



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Brunnmatt"
Mutation Nr. 01 (Spielplatz / Parkierung)

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Orientierendes Dokument

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Absichten	1
2. Organisation und Ablauf der Mutation.....	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4. Bestandteile und Inhalt der Mutation	3
5. Vorgaben der Stadt Liestal.....	5
6. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	5
7. Sicherstellung Dienstbarkeiten und Grundlasten	5
8. Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	5
9. Kantonale Vorprüfung	5
10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	6
11. Beschlussfassungsverfahren.....	6
12. Auflageverfahren	6
13. Genehmigungsantrag.....	7

ANHANGVERZEICHNIS

- Anhang 1: Quartierplan (Situationsplan)
Anhang 2: Flächennachweis für Spielplatz (ohne Flächen auf westlichem Quartierplan-Areal)
Anhang 3: Bericht der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 13. Juni 2012
Anhang 4: Publikation Auflageverfahren im kantonalen Amtsblatt Nr. 23 vom 6. Juni 2013

Bearbeitung:



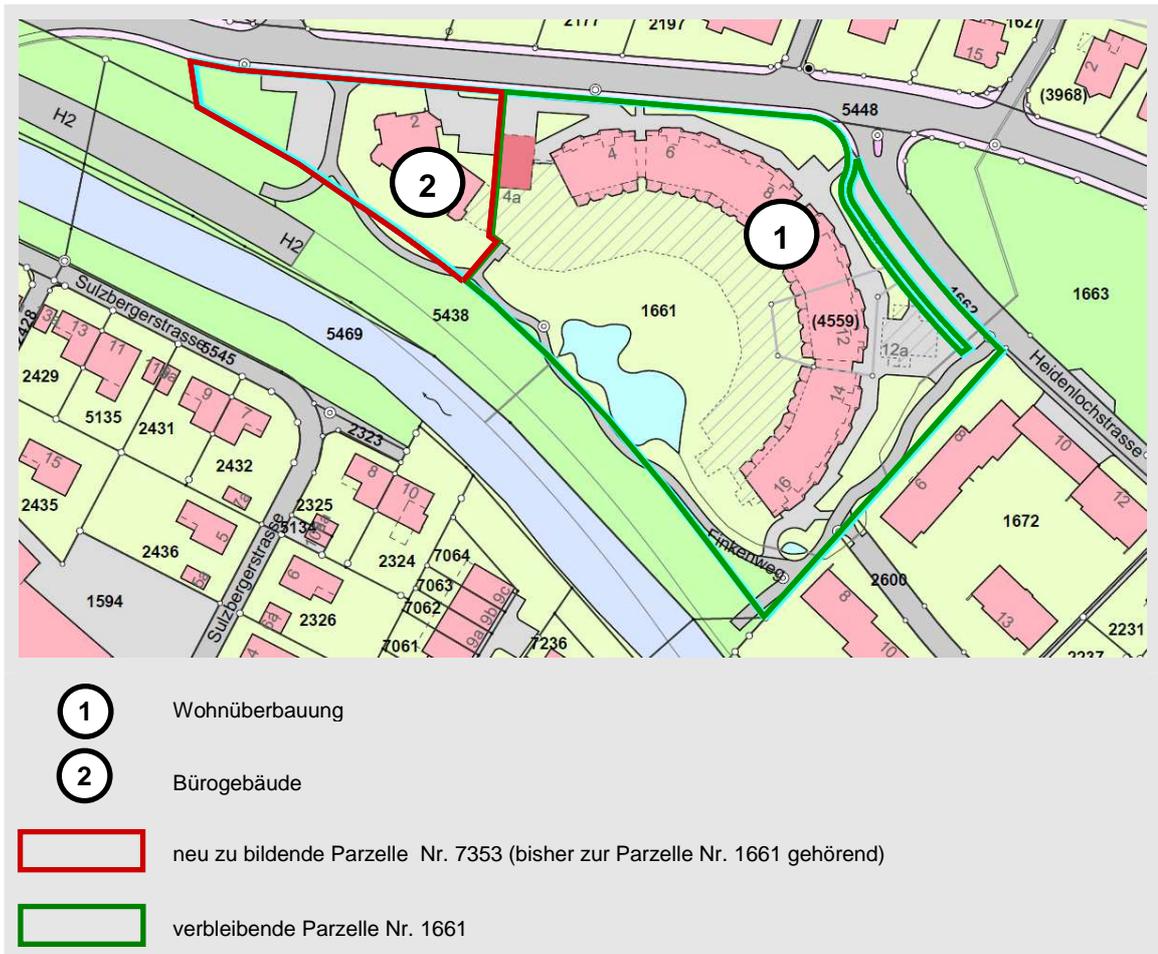
Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 40.125
Dok-Status: Reglement
Verfasser: RC
Version: Genehmigung
Datum: 15. August 2013
Kontrolle / Freigabe: RC

