Stadt Liestal

Stadtrat

DER STADTRAT AN DEN EINWOHNERRAT **2014/107**

Quartierplanvorschriften Altbrunnen

1. Kurzinformation 2
2. Anträge ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. Ausgangslage 3
3.1. QP Perimeter 3
3.2. Ordentliches Quartierplanverfahren 3
3.3. Planungsteam 3
3.4. Investor 3
4. Projektbeschrieb 3
4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept 3
4.2. Abweichung von der Regelbauweise 4
4.3. Demographische Entwicklung 4
4.4. Verkehr 4
4.5. Lärm 5
4.6. Freiräume / Ökologie / Naturgefahren 5
4.7. Energie 6
5. Quartierplanverfahren 6
5.1. Vorprüfungen 6
5.2. öffentliche Mitwirkung 7
5.3. Termine 7
6. Aufwendungen / Erträge 7
7. Beilagen 7

1. Kurzinformation

Das Quartierplanareal Altbrunnen liegt im gleichnamigen Quartier, zwischen Grammetbrücke und dem Grundwasserpumpwerk Altbrunnen, direkt an der H2. Das Grundstück liegt in der Zone WG3 und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Geplant ist ein vier- bis fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss mit 28 Wohnungen. Dieses wirkt als Lärmriegel für die dahinter liegenden vier Reihenhauszeilen mit 21 Reiheneinfamilienhäusern.

Abb. 1 Luftbild Planungsgebiet

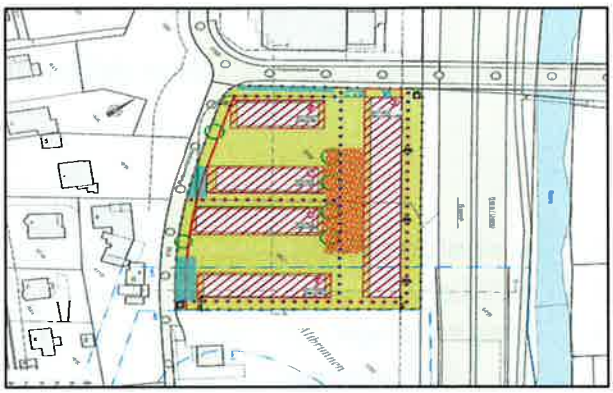


Abb. 2 Quartierplan Altbrunnen

Der städtebauliche Entwurf wurde der Stadtbaukommission und der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Die Einwände und Anregungen der Kommissionen wurden umgesetzt. Die auf den städtebaulichen Entwurf basierenden Quartierplanvorschriften hat das Stadtbauamt und das Amt für Raumplanung geprüft. 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 Altbrunnen, bestehend aus:
  - QP Altbrunnen, Quartierplanreglement vom 19.12.2013
  - QP Altbrunnen, Situationsplan / Schnittplan 1:500 vom 19.12.2013

Liestal, 04. Februar 2014

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter
Lukas Ott	Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

3. Ausgangslage

3.1. QP Perimeter

- Das Quartierplanareal befindet sich im Altbrunnenquartier, zwischen Grammetbrücke und dem Grundwasserpumpwerk Altbrunnen.
- Die Parzellen Nr. 1847 und 4786 umfassen 6900 m^2.
- Es handelt sich um eine Wohn- und Geschäftszone WG3 mit Quartierplanpflicht.

3.2. Ordentliches Quartierplanverfahren

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die Quartierplanvorschriften rechtskräftig

3.3. Planungsteam

- Bebauungskonzept: Steck + Partner AG, Rheinfelden
- Quartierplanung: Stierli + Ruggli, Lausen

3.4. Investor

- Formbau AG, Liestal
- Investitionsvolumen: ca. CHF 12 Millionen (ohne Landkosten)

4. Projektbeschrieb

4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Allgemein

- Ausnützungsziffer 102%
- Bruttogeschossfläche (BGF) 7050 m^2
- Nutzungsart: Wohnnutzung und wenig störende Nutzungen (z.B. Büro, Arztpraxis, Coiffeur)

Mehrfamilienhaus (MFH)

- 28 Mietwohnungen (2½- bis 5½-Zimmer)
- Maximale Anzahl Geschosse:
  - bergseits (gegen Pumpwerkstrasse) 4 Vollgeschosse
  - talseits (gegen H2) 5 Vollgeschosse
  - Attikageschoss

Reiheneinfamilienhäuser (REFH)

- 21 Reiheneinfamilienhäuser
- Eigentum
- Bebauungsstruktur: 2 REFH-Zeilen à 6 Häuser, 1 REFH-Zeile à 5 und 1 REFH-Zeile à 4 Häuser
- Maximale Anzahl Geschosse: 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss

4.2. Abweichung von der Regelbauweise

	Regelbauweise WG3	Quartierplan
Ausnützungsziffer	80%	102%
Vollgeschosszahl	3 + Attikageschoss	MFH bergseits: 4 + Attikageschoss talseits: 5 + Attikageschoss REFH 2 + Dachgeschoss
Gebäudehöhe	15.0 m (für die Vergleichbarkeit Sockelgeschoss von 1.5 m miteingerechnet)	MFH bergseits: 16.5 m talseits: 20.0 m REFH 10.6 m
Gebäudelänge	40.0 m	MFH 83.0 m REFH 43.0 m

4.3. Demographische Entwicklung

Auswirkungen auf die demographische Entwicklung

Anzahl Wohnungen	49
Personen pro Wohnung	2.7
Personen total	ca. 135
Kinder und Jugendliche 0 bis 18	ca. 50
davon schulpflichtig Primar	ca. 16

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf

- Die Kinder werden voraussichtlich dem Schulkreis Frenke zugeteilt.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich"

- Ausgleichsniveau CHF 2400/Einwohner
- Steuertrag plus Finanzausgleich bei 150 Personen: TCHF 360

4.4. Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Zubringer

- Die Erschliessung erfolgt über die Grammetstrasse – Heidenlochstrasse – Kasinostrasse / Rosenstrasse.

Ausbau der Erschliessung

- Die Quartierplanüberbauung Altbrunnen führt gemeinsam mit den geplanten Bautätigkeiten im Heidenlochquartier (Quartierplanüberbauungen Heidenweid, Cheddite, Grammet) evtl. zu einem Ausbaubedarf der Heidenlochstrasse.

Parkplätze

- ca. 49 Stammparkplätze in der Einstellhalle
- ca. 15 Besucherparkplätze in der Einstellhalle oder oberirdisch
- Es handelt sich um private Parkplätze.

Langsamverkehr

Radrouten

- Das Quartierplanareal liegt direkt an der kantonalen Radroute Lausen-Liestal. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Pumpwerkstrasse sind keine speziellen Massnahmen für den Radverkehr notwendig.

Veloabstellplätze

- Beim Mehrfamilienhaus sind bei den drei Eingangsbereichen wettergeschützte Veloabstellplätze vorgesehen.
- Bei den Reiheneinfamilienhäusern werden im jeweiligen Zugangsbereich zu den einzelnen Wohneinheiten Veloabstellplätze angeboten.

Fussverkehr

- Der Fussverkehr verläuft über die bestehenden Fusswegverbindungen.

öffentlicher Verkehr

Bus

- Buslinie 76, Haltestelle „Ronda", in 300 m Entfernung. Von dort ist der Bahnhof im Halbstundentakt erreichbar.
- Bei vollendeter Bautätigkeit im Heidenlochquartier (Quartierplanüberbauungen Altbrunnen, Heidenweid, Cheddite, Grammet) wird die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle der Buslinie 78 auf Höhe Grammetbrücke geprüft.

4.5. Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

- Für den Baubereich A (MFH) gilt die LES III. Die Lärmbelastung durch die H2 rechtfertigt die Aufstufung der LES II in die LES III.
- Für die Baubereiche B – E (REFH) gilt die LES II.

