbarschaft minimieren
 - Lärmimmissionen (Gerberstrasse/Gestadeckplatz) für sensible Nutzungen berücksichtigen
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988:
UVP-Pflicht ab 7500 m² Verkaufsfläche oder ab 500 Parkplätzen
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):
Liestal als Kleinstadt mit schützenswertem Ortsbild von nationaler Bedeutung

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:

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. 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.

- Genereller Entwässerungsplan:
Das Regenwasser ist entsprechend dem generellen Entwässerungsplan (GEP) überwiegend in die Ergolz einzuleiten.
- Luftreinhalteplan 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 „Grienmatt“ 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**
Es dürfen grundsätzlich keine Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels eingebaut werden. (Behörden können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen bewilligen).

1.6 Übergeordnete Planungen der Gemeinde

1.6.1 Entwicklungsplan 1995

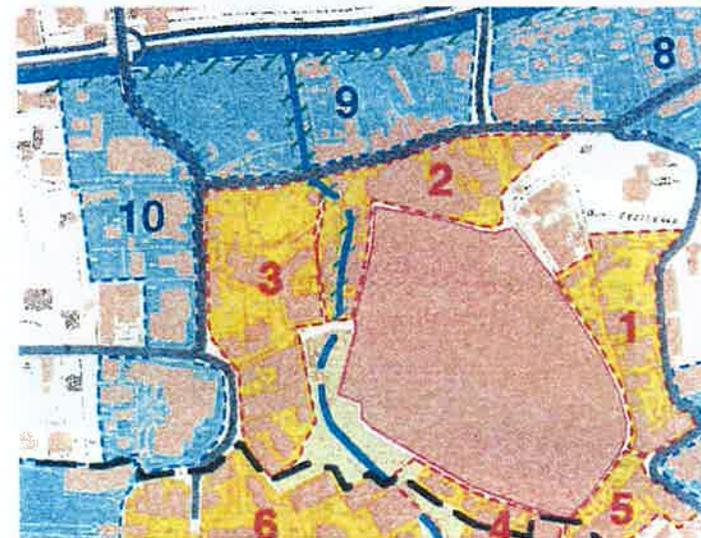


Abb. 2: Auszug Entwicklungsplan 1995

Im Entwicklungsplan der Stadt Liestal werden Zielsetzungen für das Stedtli (rosa), die Vorstadtgebiete (gelb) sowie die Entwicklungsgebiete (blau) festgehalten. Der Perimeter des Quartierplans

„Grienmatt“ liegt vollumfänglich in einem der Entwicklungsgebiete (Nr. 9, „Grienmatt“).

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 der Ergolz ist eine durchgehende attraktive Fussgänger- und Radfahrer Verbindung in einem erweiterten Grün- und Erholungsraum zu schaffen
- Bei der Gestaltung der Grünflächen sind standorttypische Gehölze zu verwenden sowie die Selbstbegrünung zu fördern

1.6.2 Teilzonenplan Zentrum

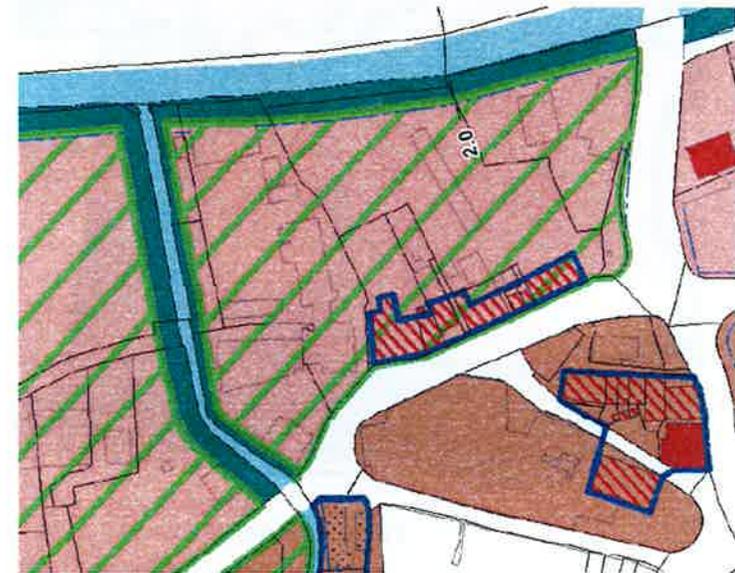


Abb. 3: Auszug Teilzonenplan Zentrum

Gemäss dem Teilzonenplan Zentrum befindet sich das Gebiet „Grienmatt“ in der Zentrumszone 2 und ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. 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 der Ergolz ist eine Uferschutzzone definiert. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereichs.

Die bestehenden Gebäude entlang der Gerberstrasse befinden sich in der Ortsbildschutzzone und sind der Schutzkategorie B zugewiesen. Sie sind in Substanz, Konstruktion und Erscheinung möglichst zu erhalten.

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 „Grienmatt“ 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 Gerberstrasse.