1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN

Die Quartierplanung "Brunnmatt" wurde im Jahr 1988 in Rechtskraft gesetzt¹ und anschliessend realisiert. Die Bebauung umfasst ein 3- bzw. 4-geschossiges Wohngebäude in halbkreisrunder Form sowie ein 1-geschossiges Bürogebäude. Die beiden Bauten stehen auf der Parzelle Nr. 1661, welche sich im Eigentum der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) befindet.

Die BLPK beabsichtigt das Bürogebäude (Arisdörferstrasse 2) zu verkaufen. Dazu soll das westliche Areal mit dem Bürogebäude einer eigenständigen Parzelle zugewiesen und somit von der bisherigen Parzelle Nr. 1661 abgetrennt werden.



In der Stellungnahme zum Gesuch der Parzellen-Mutation wurde von Bauinspektorart darauf hingewiesen, dass sich auf dem westlichen Teil des Quartierplan-Areals, und somit im Bereich der neu zu bildenden Parzelle Nr. 7353, 7 oberirdische Parkplätze befinden (Fotos: nächste Seite). Diese Parkplätze wurden gemäss Bauinspektorart nie bewilligt. Die Quartierplanung weist diesem gesamten westlichen Bereich eine Grünfläche bzw. eine Spielwiese aus (Quartierplan: Anhang 1). Die Parkplätze stehen somit im Widerspruch zu den Festlegungen der Quartierplanung. Ohne eine entsprechende Anpassung der Quartierplanung können die Parkplätze auch nachträglich nicht bewilligt werden.²

¹ RRB Nr. 2254 vom 29. Juni 1988

² Mutationsgesuch-Nr. 6521, Stellungnahme BIT vom 02. Dezember 2011



Im Zusammenhang mit dem erforderlichen Parkplatzbedarf für die Nutzung der neuen Parzelle sollen diese Parkplätze bestehen bleiben.

Damit die bestehenden oberirdischen Parkplätze nachträglich bewilligt werden und für Berechnung des Parkplatzbedarfes miteinbezogen werden können, ist, gemäss Mitteilung von Amt für Raumplanung, eine entsprechende Mutation der Quartierplanung vorzunehmen.³

Zudem soll mit einer Mutation zur Quartierplanung sichergestellt werden, dass der Grundbedarf für die Parkierung von Stamm- und Besucherparkplätzen für die Nutzung auf der abparzellierten Parzelle Nr. 7353 gedeckt werden kann.

2. ORGANISATION UND ABLAUF DER MUTATION

2.1 Beteiligte

Eigentümer:	Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK) Vertreten durch: Adimmo AG, Engelgasse 12, 4002 Basel
Bearbeitung Mutation zur Quartierplanung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Stadt Liestal	Stadtbauamt (Abteilung Planung)
Fachstelle Kanton:	Amt für Raumplanung

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

Verabschiedung Mutationsentwurf durch den Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	24. April 2012
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:	10. – 31. Mai 2012
Mitteilung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung:	13. Juni 2012
Beschlussfassung durch den Stadtrat:	29. Januar 2013
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat:	24. April 2013
Auflageverfahren:	6. Juni – 5. Juli 2013

³ Mitteilung von Herr O. Stucki, Amt für Raumplanung, (E-Mail vom 21. Dezember 2011)

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Gemäss § 43 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) ist für eine Mutation zu bestehenden Quartierplan-Vorschriften die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümerschaft nötig. Diese Mehrheit muss zusammen über mindestens $\frac{2}{3}$ der Quartierplan-Fläche verfügen.