Lärmbelastung

- Im Quartierplanareal besteht eine Lärmbelastung durch die H2.
- Das Mehrfamilienhaus schirmt den Lärm gegenüber den dahinterliegenden Reiheneinfamilienhäusern ab.
- Der Immissionsgrenzwert an der strassenzugewandten Fassade des Mehrfamilienhauses wird maximal um 3.8 dB überschritten.
- Der Lärmschutz kann mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der Gebäudeseite zur H2 sichergestellt werden.

4.6. Freiräume / Ökologie / Naturgefahren

Freiräume

- Ein Bereich für Spielen und Verweilen steht den Bewohnern der Überbauung als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung.

Ökologie

- Auf mindestens 12 % der Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren, d.h. ca. 840 m^2. Anrechenbar sind u.a. ökologisch gestaltete Grünflächen zu 100 % oder auch begrünte Flachdächer, Fassadenbegrünungen oder befahrbare Grünflächen, diese allerdings nur zu 50%.

Naturgefahren

Hochwasserschutz

- An der nordöstlichen Parzellengrenze besteht laut Gefahrenkarte eine Restgefährdung durch Hochwasser.
- Die Fliesstiefenkarte des 300-jährigen Hochwassers zeigt nur ausserhalb des Quartierplanareals Überschwemmungsgebiete.
- Im Quartierplanareal sind daher keine besonderen Massnahmen zu treffen.

4.7. Energie

Energiestandard

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

Energieversorgung

Konzept

- Es ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erstellen: Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Anschluss ans Fernwärme- oder Gasnetz.
- 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 gemäss Quartierplanvorschriften möglich. Seitens des Investors sind aktuell keine geplant.

5. Quartierplanverfahren

5.1. Vorprüfungen

Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Die Stadtbaukommission hat das Bebauungskonzept an mehreren Sitzungen beurteilt. Die SBK hat keine Einwände gegen das vorliegende Konzept.

Stadtbauamt

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften vorgeprüft. Es hat keine Einwände gegen das vorliegende Konzept.

Kanton

Arealbaukommission

- Die Arealbaukommission hat das Bebauungskonzept an zwei Sitzungen begutachtet. Die Hinweise sind in der Planung berücksichtigt.

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amts für Raumplanung vom 19.08.2013 statt. Die Anregungen des Kantons wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Details sind im Planungsbericht auf S. 12 zu finden.

5.2. öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 08.08. bis 05.09.2013 statt.
- Innerhalb der Frist wurden drei Stellungnahmen eingereicht.
- Der Umgang mit den Stellungnahmen ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

5.3. Termine

Planungsablauf

kommunale Vorprüfung	November – Dezember 2012
kantonale Vorprüfung	Juni – August 2013
öffentliche Mitwirkung	08.08. – 05.09.2013
Stadtratsbeschluss	Februar 2014

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	2. Quartal 2014
Planauflage- und Einspracheverfahren	2./3. Quartal 2014
Genehmigung durch den Regierungsrat	3./4. Quartal 2014

Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung (keine Etappierung geplant)	ab 2015

6. Aufwendungen / Erträge

Strasseninfrastruktur

- Die Quartierplanüberbauung Altbrunnen führt gemeinsam mit den geplanten Bautätigkeiten im Heidenlochquartier evtl. zu einem Ausbaubedarf der Heidenlochstrasse.

Schulraum

- Die demographische Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit im Schulkreis Frenkenbündten ist in der Schulraumplanung berücksichtigt

Infrastrukturbeitrag für Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren

- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche CHF 10.-- .
- 7050 m^2 BGF à CHF 10.--, total CHF 70'500.--

7. Beilagen

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- QP Altbrunnen, Quartierplanreglement vom 19.12.2013
- QP Altbrunnen, Situationsplan / Schnittplan 1:500 vom 19.12.2013

nicht Bestandteil des Beschlusses:

- QP Altbrunnen, Planungsbericht vom 19.12.2013
- QP Altbrunnen, Mitwirkungsbericht vom 19.12.2013

Unterlagen auf der Homepage:

http://www.liestal.ch/verwaltung/departemente/stadtbauamt/planauflagen/

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Altbrunnen

Stand: Beschlussfassung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:	Spalte für:	*Spalte für:*
Marginalie *(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)*	**Grundeigentumsverbindliche Vorschriften** Sie unterstehen der: • **Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.** • ***Kursiv dargestellter Text ist aus dem Zonenreglement Siedlung entnommen und wird für die Quartierplanung rechtsverbindlich***	***Kommentar / Hinweise:*** - *keine Rechtsverbindlichkeit* - *Informationsteil zur mittleren Spalte* *Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).*
Beispiel ⇩	*Beispiel* ⇩	*Beispiel* ⇩
	Erlass	
QP-Vorschriften	Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Altbrunnen**, bestehend aus:	*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*
QP-Bestandteile	▪ Quartierplan Altbrunnen (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500 ▪ Quartierplan-Reglement	

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

steck+partnerarchitekten
Magdenerstrasse 8
4310 Rheinfelden

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Erlass	*1*
§ 1	*Zweck und Ziele der Planung*	*1*
§ 2	*Geltungsbereich und Inhalt*	*2*
§ 3	*Art der baulichen Nutzung*	*2*
§ 4	*Mass der baulichen Nutzung*	*3*
§ 5	*Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*	*4*
§ 6	*Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes*	*6*
§ 7	*Erschliessung und Parkierung*	*8*
§ 8	*Ver- und Entsorgung*	*9*
§ 9	*Lärmschutz*	*10*
§ 10	*Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag*	*10*
§ 11	*Abweichungen / Ausnahmen*	*11*
§ 12	*Schlussbestimmungen*	*12*
	Beschlüsse	*13*

Erlass

QP-Vorschriften

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Altbrunnen**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan Altbrunnen (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.
Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Altbrunnen.
Das Bebauungskonzept Altbrunnen" wurde vom Architekturbüro Steck + Partner Architekten AG entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanung Altbrunnen bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Wohngebiet in Tallage.

Ziele

2 Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Neubebauung der Landreserve mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität,
- Realisierung von differenziertem Wohnraum unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Bedürfnissen der Bevölkerung,
- Schaffung von erlebnisreichen und grosszügigen Aussenräumen,
- Berücksichtigung der Lärmbelastung entlang der H2

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.
Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals Altbrunnen, gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungskonzept von Steck + Partner Architekten AG).

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Inhalt der QP-Vorschriften

[2] Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung der Aussenräume
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

[1] Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Nutzungen zulässig.

Nebenbauten

[2] Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht anrechenbar an BGF

2 nicht angerechnet werden

a. Untergeschoss:

Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen.

b. Sockelgeschoss:

Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.

c. Dachgeschoss:

Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;

d. Generell:

den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;

eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs.4;

Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.

e. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.

f. Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen.

Bruttogeschossfläche

[3] Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 7'050 m².

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Februar 13)	*7'040 m²*
BGF Reserve	*+ 10 m²*
max. BGF QP Altbrunnen	*7'050 m²*

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungziffer, AZ)

für Nutzung massgebende QP-Fläche *6'906 m²*
Parzellen Nrn. 1847 und 4786

AZ = 7'050 / 6'906 = 1.02

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

[1] Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Baubereiche

[2] Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung innerhalb der Baubereiche frei.

Baulinie für eingeschossige Bauten

[3] Innerhalb dieser Baulinie darf eine Überdachung der Einstellhallenrampe erstellt werden. Die Überdachung muss auf drei Seiten offen sein. Innerhalb dem Strassenbaulinienabstand sind nur punktförmige Abstützungen erlaubt. Zur Parzellengrenze der Strasse müssen die Abstützungen mindestens einen Abstand von 1.0 Meter aufweisen.

Die Überdachung dient der auch der Gewährleistung des Lärmschutzes für Fenster des darüberliegenden Geschosses.

Nebenbauten

[4] a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden.

b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 200 m² nicht überschreiten. Einzelne Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 30m² nicht überschreiten. Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung

Nebenräume

[5] In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

Abstellräume

[6] In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

Gebäudeprofil für An- und Nebenbauten

[7] An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.

Attikageschoss Baubereich A

[8] Das Attikageschoss des Baubereiches A darf maximal 45 % der BGF des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Auf der südwestlichen Längsfassade ist das Attikageschoss um mindestens 3 m von der Hauptfassade zurückzuversetzen.