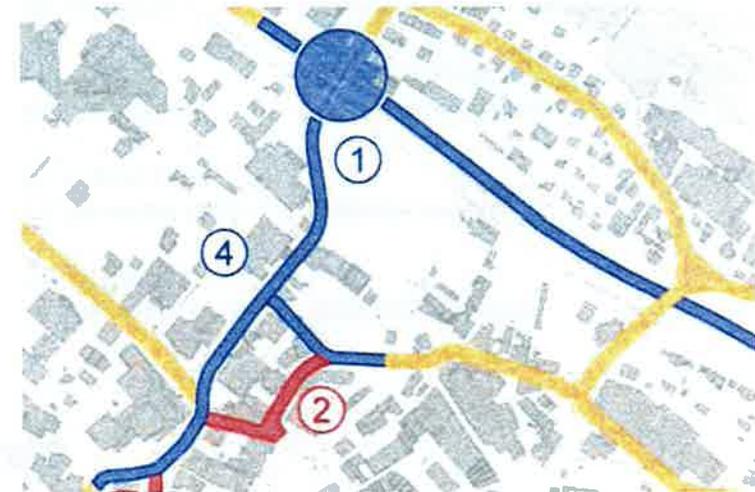


Abb. 4: Auszug Verkehrskonzept

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 2012 aufgenommen. Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

bis Januar 2012	Nachbarschaftsverhandlungen
Januar 2012	Startsitzung
ab Januar 2012	Entwurf der Quartierplanung
19. April 2012	Entwurfsbesprechung Stadtbauamt
11. Mai – 05. Juli 2012	Kommunale Vorprüfung
21. August 2012	Besprechung kommunale Vorprüfung

13. Dezember 2012 – 11. Januar 2013	Mitwirkungsverfahren
21. November 2012 - 21. Februar 2013	kantonale Vorprüfung
22. Mai 2013	Besprechung Gewässerraum Ergolz / Interessenslinie TBA
05. Juni 2013	Besprechung kant. Vorprüfung
21. Juni 2013	Mitwirkungsgespräch
August - Oktober 2013	Bereinigung der Unterlagen

3 ZIELE DER PLANUNG

Basierend auf dem Masterplan verfolgt die Quartierplanung „Grienmatt“ 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. Einkaufszentren 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. Beispielsweise führt eine Nord-Süd-Verbindung für Mischverkehr über den Osboplatz, eine Velo- und Fussgänger Verbindung entsteht entlang der Ergolz.

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

Insgesamt soll eine Vielfalt unterschiedlicher Freiräume entstehen. 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 „Grienmatt“ aufgeführt.

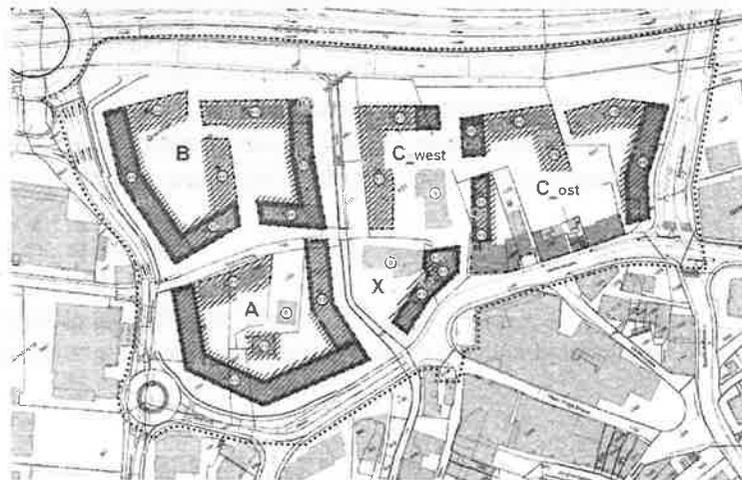


Abb. 5: Städtebauliches Konzept

4.2 Bebauung

Die Bebauung besteht aus sieben Gebäuden, die auf dem Areal zusammen mit den bestehenden Gebäuden entlang der Gerberstrasse einen weitgehend geschlossenen Blockrand bilden. Die unterschiedlichen Bauhöhen erzeugen in ihrer Höhenstaffelung eine städtebauliche und architektonische Vielfalt. Sie beziehen sich auf die Massstäblichkeit unmittelbar angrenzender Aussenräume. Die Gebäude mit Nord-Süd Orientierung liegen parallel zu Gewässer und Strassen. Sie sind zwei bis vier, wo ein übergeordneter Akzent sinnvoll ist, ausnahmsweise fünf Geschosse hoch. Ost-West orientierte Gebäude weisen drei bis vier Geschosse auf.

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.

Der Osboplatz 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. Eine Veloverbindung durchzieht das Grienmattareal entlang der Ergolz via Osboplatz und weiter über das angrenzende Planungsgebiet. Sie bietet eine Alternative zur vielbefahrenen Hauptverkehrsachse.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über eine Bushaltestelle am Gestadeckplatz. 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 können auf maximal zwei Stockwerken die beiden Einstellhallen der Überbauung realisiert werden. Sie

werden über den Osboplatz resp. via Gestadeckplatz erschlossen. Zusätzlich entstehen in der Nähe der jeweiligen Einfahrten jeweils vier resp. neun (Osboplatz) oberirdische Parkplätze. Notfall- und Servicezufahrten sind über den Osboplatz, den Innenhof sowie entlang der Ergolz 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 Planungssperimeter hinaus und muss auch die im Betrachtungssperimeter 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 Amtes 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:

- Baubereiche legen den minimalen Abstand gegenüber den umliegenden Strassen und der Ergolz fest. Auf die Festlegung von Baulinien entlang des öffentlichen Raumes wurde verzichtet. Damit wird verhindert, dass Balkone über die Baulinien hinaus in den öffentlichen Raum ragen können. Entlang des Gestadeckplatzes (Kantonsstrasse) ist der Fassadenverlauf mit der Gestaltungsbaulinie exakt definiert.
- Innerhalb der Baubereiche legt das Reglement eine maximale Gebäudetiefe für die Hauptbauten fest. Diese betragen:

Gebäude C3	10.5 m
Gebäude C6, C8 und C9	12.0 m
Gebäude C4, C5 und C7	13.0 m

Mit den unterschiedlichen Gebäudetiefen wird den räumlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und die Qualität der Innenhöfe sichergestellt.

- Für die Anordnung der Baukörper und insbesondere für zusätzliche Balkone gibt der Baubereich den notwendigen Spielraum.
- Die einzelnen Baubereiche werden gegeneinander abgegrenzt. Die jeweilige Ausdehnung wird in QP Plan Nr. 1 mittels Pfeilen dargestellt. Die erforderliche Flexibilität in den Übergangsbereichen zweier Baukörper wird mittels Ziff. 5.2 des Quartierplanreglements sichergestellt.

- 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 8'950 m² festgelegt.
- Lage und Ausdehnung des Gebäude C9 werden aufgrund einer Interessenslinie des Tiefbauamtes gegenüber dem Masterplan eingeschränkt. Dies erfordert eine Optimierung beim angrenzenden Gebäude C8, wo neu eine hofseitige Wohnnutzung im Sockelgeschoss ermöglicht wird, was jedoch städtebaulich zu keinen Änderungen führt.
- Für die Erscheinung der Bauten ist die Fassadengestaltung entscheidend. Um die gewünschte urbane Wirkung im öffentlichen Aussenraum und das Fassen des Strassenraums zu erreichen, wird dies als Gestaltungsziel festgeschrieben. Für die Fassaden zum privaten Hof ist die Gestaltung freier. Dabei ist wichtig, dass vorspringende Gebäudeteile die räumliche Wirkung des Hofes nicht beeinträchtigen.
- 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 frei.
- 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 (Betrachtungssperimeter).

Entlang der Westfassade der Gebäude C4 und teilweise C3 wird eine öffentlich zugängliche private Vorzone im Ausmass von drei Metern ab Fassade ausgeschieden. Der daran anschliessende Bereich ist öffentlich. Es erfolgt eine Gesamtgestaltung über die ganze Vorzone. Die Zugänglichkeit des privaten Bereichs muss gewahrt werden (d.h. keine Absperrungen), wo es sich anbietet, können Übergänge vom öffentlichen zum privaten Bereich mit gestalterischen Mitteln angedeutet werden. 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 Baumallee entlang des Gestadeckplatzes, über eine ökologische Gestaltung des Ergolzufers und des Innenhofs sowie über die Platzgestaltung des Osboplatzes. 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. Im Rahmen der Quartierplanung werden folgende Inhalte umgesetzt:

- Vogelsichere Gestaltung von Glassfassaden (Ziff. 5.6)
- Flachdachbegrünung (Ziff. 5.9)
- Ökologische Massnahmen (Ziff. 7.8)

Angrenzend an die Ergolz wird eine Uferschutzzone festgelegt, welche die ökologische Vernetzung entlang des Gewässers sicherstellt. Daran anschliessend folgt eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung. Bis zur Realisierung des Gebäudes C8 wird der bestehende Fuss- und Veloweg unmittelbar am Ergolzufer aufrechterhalten und über die Uferschutzzone an die neu zu schaffende Verbindung angeschlossen.

Die Anbindung des Langsamverkehrs ans Stedtli wird mittels Fuss- und Veloweg über den Osboplatz sichergestellt. Eine Beschränkung der Zugänglichkeit während der Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Bedarf (z.B. Vandalismus) in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und Stadt Liestal möglich. Die vom Osboplatz abzweigende Velowegverbindung Richtung Orisbach wird erst mit der Realisierung des Teilgebietes „X“ erstellt.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auf möglichst kurzer Strecke. Vorgesehen sind zwei Ein-/Ausfahrten, einerseits auf den Osboplatz, andererseits auf den Gestadeckplatz. Die genaue Lage der Einfahrten kann noch verschoben werden, jedoch muss dabei ausreichend Rückstauraum abseits der Kantonsstrasse gewährleistet sein.

Max. je vier resp. neun oberirdische Parkplätze sind im Bereich der beiden Einstellhallenzufahrten möglich, wovon jeweils einer resp. zwei behindertengerecht auszugestaltet ist. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen der Baugesuchseingabe noch zu bestimmen.

Für die Ein-/Ausfahrtsbereiche Gerberstrasse und Gestadeckplatz wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei einbezogen werden auch die Teilgebiete X (Parz. 1200) und C West (Parz. 1201).