Das Areal der Quartierplanung umfasst eine Fläche von 13'062 m². Die Mutation wird von Eigentümer der Parzelle Nr. 1661 veranlasst, welche eine Fläche von 10'585 m² aufweist. Die Vorgabe der flächenbezogenen $\frac{2}{3}$ Mehrheit ist somit erfüllt.

4. BESTANDTEILE UND INHALT DER MUTATION

4.1 Bestandteile

4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Mutation zum Quartierplan: Mutation Nr. 01 (Spielplatz / Parkplatz), Situation 1:500
- Mutation zum Quartierplan-Reglement: Mutation Nr. 01 (Spielplatz / Parkplatz)

4.1.2 Orientierende Dokumente

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG

4.2 Inhalt der Mutation

Die Quartierplan-Vorschriften "Brunnmatt" werden wie folgt angepasst:

Mutation zum Quartierplan, Situation 1:500

Aufgehoben: Festlegungen "Spielplatz" und "Spielwiese" auf dem westlichen Arealbereich

Neu: Festlegung "Parkierung oberirdisch und Zufahrten" auf dem westliche Arealbereich entlang der bestehenden Strasse

Erläuterungen:

- Mit der Mutation des Quartierplans wird somit die Erstellung einer oberirdischen Parkierungsanlage gewährleistet bzw. die bestehenden Parkplätze stehen nicht mehr im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften. Auf der Grundlage einer Inkraftsetzung der Mutation kann der Bewilligungsantrag für diese Parkplätze erfolgen.
- Die Bezeichnung "Parkierung oberirdisch und Zufahrten" entspricht der Bezeichnung gemäss Legende zum Quartierplan.
- Die im angrenzenden Bereich der Parkplätze vorhandene und teilweise ins Terrain versenkte Mulde für Grünabfuhr ist nicht mehr in Betrieb und soll aufgehoben werden. Diese Entsorgungseinrichtung ist nicht Gegenstand der Mutation, da sie nicht im Quartierplan enthalten ist.
- Aufgrund der Lage der Grünfläche entlang der Arisdörferstrasse (Sicherheit, Attraktivität) sowie von der Wohnüberbauung räumlich abgesetzte Lage (Erreichbarkeit) ist die Verwendung der Grünfläche als Spiel- und Erholungsfläche für die Bewohner der Wohnüberbauung äusserst unzweckmässig. Erfahrung und Beobachtungen zeigten, dass diese Grünfläche an der

Arisdörferstrasse nicht als Spielwiese oder Spielplatz genutzt wurde. Diese Aussenraumfunktion wird mit dem grosszügig angelegenen Spielplatz im Zentrum der Wohnüberbauung bestens und, wie im Anhang 2 nachgewiesen, flächenmässig ausreichend gewährleistet.

Mutation zum Quartierplan-Reglement

Ziffer 8, Parkierung bzw. Abs. 8.2

Aufgehoben: (inklusive BVK)

Neu: Davon ausgenommen sind die oberirdischen Parkplätze für das Haus A auf der Parzelle Nr. 7353, welche als Stamm- und Besucherparkplätze benutzt werden dürfen

Neuer Wortlauf: Die oberirdischen Parkplätze sind nur für Besucher bestimmt und dürfen nicht vermietet werden. Davon ausgenommen sind die oberirdischen Parkplätze für das Haus A auf der Parzelle Nr. 7353, welche als Stamm- und Besucherparkplätze benutzt werden dürfen.