Dachform und -Begrünung

[9] Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A bis E wird das Flachdach oder Pultdach festgelegt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Bei Flachdächern von Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen. Bauliche Nutzungen sind z.B.: Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

Technische Bauteile auf dem Dach

[10] Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.

Städtebauliche Einpassung

[11] Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Der Fassade, die der Schnellstrasse zugewandt ist, muss eine starke architektonische Präsenz vermittelt werden.

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

[12] Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Umgebungsplan

[2] Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige nötige Stützmauern;
b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung) und der oberirdischen Parkierungsflächen;
d) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge;
e) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen;
f) Dachgestaltung und –begrünung;
g) Lage der Gebäudeeingänge
h) Feuerwehrzufahrt

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet.

Mindestumfang der Grün- und Freiflächen

[3] Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind – soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der Erholung, des Spiels oder als Flächen der Nebenbauten dienen – als gestaltete Grünflächen anzulegen.

Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)

Bereich für Spielen und Verweilen

[4] In den Bereichen Spielen und Verweilen sind genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht an Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

Bereich Spielen und Verweilen siehe Quartierplan

Schutz und Pflegemassnahmen

[5] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Beläge

[6] Wege des Langsamverkehrs, die befahrbaren Erschliessungswege und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Ökologische Massnahmen

[7] Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologisch wertvollen Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 12%. An die Grünfläche können angerechnet werden:

a) ökologisch wertvolle Grünflächen, Hecken, 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 m^2 pro Baum
d) Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu 5 m^2 pro Nisthilfe

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

[1] Die ungefähre Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

MIV-Erschliessungs- und Parkierungskonzept

[2] Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:

a) Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt direkt ab der Grammetstrasse.

b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.

c) Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen oder / und in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.

d) Ausnahmefahrten des MIV (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) zu den Hauptbauten erfolgen via die "befahrbare Erschliessung" ab der Pumpwerkstrasse.

LV-Erschliessung

[3] Die Langsamerschliessung umfasst die Wege mit den Bezeichnungen "arealinterne Erschliessung Langsamverkehr" sowie die "befahrbare Erschliessung".

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

Parkplatzermittlung

[4] Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.

Veloabstellplätze

[5] Bei den Mehrfamilienhäusern sind Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, im Eingangsbereich oder im Aussenbereich zu erstellen.
Bei Reiheneinfamilienhäuser sind dezentral, im jeweiligen Zugangsbereich, Veloabstellplätze zu erstellen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept

[2] Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

a) Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
b) 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 allgemeinen anerkannten Technik.
c) Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz.

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

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL. Eine Zertifizierung nach Minergiestandard wird nicht gefordert.

Sonnenenergie

[3] Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung in die Umgebung ist zu achten.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

Abfallbeseitigung

[4] Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Die Abfallsammelstellen sind an einem gut zugänglichen Ort anzulegen. Mögliche Standorte sind im Quartierplan bezeichnet.

Durchleitungsrechte

5 Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert ES III

1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der H2 wird der im Quartierplan bezeichnete Baubereich A auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft."

Anforderungen

2 Die Anordnung von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung an lärmbelasteten Fassaden ist zulässig, wenn die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sichergestellt ist. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Lüftungsöffnungen kann durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden.

Lärmbelastungsnachweis

3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

1 Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag

2 Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit

Quartierplan-Vertragspunkte *(nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):*

- *Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-*

der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal – sofern notwendig - einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Areal
- *Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)*
- *Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen*
- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt*
- *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen*
- *öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte*
- *Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, Unterbaurechte*
- *Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)*
- *ökologische Massnahmen*
- *Baustellenverkehr*
- *u. a. m.*

[3] Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplanes gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt.

Etappierung

[4] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Parzellierung

[5] Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

[1] In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

2 Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des Vollzugs

2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Dies betrifft die Zonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Inkrafttreten

4 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates: .....

Beschluss des Einwohnerrates: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom .....

Planauflage vom .....

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Altbrunnen

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

Beschlussfassung

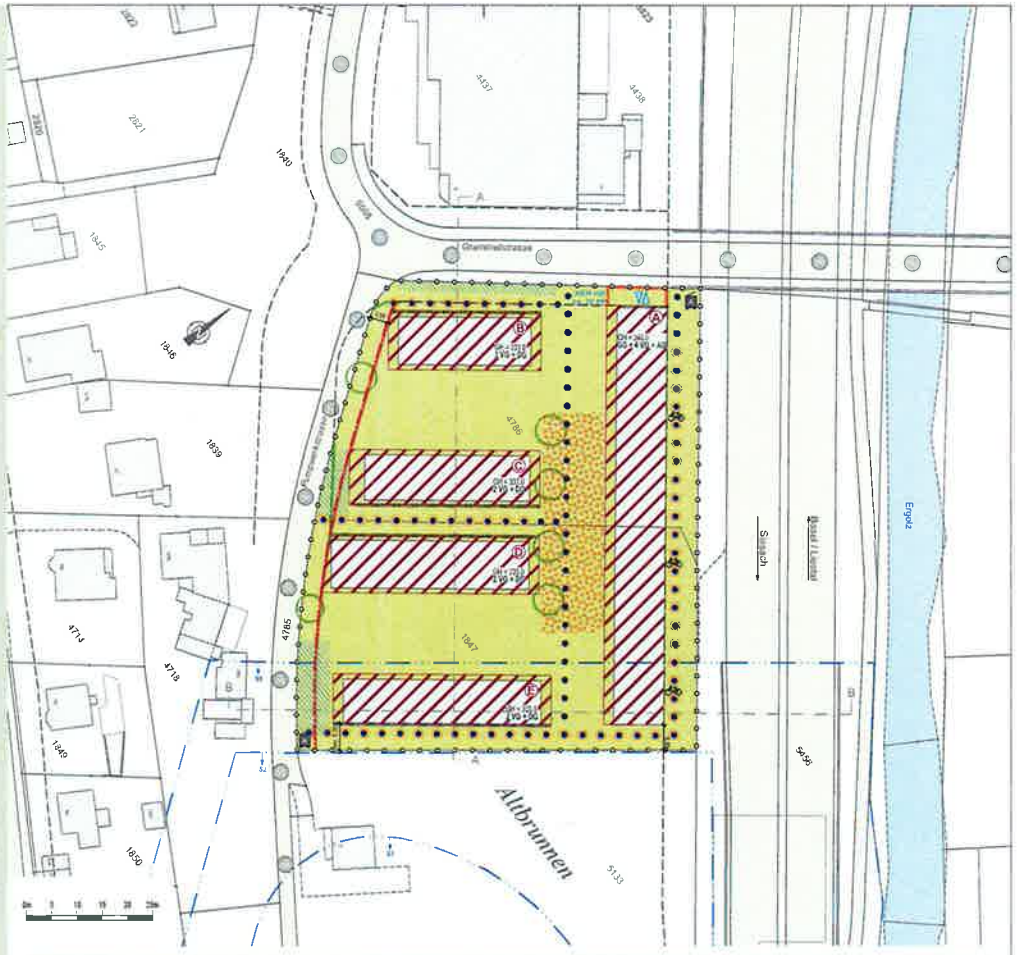
Beschluss des Stadtrates:
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.:
Planauflage:

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

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

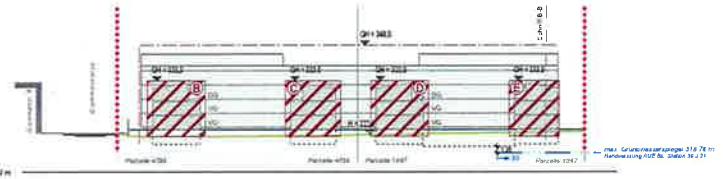
Der Landschreiber:

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

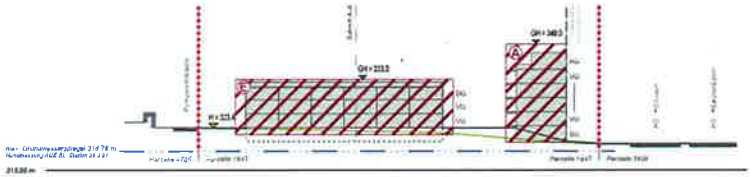


Schnittplan: Gebäude- und Terrainprofil

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan Altbrunnen
- neue Strassenbaulinie
- neue Baulinie für 1-geschossige Bauten (gem. Regl. § 5 Abs. 3)
- aufzuhebende Strassenbaulinie
- Baubereich projiziert (Schnittplan)
- Baubereich für mehrgeschossige Bauten
- maximal zulässige Geschosse (SG=Sockelgeschoss, VG=Vollgeschoss, AG=Attikageschoss, DG=Dachgeschoss)
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
- Grün- und Freifläche
- Standorte für Bäume / Baumgruppen
- Bereich für Spielen und Verweilen
- Bereich für oberirdische Parkplätze/Besucherparkplätze
- Arealinterne Erschliessung Langsamverkehr (Velo, Fussgänger u.dgl.)
- befahrbare Erschliessung (Ausnahmefahrten, Langsamverkehr)
- Eingangsbereiche Gebäude
- Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich für Abfallsammelstellen
- bestehender Terrainverlauf
- gestalteter Terrainverlauf

Orientierender Planinhalt

- mögliche Gebäude bzw. Bauvolumen
- Grundwasserschutzzonen
- öffentliche Strassen / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- Kantonale Radroute
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Zirkahohe best. Terrain (m ü. M. als Richtmass)

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Altbrunnen

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Beschlussfassung

Der Bericht wird laufend ergänzt und fortgeschrieben.

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen	1
2	Organisation und Ablauf der Planung	2
3	Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente	3
4	Schwerpunkte der Quartierplanung	4
5	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	10
6	Berücksichtigung planerischer Randbedingungen	11
7	Folgekosten	12
8	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal	12
9	Kantonale Vorprüfung	12
10	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	17
11	Beschlussfassung / Auflageverfahren	17
12	Genehmigungsantrag	17

Anhang

Anhang 1a:	Protokolle Stadtbaukommission Liestal	I
Anhang 1b:	Protokolle Arealbaukommission	II
Anhang 2:	Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung	III
Anhang 3:	Lärmschutznachweis Tiefgarage	V
Anhang 4:	Kommunale Prüfung, Bericht und Protokoll	VI
Anhang 5:	Kantonale Vorprüfung	X
Anhang 6:	Überbauungskonzept vom 24. April 2013	XVI

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer: 40.101
Verfasser: JV/RU
Version / Datum: 19. Dezember 2013
Kontrolle / Freigabe:

1 AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal ist heute nicht überbaut. Das Areal wird nördlich von der H2, westlich von der Grammetstrasse und südlich von der Pumpwerkstrasse begrenzt. Die Lärmimmissionen, verursacht durch die H2, prägen die Arealentwicklung. Durch die Grammetstrasse und die Pumpwerkstrasse – beides Erschliessungsstrassen gemäss Strassennetzplan Siedlung – ist das Areal im Westen und Süden erschlossen. Südöstlich der Quartierplanung befindet sich das Grundwasserareal Altbrunnen mit entsprechenden Grundwasserschutzzonen und Pumpwerk. Dieses Areal kann nicht bebaut werden und bietet einen angrenzenden Grünraum. Die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal legen für das Areal die Wohn- und Geschäftszone WG3, überlagert mit einer Quartierplanpflicht fest.

Lage und Umgebung des Quartierplan-Areals
Quelle Orthofoto: GoogleMaps, September 2012

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch Steck + Partner Architekten AG entwickelt. Das Überbauungskonzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal als auch von der kantonalen Arealbaukommission gutgeheissen. Das Bebauungskonzept sieht entlang der H2 ein Mehrfamilienhaus vor, durch dessen Ausdehnung, Gebäudeprofil und Grundrissanordnung auf die Lärmsituation reagiert wird. Mit dieser Anordnung werden der südlich liegende Aussenraum und die kammartig angeordneten Gebäude lärmmässig abgeschirmt. Dank der Einstellhallenzufahrt unmittelbar an der Grammetstrasse werden kurze Erschliessungswege erzeugt und die kantonale Radroute auf der Pumpwerkstrasse wird nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Das Überbauungskonzept zeigt im Mehrfamilienhaus ca. 28 Wohnungen mit variablen Grundrissen Im Überbauungskonzept sind Wohnungen zwischen 2½ und 5½ Zimmer angedacht. Über eine Aufteilung unter Miet- und Eigentumswohnungen kann momentan noch keine Aussage gemacht werden. In den kammartigen Baufeldern sollen 21 Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Gesamt entstehen somit ca. 49 Wohneinheiten. Dies bedingt ca. 65 Autoabstellplätze. Die Wohnungen können auch als Büro- oder Praxen genutzt werden. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Altbrunnen

Die Quartierplanung Altbrunnen bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Wohngebiets in Tallage.

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Altbrunnen folgende Ziele:

- Neubebauung der Landreserve mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität,
- Realisierung von differenziertem Wohnraum unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Bedürfnissen der Bevölkerung,
- Schaffung von erlebnisreichen und grosszügigen Aussenräumen,
- Berücksichtigung der Lärmbelastung entlang der H2

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

Für die Entwicklung der Quartierplanung arbeiten das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen und Steck + Partner Architekten AG, Rheinfelden eng zusammen. Folgende Leistungen werden durch die Projektpartner erbracht:

Bauherrschaft **Formbau AG** **Brunnmattweg 2** **4410 Liestal** ***Johannes Tribelhorn***	**• Projektsteuerung** **• Behördenabklärungen in Kanton und Stadt** **• Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen**
Architektur Steck + Partner Architekten AG Dipl. Architekten ETH SIA Magdenerstrasse 8, 4310 Rheinfelden info@steckpartner.ch; 061 836 91 51 ***Daniel Wittlin*** ***Antoine Cuendet***	• Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten • Behördenabklärungen in Kanton und Stadt • Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen
Raumplanung Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38; 4415 Lausen m.ruggli@stierli-ruggli.ch; 061 926 84 32 ***Markus Ruggli*** ***Sabine Cantaluppi***	• Erarbeitung der Quartierplanung • Koordination mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen • Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn) • Vorbereitung und Durchführung des Quartierplan-Verfahrens • Beurteilung Lärmsituation

2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Beurteilungsschritte und Entscheidstationen der Quartierplan-Entwicklung festgehalten:

19. Dezember 2007 und 20. Juli 2011 vgl. Anhang 1a	Vorstellungen des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission (SBK). Das Bebauungskonzept wurde aufgrund der Anregungen der SBK überarbeitet.
25. August 2011 26. April 2012 vgl. Anhang 1b	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Arealbaukommission. Diese heisst das Bebauungskonzept an der Sitzung vom 26. April 2012 im Sinne der Erwägungen (Fassadengestaltung Gebäude entlang H2, Verbesserung Aussenraum westliches REFH) gut.
Juli – Oktober 2012	Erarbeitung des Entwurfs der Quartierplanung.
5. November 2012	Eingabe der Quartierplanung zur kommunalen Prüfung
21. Dezember 2012	Bericht kommunale Vorprüfung der Stadt Liestal
27. Februar 2013	Besprechung kommunale Vorprüfung, Protokoll der Stadt Liestal
25. März 2013	Eingabe der QP ans Stadtbauamt zur Beschlussfassung durch den Stadtrat
22. Mai 2013	Entscheid Stadtbaukommission zum Dachgeschoss
25. Mai 2013	Freigabe durch den Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und das öffentliche Mitwirkungsverfahren
vom 08. August bis 05. September 2013	Mitwirkungsverfahren
19. August 2013	Kantonale Vorprüfung
30.Oktober .2013	Auswertung der Mitwirkungseingaben und dem Vorprüfungsbericht. Besprechung mit Dem Stadtbauamt und der Bauherrschaft

3 PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan Altbrunnen, Situations- und Schnittplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 10 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements
  (ist noch zu erstellen)