5.6 Störfallvorsorge

In unmittelbarer Nähe zum Planungsareal befindet sich die H2, welche aufgrund von Transporten gefährlicher Stoffe ein Risiko für die Bevölkerung darstellt. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Perimeters kann sich die Risikosituation für Personen weiter erhöhen. Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung ist deshalb die neue Risikosituation zu analysieren und zu klären, ob allenfalls planerische, bauliche oder technische Sicherheitsmassnahmen erforderlich sind.

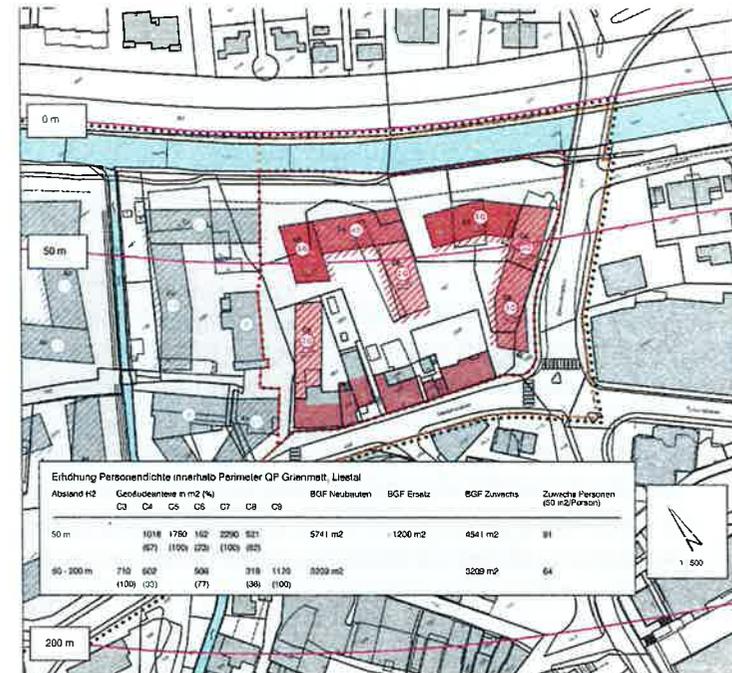


Abb. 6: Ermittlung Personenzuwachs Planungsareal

Die Einschätzung der neuen Risikosituation erfolgte durch das Sicherheitsinspektorat aufgrund der Angaben zur erhöhten Personendichte auf dem Planungsareal. Die entsprechenden Werte wurden durch das Planungsbüro in einem Abstand von 50 m sowie in einem Abstand von 50 – 200 m zur Strasse auf Basis

der zusätzlichen Bruttogeschossflächen ermittelt (siehe Abb. 6). Das Ergebnis der Abklärung durch das Sicherheitsinspektorat wurde mit Mail vom 16.08.2013 wie folgt kommuniziert:

„Über die zum Projekt Grienmatt angrenzende Umfahrung Liestal H2 wurden im 2012 die Risiken durch den Transport gefährlicher Güter mit einem Screening ermittelt. Wir haben nun das Risiko mit den durch das Projekt Grienmatt erhöhten Personenzahlen neu berechnet. Dabei haben wir festgestellt, dass sich die Risikosummenkurve gegenüber der Situation ohne das Projekt Grienmatt nicht sichtbar verändert hat. Das Personenrisiko bleibt somit auch nach der Realisierung der Überbauung Grienmatt im akzeptablen Bereich. Am Projekt sind deshalb keine Sicherheitsmassnahmen zum Personenschutz für die Gefahren durch den Transport gefährlicher Güter notwendig. Unabhängig von der Risikosituation empfehlen wir aber Begegnungszonen im Freien, wie Spielplatz, Grillplatz etc. nicht in Richtung der Strasse H2 anzuordnen.“

5.7 Lufthygiene

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.

5.8 Naturgefahren

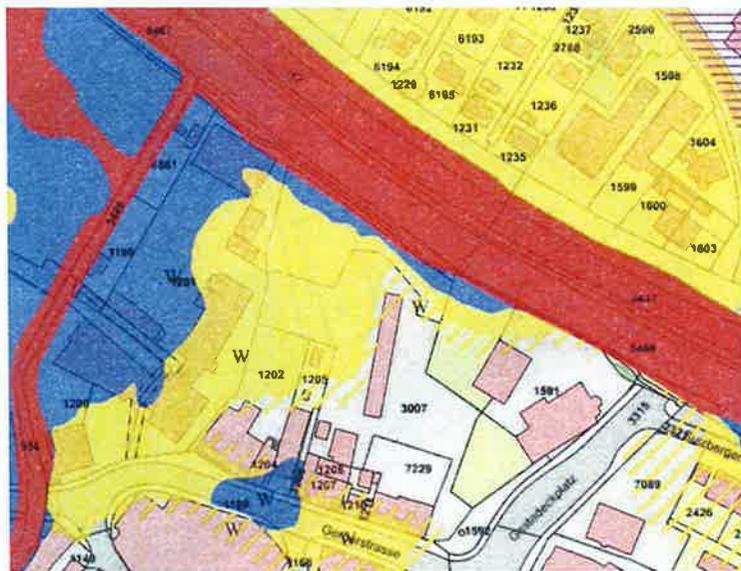


Abb. 7: Auszug Naturgefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal (Fertigstellung November 2011) weist für das Planungsgebiet eine Gefährdung durch Überschwemmung aus. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ergolz. Dadurch tangiert das Planungsgebiet Flächen erheblicher Gefährdung („rot“), welche auf die bei Hochwasser vorhandenen starken Intensitäten im Bachbett der Ergolz

zurückzuführen sind. Entlang der Ergolz, entlang der Gerberstrasse sowie im westlichen Teil des Arels variiert die Gefährdungsstufe zwischen mittlerer, geringer und Restgefahr. 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.