Erläuterungen:

- Mit der Nennung der Parzelle Nr. 7353 ist eine klare und nachvollziehbare Unterteilung innerhalb des Areals der Quartierplanung gewährleistet und die oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 1661 sind von dieser Ergänzung bzw. Anpassung ausgenommen.
- Mit der Nennung der Parzelle Nr. 7353 werden alle Parkplätze auf dieser Parzelle einbezogen und damit die Benutzung als Stamm- und Besucherparkplätze gewährleistet.
- Generell wird mit der Mutation der Quartierplans das Ziel verfolgt, dass der Bedarf von Stamm- und Besucherparkplätze auf der neuen Parzelle gedeckt werden kann. Insgesamt würden für die Geschäftsnutzung bzw. Büronutzung der neuen Parzelle 13 Parkplätze zur Verfügung stehen. Diese 13 Parkplätze setzen sich aus den 6 Parkplätzen neben der ESH-Rampe sowie den 7 beanstandeten Parkplätzen entlang des Weges zusammen.
- Bei einer BGF von 345 m² für das Gebäude A (gemäss Quartierplan) muss gemäss Anhang 11/1 RPV folgender Grundbedarf an Parkplätze vorhanden sein:
 - Stammplätze: 1 Arbeitsplatz / 30 m² BGF x 0.4 PP / Arbeitsplatz
Anzahl Arbeitsplätze = 345 m² / 30 m² = 12 Arbeitsplätze
Stammplätze = 12 Arbeitsplätze x 0.4 PP = **5 PP**
 - Besucherplätze: 1 Arbeitsplatz / 30 m² BGF x 0.2 PP / Arbeitsplatz
Anzahl Arbeitsplätze = 345 m² / 30 m² = 12 Arbeitsplätze
Besucherplätze = 12 Arbeitsplätze x 0.2 PP = **3 PP**
- Mit 13 Parkplätzen kann der Grundbedarf (= gesetzlicher Minimalbedarf) gedeckt werden.

5. VORGABEN DER STADT LIESTAL

Aus Sicht der Stadt Liestal (Stadtbauamt) bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegenüber der Mutation. Als Randbedingung muss die im Quartierplan ausgewiesene Fläche für Kinderspielplätze von 1'108 m² auch durch die Mutation bzw. für die verbleibende Parzelle Nr. 1661 eingehalten werden.

Durch die Mutation entfallen die bisherigen Festlegungen "Spielplatz" bzw. "Spielwiese" auf dem westlichen Arealbereich. Damit ergibt sich auch eine Reduktion der Spielplatzfläche im Gesamten. Es verbleibt der Spielplatz, welcher im Innern bzw. im Zentrum der halbkreisförmig angeordneten Wohnüberbauung liegt.

Die Fläche dieses Spielplatzes (ohne Teichanlagen) umfasst rund 1'130 m². Die im Quartierplan geforderte minimale Spielplatzfläche wird somit mit der Mutation nicht unterschritten. Werden die Grünflächen vor den Abgrenzungen der Erdgeschosswohnungen von 870 m² mit einberechnet, ergibt sich sogar eine "Spielfläche" von insgesamt 2'000 m² (Flächennachweis für Spielplatz: Anhang 2).

6. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Mit dieser Mutation Nr. 01 (Spielplatz / Parkplatz) werden keine andere rechtskräftigen Planungen (kommunal / kantonal) tangiert.

7. SICHERSTELLUNG DIENSTBARKEITEN UND GRUNDLASTEN

Dienstbarkeiten und Grundlasten, welche mit der Stammparzelle verknüpft sind, sind bei einer Abparzellierung zu regeln. Insbesondere sind öffentliche Geh-, Fahr- und Durchleitungsrechte etc. auch die für den abparzellierten Teil der Parzelle 1661 bzw. für die neue Parzelle Nr. 7353 zu gewährleisten.

8. FOLGEKOSTEN ZU LASTEN DER STADT LIESTAL

Durch die Mutation Nr. 01 (Spielplatz / Parkplatz) entstehen betreffend Strassenerschliessung und Leitungsinfrastruktur keine Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal. Auch anderweitige Folgekosten sind nicht zu erwarten.

9. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 13. Juni 2012 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (siehe Anhang 3).

Gegen die Mutation Nr. 01 der Quartierplanung bestehen vom Amt für Raumplanung keine Einwände und Vorbehalte. Das Amt für Raumplanung weist darauf hin, dass die Parkplätze nicht direkt von der Arisdörferstrasse her angefahren dürfen. Dies ist nicht vorgesehen bzw. die vorhandene Erschliessungssituation bleibt unverändert.

10. ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Stadt Liestal für die Mutation Nr. 01 der Quartierplanung "Brunnmatt" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	– Liestal aktuell, Nr. 764: 10. Mai 2012 – Schreiben an Grundeigentümer und Nachbarschaft der Quartierplanung Brunnmatt: 3. Mai 2012
Mitwirkungsfrist	vom 10. bis 31. Mai 2012
Akteneinsicht	– Stadtbauamt (Rathaus, 2. Stock) – Homepage der Stadt Liestal (Verwaltung/Stadtentwicklung)
Ergebnis	Keine Eingaben

Da keine Mitwirkungseingaben eingingen, mussten keine Behandlung von Mitwirkungseingaben vorgenommen werden. Die Orientierung über das Mitwirkungsverfahren erfolgt im Rahmen des Auflageverfahrens mit diesem Planungsbericht.

11. BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN

Das Beschlussfassungsverfahren richtet sich nach § 31 RBG.

Beschlussfassung Stadtrat	29. Januar 2013
Beschlussfassung Einwohnerrat	24. April 2013
Referendumsfrist	vom 25. April – 24. Mai 2013
Ergebnis	Referendum wurde nicht ergriffen

12. AUFLAGEVERFAHREN

Das Auflageverfahren richtet sich nach § 31 RBG.

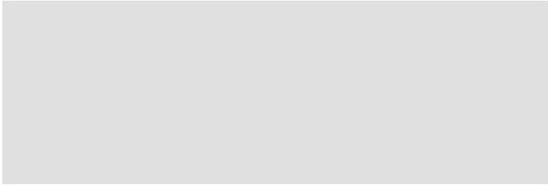
Publikation Auflageverfahren	– Liestal aktuell, Nr. 775: 6. Juni 2013 – Amtsblatt Nr. 23: 6. Juni 2013
Auflagefrist	vom 6. Juni bis 5. Juli 2013
Akteneinsicht	– Stadtbauamt (Rathaus, 2. Stock) – Homepage der Stadt Liestal (Verwaltung/Stadtentwicklung)
Ergebnis	Keine Eingaben

13. GENEHMIGUNGSANTRAG

Gestützt auf diesen Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Mutation Nr. 01 zur Quartierplanung "Brunnmatt" vorbehaltlos zu genehmigen.

Namens des Stadtrates Liestal

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1: Quartierplan (Situationsplan)