Als beigestelltes Dokument gilt:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Der Bericht ist im Mitwirkungs- und Auflageverfahren der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, unterliegt aber nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

4 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Quartierplan-Reglement die Wohn- und wenig störende Geschäftsnutzung festgelegt. Dies entspricht den Vorschriften der Wohn- und Geschäftszone WG3, welche der Zonenplan Siedlung für das QP-Areal festlegt.
Das Bebauungskonzept sieht unter Beachtung der momentanen Marktsituation vor, im Baubereich A entlang der H2 ein Mehrfamilienhaus und in den übrigen Baubereichen Reiheneinfamilienhäuser zu realisieren. Die Quartierplanung lässt jedoch die nötige Flexibilität betreffend Nutzungsart und weiterer Bestimmungen, um allenfalls auch andere Wohnbauformen zu ermöglichen.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen. Sie beträgt maximal 7'050 m² BGF für das gesamte Quartierplan-Areal.
Die Verteilung der BGF pro Baubereich auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereich A	3'543 m²	
Baubereich B	689 m²	
Baubereich C	809 m²	7'050 m²
Baubereich D	1'028 m²	
Baubereich E	969 m²	
Total	**7'038 m²**	**7'050 m²**

Die BGF der neuen Bauten wird nicht separat pro Baubereich ausgeschieden. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, Baulinien, Grenzabstände etc.

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:
Für die bauliche Nutzung massgebende QP-Fläche (Parz. Nr. 1847, 4786): 6'906 m²

Ausnützungsziffer (AZ) = $\frac{7'050\ m^2}{6'906\ m^2}$ = 1.02

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Ausmasse der Baubereiche für mehrgeschossige Bauten
Die Lage, Grösse und die Höhe der Bauten werden im Quartierplan (Situation und Schnitte) durch die Baubereiche für mehrgeschossige Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und die Geschosszahl definiert. Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen. Pultdächer, welche im Bebauungskonzept für die Reiheneinfamilienhäuser der Baubereiche B bis E vorgesehen sind, oder andere geneigte Dachformen müssen nicht zwingend begrünt werden.
Der Baubereich A wird entlang der H2 durch die rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Rechtwinklig zu dieser Baulinie grenzt der Baubereich an der Grammetstrasse bis an die hier rechtskräftige Strassenbaulinie. Gegenüber der Parzelle 5133 wird ein Abstand von 5 m definiert, was dem Grenzabstand dieser 4-geschossigen Baute entspricht. Für den Baubereich A bleibt somit nur gegen das Innere des Areals ein grösserer lagemässiger Spielraum. Das Attikageschoss des Baubereiches A soll so ausgebildet werden, dass es von Süden her nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung

tritt. Daher werden im Quartierplanreglement entsprechende Festlegungen zur Flächenbegrenzung und Ausdehnung erlassen.
Bei den Baubereiche B bis E wird bei den Giebelfassaden mehr Flexibilität gelassen als auf den Längsseiten. Somit wird bekräftigt, dass zwischen den jeweiligen Baureihen genügend Freifläche vorhanden ist. Die Gebäudehöhe der Baubereiche B bis E weist gegenüber dem Bebauungskonzept wenig Reserve auf. Denn mit dem vorgesehenen Pultdach weist das Dachgeschoss bereits eine grosse Höhe auf, welche durch ein allfälliges Flachdach nicht erreicht werden könnte.
Wird die Baute des Baubereiches E gemäss dem der Quartierplanung zugrunde liegenden Bebauungskonzept realisiert, wird der Grenzabstand gegenüber der benachbarten Parzelle 5133 unterschritten. Die Stadt Liestal als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 5133 erklärt sich mit einer Erteilung eines Näherbaurechtes einverstanden. Entsprechende Dienstbarkeitsvereinbarungen werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Weitere Bauten
Die Fläche der Nebenbauten im Quartierplan-Areal wird auf 200 m^2 begrenzt. Diese Ziffer resultiert aus folgenden, notwendigen Flächen für Nebenbauten:

- Gartenschöpfe Baubereich B: 35 m^2
- Überdachte Treppenaufgänge Einstellhalle: 32 m^2
- Velounterstände: 95 m^2

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Sitzplätze der Baubereiche B bis E allfällig zu überdecken. Gemäss Auskunft der Stadt Liestal werden die Flächen der Sitzplatzüberdachungen nicht als Nebenbautenflächen gerechnet. Diese Auslegung wird in § 5 Abs. 4 Lit. b QPR verankert.
Anlehnend an die Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung wird in den Quartierplanvorschriften die Erstellung von Nebenräumen von 7 m^2 pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben.
Unterirdische Bauten sind gemäss übergeordnetem Recht grundsätzlich im gesamten Quartierplan-Areal möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass in der Grundwasserschutzzone S3 (vgl. Situations- und Schnittplan) gemäss *Schutzzonenreglement der Grundwasserfassung Alte Brunnen* Fundationen nicht tiefer als einen Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegen dürfen. Der höchste Grundwasserspiegel liegt auf der Kote 318.76 m.ü.M. Dieser massgebende Grundwasserspiegel ist im Schnittplan entsprechend eingetragen. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept wird diese Forderung erfüllt.

Baulinienfestlegungen
Die rechtskräftigen Baulinien entlang der H2 und der Grammetstrasse werden durch die Quartierplanfestlegungen berücksichtigt. An der Pumpwerkstrasse sind rechtskräftige Strassenbaulinien vorhanden, die den Verlauf der neu ausgebauten Strasse nicht berücksichtigen. Die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Baulinien werden in diesem Bereich bereinigt. Es wird eine neue Strassenbaulinie mit einem Abstand von 3.50 m zur Parzellengrenze (=Strassenrand) festgelegt. Die alte Baulinie innerhalb des QP – Perimeters wird aufgehoben.
Über der ins Gebäude führenden Einstellhalleneinfahrt an der Grammetstrasse soll eine offene Überdachung angebracht werden können. Damit wird die Einstellhallenrampe sicherer und die Lärmeinwirkung auf die darüber liegende Fassade wird vermindert. Der QP-Verfasser wollte dies mit einem speziellen Baubereich und dem Hinweis auf § 54 Abs. 1 Lit. c RBV rechtlich sichern. Das ARP interpretiert den § 54 RBV sehr eng und verneint diese Möglichkeit. Damit durch juristische Auslegungen keine Qualitätsverschlechterung eintritt, wird nun an Stelle des Baubereichs eine Baulinie für 1 – geschossige Bauten erstellt.

4.3 Aussenraum

Für Bepflanzungen im Quartierplan-Areal sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Aussenräume sind grundsätzlich der Nutzungsart entsprechend attraktiv und erlebnisreich für die Bewohner zu gestalten. Hierfür sind Spiel- und Freizeitflächen, Pflanzgärten und dergleichen zu erstellen. Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht vor, diese Spiel- und Freizeitflächen auf der lärmabgeschirmten Seite des Baubereiches A anzuordnen. Die Fläche ist im Quartierplan bezeichnet. Da für die Baubereiche B bis E Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen sind, können die Aussenräume zwischen diesen Bauten als private Gärten ausgebildet werden.
Im Areal sind kronenbildende Bäume zu pflanzen. Der Quartierplan zeigt konzeptionelle Standorte. Die Festlegung der genauen Lage der Baumstandorte erfolgt entsprechend ihrer Funktion als Schattenspender, Sichtschutz etc. mit der Projektkonkretisierung im Baugesuchverfahren (Umgebungsplan). Die Erdüberdeckung auf der Einstellhalle beträgt durchschnittlich 0.50m. An Standorten für Baumpflanzungen ist demzufolge zumindest punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1 m vorzusehen.
Durch das Erschliessungskonzept mit der Einfahrt in die Einstellhalle ab der Grammetstrasse (vgl. Kapitel 4.4) werden äusserst wenige Aussenraumflächen für den motorisierten Individualverkehr benötigt. Dadurch bleiben diese für begrünte Flächen, Wege des Langsamverkehrs, Spiel- und Freizeitflächen frei. Dies bedeutet auch, dass eine sehr geringe Versiegelung stattfinden wird. Gemäss Quartierplan-Reglement sind Wege des Langsamverkehrs, befahrbare Wege und oberirdische Besucherparkplätze nach Möglichkeit nicht zu versiegeln. Mit der geringen Versiegelung, den Baumpflanzungen sowie durch die Festlegung der Dachbegrünung für Flachdächer werden gute Voraussetzungen geschaffen, um die Anforderungen an ökologische Massnahmen umsetzten zu können.