Abb. 8: Auszug Fliesstiefenkarte

5.9 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 „Grienmatt“. Es sind diesbezüglich somit auch keine spezifischen ökologischen Massnahmen erforderlich.

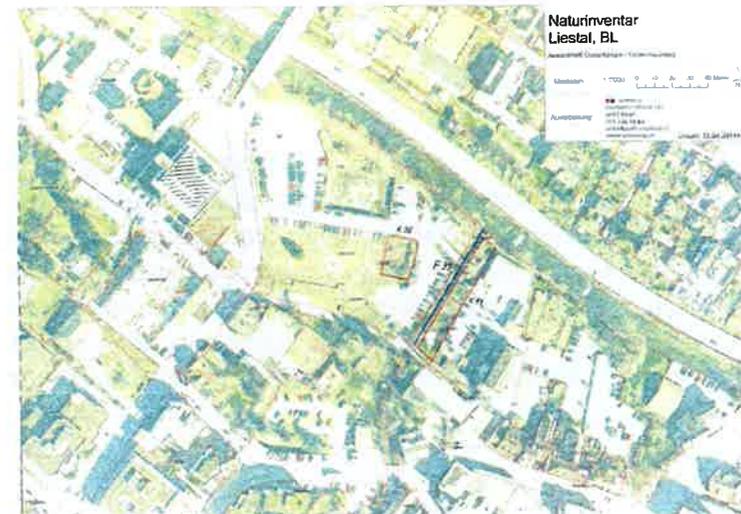


Abb. 9: Auszug Naturinventar

6 MUTATION TEILZONENPLAN ZENTRUM

Die bestehenden Bauten entlang der Gerberstrasse wurden ursprünglich in die Quartierplanung miteinbezogen. Im Laufe der Planungsarbeiten zeigte sich jedoch, dass dies nicht sinnvoll ist: Die Gebäude, welche der Schutzkategorie B zugeordnet sind, bleiben im Rahmen der Quartierplanung unangetastet. Da mit den Quartierplanvorschriften aber die bestehenden Schutzbestimmungen des Teilzonenplans für das QP-Areal aufgehoben werden, müssten diese neu ins QP-Reglement integriert werden. Stattdessen werden die betreffenden Gebäude aus dem Perimeter ausgeklammert und verbleiben damit im TZP Zentrum.

Die QP-Pflicht gemäss TZP Zentrum würde demnach für die Gebäudegruppe Gerberstrasse aber weiterhin bestehen, was nicht gewünscht ist. Mittels Mutation des Teilzonenplans wird diese deshalb aufgehoben. Gleichzeitig wird die Ortsbildschutzzone bei den Gebäuden Gerberstrasse 9, 11, 13 und 15 unter Berücksichtigung der geschützten Gebäudeteile angepasst.



Abb. 10: Mutation TZP Zentrum im Bereich Gerberstrasse

7 INTERESSENSABWÄGUNG GEWÄSSERRAUM

7.1 Sachverhalt

Für das Areal Zentrum Nord, welches auch das QP-Areal Grienmatt umfasst, wurde 2008 ein umfangreiches Testplanungsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt bildete sodann die Grundlage für einen übergeordneten, stadtbehördenverbindlichen Masterplan, welcher 2009 durch den Einwohnerrat Liestal beschlossen wurde.

Mit Inkrafttreten der revidierten Gewässerschutzverordnung am 01. Juni 2011 entstand ein Konflikt bzgl. Gewässerabstand der Bebauung entlang der Ergolz. Gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV müssen die Gebäude innerhalb des QP-Areals neu einen Abstand von 17.25 m zur Ergolz einhalten, also deutlich mehr, als dies im Masterplan vorgesehen ist.

7.2 Ermittlung, Beurteilung und Berücksichtigung der Interessen

a) Zukünftige Bewohner

Interessensermittlung:

- *Schutz vor Naturgefahren (Hochwasser)*
- *attraktiver Aussenraum*
- *lärmberuhigte Wohnsituation*
- *Privatsphäre*

Beurteilung der Interessen:

Die Eignung als Baugebiet setzt voraus, dass ein ausreichender Schutz vor Naturgefahren gewährleistet ist. Entlang der Ergolz ist hierbei der Hochwasserschutz von Bedeutung. Ferner sind die Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen. Innerhalb des QP-Perimeters ist dabei insbesondere der Schutz vor Lärmemissionen sicherzustellen, da sich mit der H2 und dem Gestadeckplatz zwei bedeutende Lärmquellen in unmittelbarer Nähe befinden.