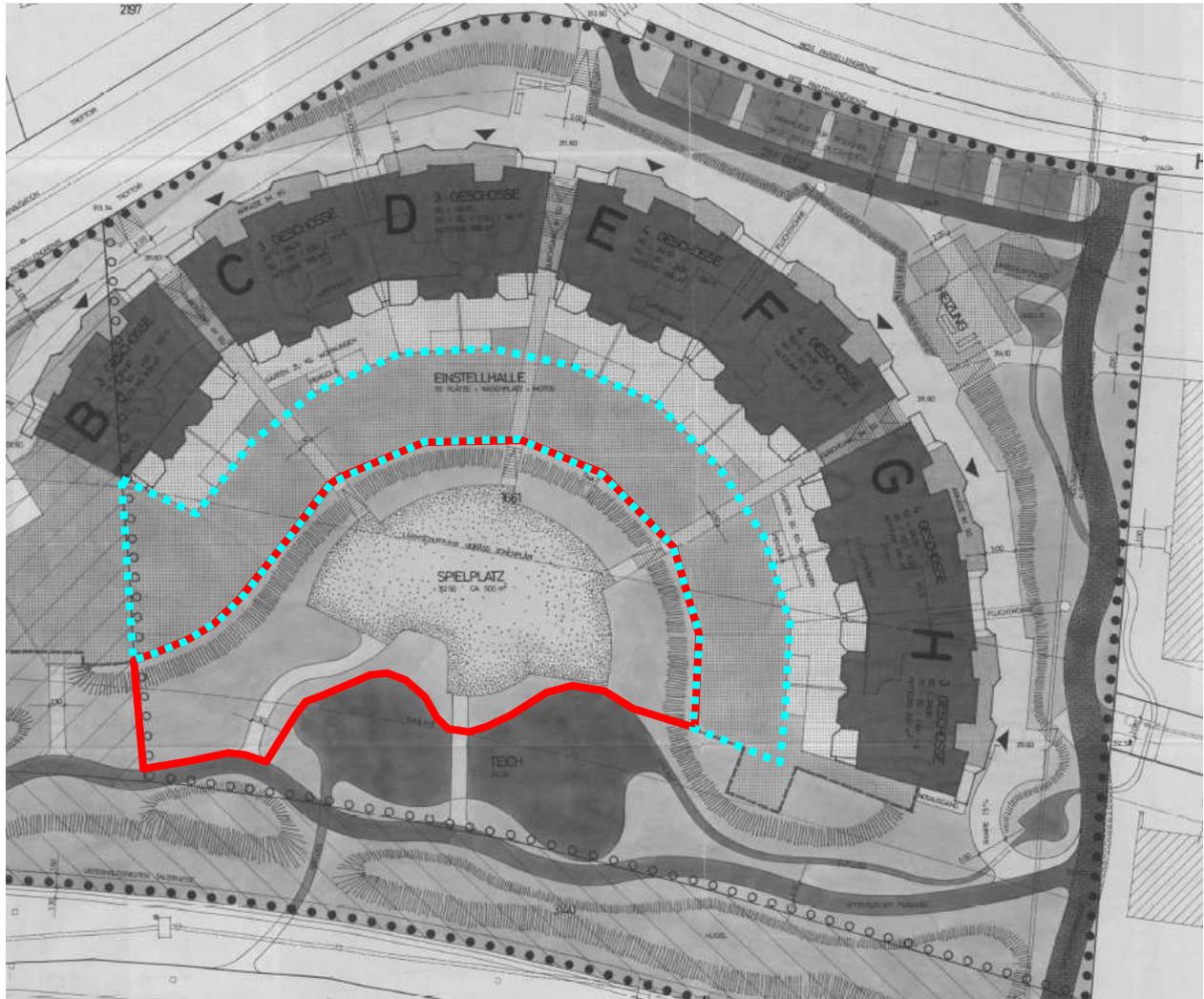


Quartierplan (gesamter Quartierplan-Perimeter)



Quartierplan (Ausschnitt des westlichen Bereiches, ausgewiesen als Grünfläche und Spielplatz bzw. Spielwiese)

Anhang 2: Flächennachweis für Spielplatz (ohne Flächen auf westlichem Quartierplan-Areal)



Rote Umrandung: Fläche Spielplatz = 1'130 m²

Blaue Umrandung: Grünfläche vor Abgrenzung der Erdgeschosswohnungen (als Spielfläche nutzbar) = 870 m²

Hinweis: Flächenermittlung gemäss aktueller Grundbuchsituation, zeichnerische Darstellung gemäss Quartierplan (obenstehender Ausschnitt).

Anhang 3: Bericht der kantonalen Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 13. Juni 2012

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Dr. Oliver Stucki
oliver.stucki@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Eingang S+R

14. Juni 2012

KOPIE

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 36845/e
Seiten 1 / 1

Liestal, 13. Juni 2012

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Brunnmatt", Mutation Nr. 1
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. April 2012 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

Gegen die Änderung der Quartierplanvorschriften ist nichts einzuwenden. Die Parkplätze dürfen jedoch nicht direkt von der Arisdörferstrasse her angefahren werden (Rückwärtsausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nicht zulässig). Dies hat zwingend über den Erschliessungsweg zu erfolgen (d.h. keine Änderung der bestehenden Erschliessungssituation).