Ökologische Massnahmen
Zur Sicherstellung der ökologischen Qualität werden in den Quartierplanvorschriften alternative ökologische Massnahmen gefordert. Für die Gewährleistung der Flexibilität und gleichzeitig zu erfüllender Anforderungen wird eine Grünflächenziffer von 10 % festgelegt. Dabei werden unterschiedliche Grünelemente prozentual an die Grünfläche angerechnet.
Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ermöglicht folgende ökologische Massnahmen:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Grünfläche	2'000m²	100 %	2'000 m²
Dachbegrünung Baubereich A	800 m²	50 %	400 m²
Kronenbildende Bäume	7	10 m² / Baum	70 m²
Unbefestigte Besucherparkplätze	200 m²	50 %	100 m²
Total			***2'570 m²***
Parzellenfläche			***6'906 m²***
Resultierende GF			***37 %***

4.4 Erschliessung / Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Der Hauptanteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird ab der Grammetstrasse, unmittelbar nach der Brücke via Erd- und Sockelgeschoss des Baubereiches A in die Autoeinstellhalle geführt. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den motorisierten Individualverkehr. Dies bedeutet ebenfalls, dass die Pumpwerkstrasse mit der kantonalen Radroute lediglich durch Zu- und Wegfahrten zu den Besucherparkplätzen sowie durch Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzug etc.) in Anspruch genommen wird. Dadurch wird auf der Wohnseite die Lärmbelastung äusserst gering gehalten. Das gesamte Quartierplan-Areal ist frei von motorisiertem Individualverkehr.

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich in der unterirdischen Einstellhalle, wobei sämtliche Stammparkplätze sowie einige Besucherparkplätze dort angebracht werden. Weitere Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Die Bestimmung der notwendigen Anzahl Parkplätze erfolgt gemäss den kantonalen gesetzlichen Grundlagen.

Parkplatznachweis

Anforderung		Überbauungskonzept
Wohneinheiten	49	49
Stammparkplätze	49	70
Besucherparkplätze	15	15
	64	**85**

Langsamverkehr, Ausnahmefahrten

Die Erschliessung für den Langsamverkehr schafft einen direkten Zugang von den umliegenden Strassen zu den jeweiligen Baubereichen. Für den Baubereich A werden bei den Eingangsbereichen wettergeschützte Velounterstände vorgesehen. Da für die Baubereiche B bis E Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen sind, werden für diese Baubereiche keine gemeinsamen Veloabstellplätze vorgesehen. Bei den Reiheneinfamilienhäusern werden im jeweiligen Zugangsbereich zu den einzelnen Wohneinheiten Veloabstellplätze angeboten.

Für sämtliche Baubereiche erfolgt die Erschliessung für Ausnahmefahrten (z.B. Sanität, Feuerwehr, Umzüge) ab der Pumpwerkstrasse. Der Baubereich A kann aufgrund der Höhendifferenz nicht über die Grammetstrasse angefahren werden.

4.5 Lärmschutz

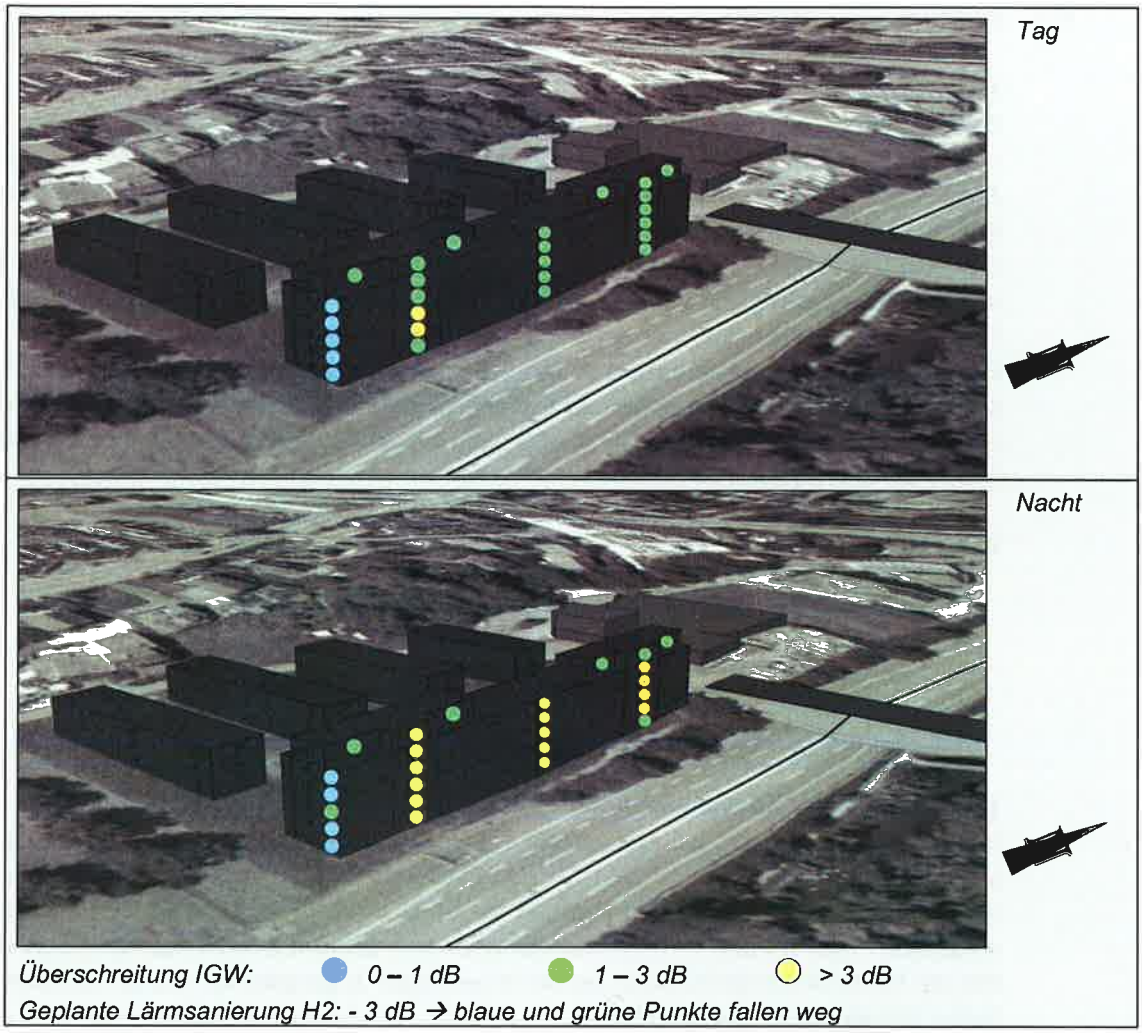
Beurteilung Aussenlärm

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.

Der nordöstliche Bereich der Quartierplanung ist einer erhöhten Lärmbelastung durch die H2 ausgesetzt. Zur Beurteilung der Aussenlärmbelastung wurde eine Modellrechnung mit dem Programm zur Berechnung Lärm-Immissions-Prognosen (SLIP'08) durchgeführt (Modellaufbau und detaillierte Ergebnisse vgl. Anhang 2). Die Berechnung des Emissionswertes der H2 erfolgt mittels DTV von 18'000 Fz (gem. Zählstelle TBA) und einer Geschwindigkeit von 80 km/h gemäss Anhang 3 LSV.