Berücksichtigung der Interessen:

Das Thema Lärmschutz war bereits beim Testplanungsverfahren ein zentrales Thema. Das Siegerprojekt überzeugte denn auch u.a. durch die Wahl einer offenen Hofrandbebauung, welche

lärmberuhigte Innenhöfe ermöglicht. Neben grundsätzlichen Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutz am Gebäude, Anordnung lärmempfindlicher Räume) kommt dieser Bebauungsstruktur grosse Bedeutung zu. Die Innenhöfe schützen damit nicht nur die Privatsphäre der Bewohner, sondern stellen auch eine hohe Aufenthaltsqualität sicher.

Aufgrund der Topographie kann der Hochwasserschutz auch bei einer Reduktion des Gewässerraums sichergestellt werden. Zu einem attraktiven Aussenraum trägt u.a. die Bepflanzung des Areals mit zahlreichen Bäumen wie auch die Aufwertung des Uferbereichs der Ergolz bei.

b) Erholungssuchende

Interessensermittlung:

- *Grünraum*
- *Wegverbindung*

Beurteilung der Interessen:

Gewässer sind als Naherholungsgebiet sehr wichtig. Eine attraktive Wegverbindung wie auch der Zugang zum Gewässer sollen gewährleistet sein.

Berücksichtigung der Interessen:

Mit der beabsichtigten Neugestaltung des Uferbereichs entlang der Ergolz wird das Areal gegenüber heute massiv aufgewertet. Parallel zum Gewässer wird eine Wegverbindung realisiert, welche im westlichen Bereich dem Langsamverkehr vorbehalten ist.

c) Flora und Fauna

Interessensermittlung:

- *Raum zur natürlichen Entfaltung*
- *ökologische Vernetzung*

Interessensbeurteilung:

Tiere und Pflanzen benötigen ausreichend Platz, um ihre ökologischen Funktionen ausüben zu können. Daneben sind Schutz und Vernetzung ihrer Lebensräume von grosser Bedeutung.

Berücksichtigung der Interessen:

Den Bedürfnissen der Pflanzen und Tiere wird mittels Festlegung einer Uferschutzzone Rechnung getragen. Diese orientiert sich im Ausmass an den Empfehlungen des BAFU (Schlüsselkurve). Im Gegenzug zur Reduktion des Gewässerraums wurde sie im Rahmen der Planungsarbeiten punktuell vergrössert (siehe d).

Die Anpflanzung zahlreicher Bäume auf dem ganzen Planungsgebiet sowie die Begrünung der Flachdächer fördern die ökologische Vernetzung.

d) Gewässer

Interessensermittlung:

- Erhalt der natürlichen Funktionen

Interessensbeurteilung:

Der Erhalt der natürlichen Gewässerfunktionen ist ein Bundesinteresse und soll mittels Einhaltung eines Gewässerraumes gemäss Art. 36a, Abs. 1 GschG gewährleistet werden. Ebenso ein Bundesinteresse ist aber auch die Umsetzung der inneren Verdichtung (Revision RPG). Somit steht der Forderung nach einem möglichst grossen unbebauten Uferbereich jene nach einer möglichst haushälterischen Nutzung des Bodens gegenüber. Mit Art. 41a Abs 4 GschV schafft der Gesetzgeber deshalb unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, vom geforderten Ausmass des Gewässerraums in dicht bebauten Gebieten abzuweichen.

Berücksichtigung der Interessen:

Die Planung schöpft den erwähnten Spielraum aus, indem der Gewässerraum zugunsten der Wohnüberbauung reduziert wird.

Im Gegenzug wird die bestehende Uferschutzzone punktuell ausgeweitet.

e) Stadt Liestal

Interessensermittlung:

- innere Verdichtung an Zentrumslage

Beurteilung der Interessen:

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Rande des historischen Stadtzentrums und ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es ist damit geradezu prädestiniert für eine innere Verdichtung. Dass dies der Stadt ein grosses Anliegen ist, hat sie in der Vergangenheit sowohl mit der Festlegung einer Zentrumszone als auch der Beschliessung eines Masterplans kundgetan. Mit der vom Volk vor kurzem beschlossenen Revision des Raumplanungsgesetzes kommt der inneren Verdichtung eine noch stärkere Bedeutung zu.

Berücksichtigung der Interessen:

Die Stadt Liestal hat grösstes Interesse, die Bebauung wie im Masterplan vorgesehen umzusetzen. Aus diesem Grunde soll die im Gesetz vorgesehene Möglichkeit zur Abweichung vom Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten ausgeschöpft werden. Die Lage der Gebäude wird deshalb beibehalten. Mit

dieser masterplangetreuen Umsetzung der Quartierplanung wird die durch die Stadt angestrebte räumliche Entwicklung auf dem QP-Areal vollzogen.