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

Oliver Stucki

Kopie: - Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Natur und Landschaft
- Tiefbauamt

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\AR\14 Raumplan kommunal\Gemeinden_E_LL\liestal\142 Fachgutachten\OP\GK36845 QP Brunnmatt Mutation PP.doc

Anhang 4: Publikation Auflageverfahren im kantonalen Amtsblatt Nr. 23 vom 6. Juni 2013

Auszug aus dem Amtsblatt Nr. 23 vom 6. Juni 2013

3

Gemeinde Liedertswil**Erneuerung Amtliche Vermessung Los 4 (Dorfgebiet)**

Gemäss §28 der Verordnung über die Amtliche Vermessung (VAV vom 18.11.1992) und §16 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung vom 12.06.2012 werden folgende Bestandteile der Erneuerung Liedertswil, Los 4, öffentlich aufgelegt:

- Pläne für das Grundbuch, Nr. 10 und 11
- Liegenschaftsbeschriebe der im Los 4 liegenden Grundstücke

Auf den Plänen ist der erneuerte Inhalt des Planes für das Grundbuch dargestellt (Fixpunkte, Grundstücke, Gebäude, Nomenklatur, etc.). Der Liegenschaftsbeschrieb enthält Angaben über das neue Gesamtflächenmass, die Gebäude und der weiteren Bodenbedeckungsarten mit ihren Flächenmassen sowie den Flurnamen und der Lokalisation.

Die vom Amt für Geoinformation Basel-Landschaft verifizierten Akten liegen auf der Gemeindeverwaltung Liedertswil vom **06.06. bis 08.07.2013** während den Schalterstunden öffentlich auf. Für individuelle Auskünfte steht der ausführende Geometer, Herr Adrian Preiswerk, Vermessungsbüro Schenk AG, telefonisch zur Verfügung (061 926 96 96).

Einsprachen gegen das Vermessungswerk (Pläne für das Grundbuch und Liegenschaftsbeschriebe) sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Liedertswil, Reigoldswilerstrasse 16, 4436 Liedertswil, einzureichen.

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens werden Grundbuchamt und Gemeinde die neuen Ergebnisse in ihren Akten nachtragen.

Gemeinderat Liedertswil

Stadt Liestal**Quartierplanvorschriften Brunnmatt, Mutation Nr. 01: Umnutzung Spielplatz / Parkierung - Planaufgabe**

Der Einwohnerrat hat am 24. April 2013 die Mutation der Quartierplanvorschriften Brunnmatt Nr. 01: Umnutzung Spielplatz / Parkierung beschlossen. Gemäss § 31 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes liegen die Unterlagen vom **6. Juni - 5. Juli 2013** während 30 Tagen öffentlich auf und können während den ordentlichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Schalter des Stadtbauamtes im zweiten Stock des Rathauses oder auf der Homepage der Stadt Liestal unter www.liestal.ch/de/verwaltung/departementered/stadtbauamt/planaufgaben eingesehen werden. Innerhalb der Auflagefrist können beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprachen eingereicht werden. Stadtbauamt

Stadt Liestal**Quartierplanvorschriften Gstadig - Planaufgabe**

Der Einwohnerrat hat am 24. April 2013 die Quartierplanvorschriften Gstadig beschlossen. Gemäss § 31 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes liegen die Unterlagen vom **6. Juni - 5. Juli 2013** während 30 Tagen öffentlich auf und können während den ordentlichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung am Schalter des Stadtbauamtes im zweiten Stock des Rathauses oder auf der Homepage der Stadt Liestal unter www.liestal.ch/de/verwaltung/departementered/stadtbauamt/planaufgaben eingesehen werden. Innerhalb der Auflagefrist können beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprachen eingereicht werden. Stadtbauamt