Die Resultate der Berechnung zeigen, dass die massgebenden Grenzwerte an der strassenzugewandten Fassade des Baubereichs A um 1.6 bis 3.8 dB überschritten werden. An der östlichen Fassade des Baubereiches A werden die Grenzwerte im Nahbereich der Lärmquelle leicht überschritten, in der Fassadenmitte sind die Grenzwerte eingehalten.

Die seitliche Fassade des Baubereiches A an der Grammetstrasse sowie die hinter liegenden Gebäude weisen keine Überschreitungen auf. Bei den lärmabgewandten Gebäuden und Fassaden können die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden. Die folgende Abbildung zeigt die IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht.



Massnahmen zum Lärmschutz

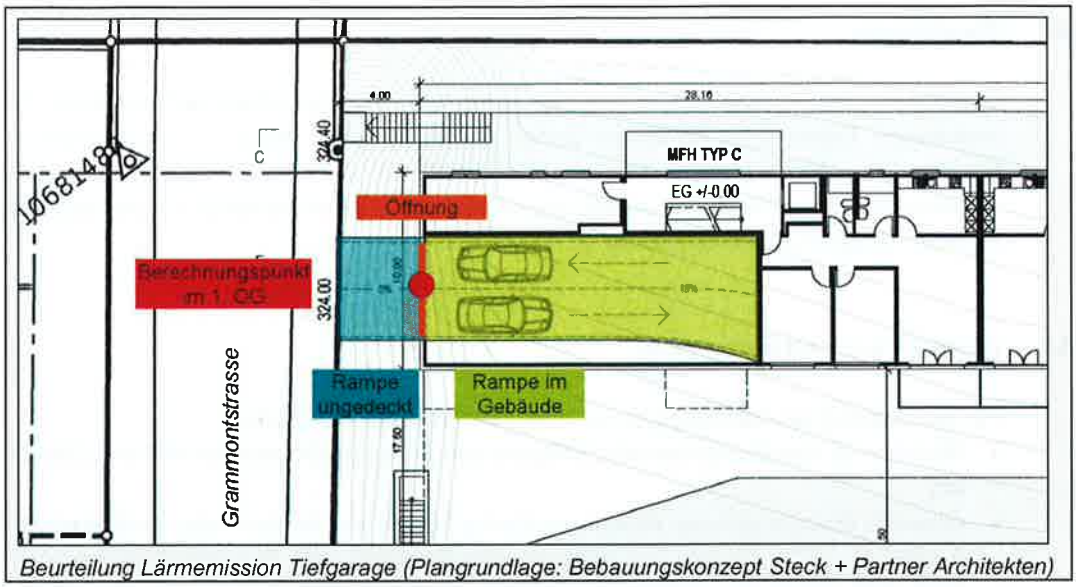
Die H2 wird im Bereich der Quartierplanung mit einem Porenasphalt saniert. Gemäss Auskunft der Abteilung Lärmschutz des ARP bewirkt dies eine Reduktion des Emissionspegels von 3 dB. Unter Berücksichtigung dieser Reduktion sind lediglich noch die Nacht-Werte an der strassenzugewandten Fassade überschritten (gelbe Punkte).

Der Lärmschutz kann mit der Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der Gebäudeseite zur H2 sichergestellt werden. Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht dies so vor. Mit der Anordnung des langen Baukörpers entlang der Lärmquelle wird sowohl der Schutz für sich selbst sowie für die dahinterliegenden Bauten und den dahinterliegenden Aussenraum sichergestellt.

Lärmschutznachweis Tiefgarage

Die neu zu erstellende Einstellhalle gilt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung. Die Lärmimmissionen an den bereits bestehenden Gebäuden sowie an den Neubauten, welche durch die Rampe erzeugt werden, müssen unter den Planungswerten der jeweiligen LES liegen.

Die Zufahrt der neuen Einstellhalle verläuft ab der Grammetstrasse via Erd- und Sockelgeschoss ins Untergeschoss. Für eine Beurteilung der Lärmimmission wurde eine Berechnung (vgl. Anhang 3) für das oberhalb der Einfahrt liegende Zimmer im 1. OG erstellt.

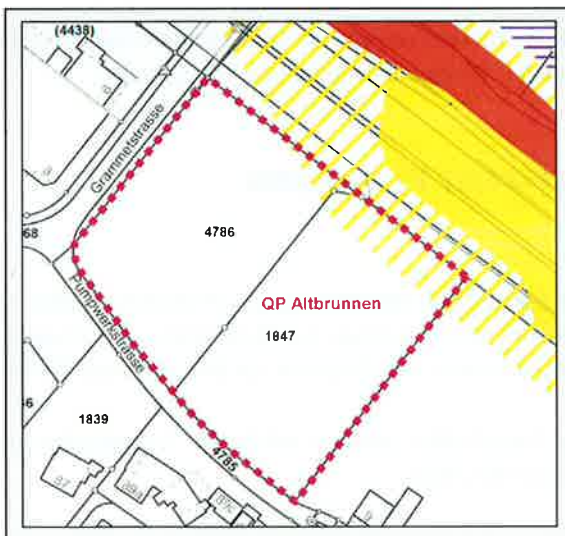


Beurteilung Lärmemission Tiefgarage (Plangrundlage: Bebauungskonzept Steck + Partner Architekten)

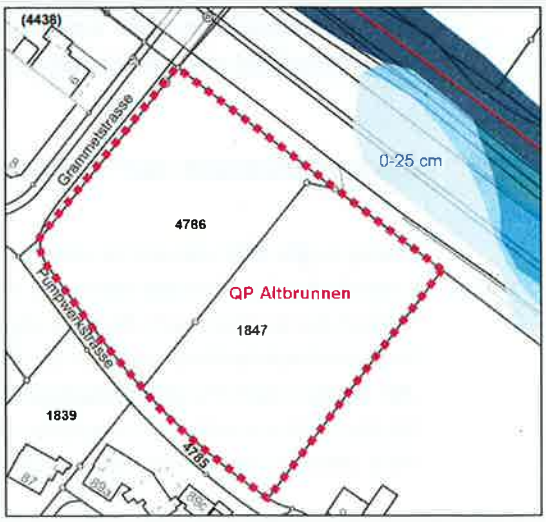
Die Berechnung zeigt auf, dass die Lärmimmission an diesem Fenster im Bereich des Grenzwertes liegt. Daher soll die Lärmimmission der Zufahrt zur Einstellhalle mit einer dreiseitig offenen Überdachung gemindert werden. Die Quartierplanvorschriften legen hierfür eine Baulinie für 1 - geschossige Bauten fest.

4.6 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte für Liestal weist für die Quartierplanung in einem kleinen Bereich eine Restgefährdung durch Hochwasser aus. Die Fliesstiefenkarte des 300-jährigen Hochwassers bezeichnet jedoch lediglich Überschwemmungen bis in den Bereich der H2. Demnach sind für die Quartierplanung keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren notwendig.



Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (geovievBL, 21.9.2012)



Ausschnitt Fliesstiefenkarte 300-jähriges Hochwasser (geovievBL, 21.9.2012)

4.7 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 10 Abs. 3 QP-Reglement ist eine etappenweise Realisierung der Bebauung zugelassen. Dabei muss jedoch der Bedarf an notwendigen Anlagen – z.B. Parkplätze, Zufahrten, Zugänge etc. – für die jeweilige Etappe sichergestellt werden. Insbesondere ist zu beachten, dass der Lärmschutz, welcher im Bebauungskonzept durch die Baute im Baubereich A sichergestellt wird, auch bei einer Etappierung gewährleistet ist.

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

Für die Quartierplan-Bebauung ist ein Energiekonzept mit den Zielen:

- 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 für PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik.
- Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz

Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen. Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Der Minergie-Standard ist bei den Reiheneinfamilienhäusern betreffend der Gebäudeisolationswerte und Wärmeerzeugungswerte zu erfüllen. Eine kontrollierte Lüftung ist nicht zwingend notwendig.