7.3 Offenlegung der Abwägung

Wie unter Ziff. 7.2 lit a und e ausgeführt, soll unter Berufung auf Art. 41a Abs. 4 GschV der Gewässerraum zugunsten der Wohnbebauung reduziert werden. Nachfolgend wird dazu die Einschätzung des Planungsareals als „dicht bebaut“ (Voraussetzung für die Anwendung des Gesetzesartikels) erläutert:

Gemäss dem Merkblatt „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“ umfasst der Begriff „dicht überbautes Gebiet“ sowohl „Zentrums- oder Kernzonen“ als auch „Entwicklungsschwerpunkte“. Das QP-Areal Grienmatt liegt gemäss Teilzonenplan Zentrum der Stadt Liestal in der Zentrumszone 2 und wird zudem im kommunalen Richtplan (Entwicklungsplan 95) als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Damit dürfte es dieses Kriterium grundsätzlich erfüllen. Zur Beurteilung, ob ein bislang nicht oder nur vereinzelt bebautes Gebiet wie das QP-Areal Grienmatt im Rahmen einer Sondernutzungsplanung als „dicht überbaut“ gelten kann, wird im erwähnten Merkblatt ferner empfohlen, zusätzlich folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- a) „der Planung liegt ein übergeordnetes Konzept zugrunde (Richtplan- oder Nutzungsplanverfahren nach RPG), und“
- Als übergeordnetes Konzept dient in erster Linie der Masterplan Zentrum Nord. Im Vorfeld dessen wurde 2008 zunächst eine für das Gesamtgebiet optimale Bebauung im Rahmen eines Testplanungsverfahrens ermittelt, bei welchem vier Planungsteams beteiligt waren. Eine breit abgestützte Jury ermittelte aus den eingereichten Beiträgen sodann ein Siegerprojekt (Abb. 11). Dieses wurde u.a. dafür gewürdigt, dass einerseits ein Netzwerk an öffentlichen Räumen entstehen soll, durch die Wahl der offenen Blockrandbebauung gleichzeitig aber auch private, ruhige Innenhöfe geschaffen werden. Als präzisierungsbedürftig wurde darauf hingewiesen, dass der Raum entlang der Ergolz als zu schmal erscheine und der Uferbereich grundsätzlich nicht mit befahrbaren Wegen versehen werden sollte.
- Unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten wurde das Siegerprojekt anschliessend weiter optimiert und diente sodann als Basis für die Ausarbeitung des eingangs erwähnten Masterplanes. Die Vorgaben bzgl. Ergolz wurden dabei wie folgt berücksichtigt:
- Der ca. 7 m breite Grünstreifen entlang der Ergolz wurde auf 10 m ausgedehnt und explizit als „Naturraum“ bezeichnet.
 - Die Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr wurden aus diesem Bereich entfernt und ausserhalb angeordnet.

- Durch eine Rückverschiebung der Gebäude wurde der minimale Gewässerabstand von ca. 11 auf 13.5 m erhöht.



Abb. 11: Ausschnitt Siegerprojekt Testplanung

Mit dem Beschluss durch den Einwohnerrat Liestal im Jahre 2009 (d.h. zwei Jahre vor Inkrafttreten der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung) wurde der Masterplan für die Stadtbehörden als verbindlich erklärt. Seitens Kanton fehlt die Behördenverbindlichkeit, weil das kantonale Gesetz einen Teilrichtplan nicht zulässt und das Instrument einer

Masterplanung nicht gesetzlich verankert ist. Jedoch waren sowohl die zuständigen Vertreter des Amtes für Raumplanung wie auch des Tiefbauamts, Abt. Gewässer, von Beginn an in die Ausarbeitung des Masterplans sowie in den Entscheidungsprozess mit einbezogen worden.

Ein weiteres übergeordnetes Konzept bildet ferner der Entwicklungsplan.95 der Stadt Liestal, welcher das Areal Zentrum Nord als Entwicklungsgebiet mit „relativ hoher Bebauungsdichte“ ausscheidet. Wie der Masterplan ist auch der Entwicklungsplan 95 für die Stadtbehörden Liestals verbindlich.

b) *„eine Realisierung der Planung ist ausserhalb des festzulegenden Gewässerraumes nicht möglich, und“*

Mit dem bereits erwähnten Testplanungsverfahren wurde eine städtebaulich hochstehende Bebauung des gesamten Areals Zentrum Nord eruiert, welche ein Optimum an Verdichtung und öffentlichen Freiräumen ermöglicht und sowohl von der Bevölkerung als auch den Stadtbehörden breite Unterstützung genießt. Das Baukonzept trägt insbesondere auch der schwierigen Lärmsituation (H2, Kantonsstrasse) Rechnung, indem mittels Blockrandbebauung eine Siedlung mit hoher Qualität geschaffen wird. Änderungen in der Bebauung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich, ohne dass das Gesamtkonzept umgestossen würde. Folglich ist es auch nicht

zielführend, zum jetzigen Planungsstand losgelöst von den äusserst umfassenden vorgängigen Planungsschritten neue Bebauungsvarianten aufzuzeigen, wie dies im bereits erwähnten Merkblatt gewünscht wird.

c) „es werden Lösungen zu einer möglichst grossen Schonung bzw. Integration des Gewässers in neu zu gestaltende Überbauung gesucht.“

Die bisherige Uferschutzzone von 10 m Breite wird neu auf die Erschliessungsfläche ausgerichtet, welche entlang der Gebäude C4, C5 und C7 auf 5 m ab Fassade reduziert wird. Damit erhält die Uferschutzzone eine Ausdehnung zwischen 8.5 und 14 m und wird insgesamt vergrössert. Die bestehende Gewässerbaulinie, welche bislang parallel zur Ergolz verlief, wird neu entlang der Uferschutzzone gelegt (Abb. 12). Der Gewässerraum ist damit identisch mit der Ausdehnung der Uferschutzzone. Mit dieser Massnahme soll ein Ausgleich zwischen dem Interesse nach einem möglichst umfassenden Gewässerraum und jenem nach Umsetzung des Masterplanes geschaffen werden. Der Gewässerraum wird zwar in Anwendung von Art. 41 Abs. 4 GschV reduziert, dafür wird die Gesamtfläche der Uferschutzzone mit dieser Massnahme um 174 m² resp. 15% auf neu 1'327 m² deutlich erhöht. Gleichzeitig aber bleibt die Bebauung unangetastet, während die Erschliessung auch bei reduzierter Fläche sichergestellt ist.



Abb. 12: Gegenüberstellung Uferschutzzone alt (oben) neu (unten)

8 PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS ARTIKEL 3 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Die dichte, urbane Neubebauung des Grienmatt-Areals, die durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentrumsnahen und sehr gut erreichbaren Gebiets in Liestal als Wohn- und Dienstleistungsstandort. Das Quartierplan-Areal liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Liestal sowie in unmittelbarer Nähe zu den Buslinien 83 (Gestadeckplatz) und 80 (Gasstrasse) und ist damit sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Das Planungsgebiet ist durch die im Norden verlaufene H2 sowie den im Osten angrenzenden Gestadeckplatz einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Das städtebauliche Konzept nimmt darauf besonders Rücksicht, indem mittels einer offenen Blockrandbe-

bauung ruhige Hofbereiche geschaffen werden. Durch die Anordnung von lärmempfindlichen Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite wird die Situation noch weiter optimiert.

Die zentrale, sehr gut erschlossene Lage der Bebauung wirkt sich günstig auf den Modal-Split aus mit entsprechend positivem Effekt bezüglich Lufthygiene. Zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas tragen ferner die Dachbegrünung, der begrünte Hof und die intensiven Baumpflanzungen bei (s. a. Kap. 5.7)

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Mit der Quartierplanung werden attraktive Fuss- und Velowegverbindungen neu geschaffen und bestehende Wege gesichert. Zum einen führt ein neuer Weg direkt entlang der Ergolz und stellt damit eine Alternative zur stark befahrenen Hauptstrasse dar. Die Anbindung ans Stedtli wird mit einem neuen Fuss- und Veloweg über den Osboplatz sichergestellt. Die bisherigen Fusswegverbindungen entlang des Gestadeckplatzes und der Gerberstrasse werden beibehalten.

Grundsatz Siedlung d:

Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.

Das Zentrum von Liestal mit seinen zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten (u.a. diverse Detaillisten, Migros, Coop, Manor) liegt in

Gehdistanz zum QP-Areal. Die Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sind damit optimal.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Entlang des Ergolz wird ein grosszügiger, durchgehender begrünter Uferstreifen geschaffen. Die übrigen öffentlich zugänglichen Bereiche werden mit zahlreichen Bäumen bepflanzt, welche den Platzcharakter (Osboplatz) unterstreichen. Weitere Grünflächen entstehen in den privaten Hofräumen.

9 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gemäss § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lagen folgende Unterlagen der Quartierplanung Grienmatt vom 13. Dezember 2012 bis 11. Januar 2013 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: Schnittze
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten

Am 10. bzw. 11. Dezember 2012 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Liegenschaft Gerberstrasse 27 sowie Gerberstrasse 5 statt. Dabei informierten die Projektverantwortlichen über die Quartierplanung und standen den Teilnehmern für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung. Die übrigen Anwohner waren bereits im Vorfeld mehrfach in die Planung miteinbezogen worden und deshalb nicht nochmals speziell informiert worden.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im „Liestal aktuell“ Nr. 770 vom 13. Dezember 2012 sowie auf der Homepage der Stadt Liestal auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Es

bestand bis zum 11. Januar 2013 die Möglichkeit, schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge beim Stadtbauamt Liestal einzureichen.

Innerhalb dieser Frist ging eine Stellungnahme ein. Die entscheidenden Anliegen wurden mit den Mitwirkenden besprochen und sind in einem separaten Mitwirkungsbericht (Anhang 1) zusammengefasst, welcher Auskunft über eine allfällige Berücksichtigung bei der weiteren Planung gibt.

Der Mitwirkungsbericht wurde vom Stadtrat am XX.XX.XXXX beschlossen und vom XX.XX. bis XX.XX.XXXX öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt und den Mitwirkenden zugestellt.

10 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen wurden am 21. November 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 21. Februar 2013 wurde mit dem zuständigen Kreisplaner und den betroffenen kantonalen Stellen besprochen. Die daraus folgenden Anpassungen der Quartierplanvorschriften gehen aus der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (Anhang 2) hervor.

11 WEITERES VORGEHEN

Folgende Planungsschritte und Termine stehen noch bevor:

Beschlussfassung des Stadtrates

Beschlussfassung Einwohnerrat

Auflage
evt. Einspracheverfahren

Einreichung der Unterlagen zur
regierungsrechtlichen Genehmigung

12 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Stadtrat Liestal

am _____

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Liestal, den _____

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

ANHANG 1: MITWIRKUNGSBERICHT

ANHANG 2: STELLUNGNAHME ZUM KANT. VORPRÜFUNGSBERICHT

ANHANG 3: VERKEHRSGUTACHTEN