4.9 Altlasten

Für die Parzellen Nrn. 1847 und 4786 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

5 AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Kommunale Planungsinstrumente

Entlang der Pumpwerkstrasse sind rechtskräftige Strassenbaulinien vorhanden, welche nicht auf den Verlauf der ausgebauten Strasse abgestimmt sind. Innerhalb des Quartierplan-Perimeters werden die Strassenbaulinienfestlegungen daher entsprechend der Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes angepasst.

Weitere kommunale Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN

Zonenvorschriften Siedlung / Entwicklungsplan '95 Stadt Liestal
Die bereits im Entwicklungsplan '95 definierten Zielsetzungen und Massnahmen für das Wohngebiet in Tallage, welche mit den Zonenvorschriften Siedlung konkretisiert wurden, werden in der Quartierplanung umgesetzt. Mit der Festsetzung der Nutzungsart und den entsprechenden Rahmenbedingungen (Aussenräume, Lärmschutz) entsteht ein Wohngebiet im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklungsabsichten. Gemäss Entwicklungsplan '95 sowie Zonenvorschriften Siedlung wird für die Bebauung des Areals ein Gesamtkonzept in Form der Quartierplanung erarbeitet und das entsprechende Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt.

Lärmschutzverordnung (LSV)
Aufgrund der Lärmemissionen der H2 sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Neubaute des Baubereichs A an der lärmzugewandten Fassade grösstenteils überschritten werden. Die Raumanordnung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt diese Situation.
Die Rampe der neuen Tiefgarage gilt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 LSV. Detaillierte Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
Das LEK der Stadt Liestal definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht und Bedingungen für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.
Mit der Einführung einer Grünflächenziffer an welche verschiedene Massnahmen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden können (Aussenraumbegrünung, einheimischer und standortgerechter Bepflanzung, Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen, kronenbildende Einzelbäume, Nisthilfe) werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgezeigten Massnahmen umgesetzt.

Strassennetzplan
Durch das Erschliessungskonzept der Quartierplanung erfolgt die Arealerschliessung ab der im Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse klassierten Grammetstrasse. Die Pumpwerkstrasse wird daher nur wenig durch Erschliessungsverkehr beansprucht.

Grundwasserschutz
Für die Grundwasserschutzzone S3, welche bis in das Quartierplan-Areal reicht, gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements der Grundwasserfassung Alte Brunnen. Die Festlegungen dieses Reglements betreffen teilweise für die Quartierplanung nicht massgebende Inhalte oder sind grösstenteils erst im Baugesuchverfahren oder während der Bauphase zu berücksichtigen. Diese Bestimmungen können aufgrund des Detailierungsgrades ("Flughöhe") nicht in die Festlegungen der Quartierplanung aufgenommen werden. Gemäss Schutzzonenreglement gilt jedoch zu beachten, dass ohne spezielle Massnahmen oder Abklärungen Fundationen nicht tiefer als einen Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegen dürfen. Dies wird im Punkt 4.2 (weitere Bauten) erläutert und der massgebende Grundwasserstand ist im Plan orientierend eingezeichnet.

7 FOLGEKOSTEN

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung Altbrunnen gem. § 39 RBG sind zum heutigen Stand der Planung keine bekannt.

8 BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL

Das Stadtbauamt hat die Planung geprüft und einen Bericht erstellt (Bericht und Protokoll siehe Anhang 4). Der Hauptmangel betrifft die Ausrichtung der Reiheneinfamilienhäuser. Die Bauherrschaft hat die Kritik aufgenommen und das Überbauungskonzept nochmals überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Baukörper B und D um 180° gedreht werden und eine Back to Back Lösung entsteht. Andererseits konnten die Projektverfasser die Stadt bezüglich dem sinnvollen Attikageschoss überzeugen, so dass das Attikageschoss gebaut werden kann. Weitere Details siehe (Anhang 4).

9 KANTONALE VORPRÜFUNG

Nachdem die Planung am 12. Juni 2013 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 19. August 2013 die Ergebnisse zusammengefasst. Im Folgenden wird dazu Stellung bezogen und erläutert, wie im Rahmen der Bereinigung der Planung darauf reagiert wurde.

9.1 Quartierplan

Stellungnahme ARP:		
zwingend	a) Im Quartierplan ist die Unterteilung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III in ihrer Ausdehnung bzw. Lage als rechtsverbindlicher Inhalt festzulegen (vgl. Ausführungen zu § 9 des Quartierplan-Reglements).	✓
	b) Die Standorte für Bäume und Baumgruppen werden im Quartierplan verbindlich **festgelegt. Es kann sich deshalb nicht um „mögliche" Standorte handeln. Selbstredend** besteht aufgrund der gewählten Signatur ein gewisser Ermessenspielraum hinsichtlich der definitiven Lage und Ausgestaltung. Der Legendeninhalt ist zu korrigieren.	✓
	c) Der gestaltete Terrainverlauf zeigt deutliche Änderungen am bestehenden Terrain auf. Im Sinne der Rechtssicherheit erachten wir es als notwendig, diesen im verbindlichen Planinhalt beschliessen zu lassen.	✓
redaktionell	d) Da die Geschosszahl im Quartierplanreglement festgelegt ist (§ 5 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements) bitten wir Sie den Legendeneintrag bei „SG + 4 VG + AG" in folgendem Sinne anzupassen: „Maximal zulässige Geschosse (SG = Sockelgeschoss, VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss, DG = Dachgeschoss)"	✓
	e) Beim „Bereich für oberirdische Parkplätze Besucherparkplätze" ist der Begriff „Parkplätze" wegzulassen (oder die Bezeichnung ist zu korrigieren).	✓
Reaktion:	Zu a) Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III werden als rechtsverbindlicher Inhalt im Quartierplan festgelegt.	
	Zu b) Die Legendeninhalte werden hinsichtlich der Signatur für Bäume und Baumgruppen korrigiert.	
	Zu c) Der Terrainverlauf wird in den verbindlichen Planinhalt aufgenommen.	
	Zu d) Der Legendeneintrag wird hinsichtlich der Geschosszahl angepasst.	
	Zu e) Der Bezeichnung im „Bereich für oberirdische Parkplätze Besucherparkplätze" wird angepasst.	

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten K Kenntnisnahme ✓ eingetreten

9.2 Quartierplanreglement

Stellungnahme ARP: hinweisend	Kursiv geschriebene Bestimmungen: Wir gehen davon aus, dass die vom Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal übernommenen Bestimmungen aus Gründen der Verständlichkeit kursiv gesetzt wurden, die Bestimmungen jedoch trotzdem Beschluss- und Auflageinhalt darstellen. Die Unterscheidung ist für das Mitwirkungsverfahren in Ordnung, für das Beschluss- und Auflageverfahren ist jedoch darauf zu verzichten.	✓
Reaktion:	Das Reglement wird entsprechend dem Hinweis vom ARP angepasst	
2.1 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
Stellungnahme ARP: zwingend	a) Abs. 3, Gestützt auf bzw. im Sinne von § 54 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) soll die vorgesehene Einstellhallenrampe überdacht werden. Dies ist nicht möglich. Die Verordnung regelt abschliessend, welche Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien erstellt werden dürfen. Überdachungen von Einstellhallenrampen vor der Baulinie sind demnach nicht zulässig. Der Absatz und der entsprechende Planeintrag sind zu streichen. Vor diesem Hintergrund führt die Autoeinstellhalle zur Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte an der Nordwest-Fassade des Baubereiches A. Insofern sind an der betroffenen Fassade keine Räume von lärmempfindlichen Räumen zulässig.	✓
	b) Abs. 4 Buchstabe c, Es wird festgelegt, dass nur diejenigen Nebenbauten erlaubt seien, welche im Umgebungsplan enthalten sind. Diese Regelung würde den Umgebungsplan als zusätzliche Planungsebene einführen, was einer gesetzlichen Grundlage entbehrt. Mit Verweis auf unsere zwingende Vorgabe zu § 6 des Quartierplan-Reglements ist die Bestimmung zu streichen.	✓
	c) Abs. 12, Es ist zu definieren, in welchem Mass angebaute Gebäudeteile zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein sollen, ohne dass eine Anpassung am Quartierplan erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass auch diese Gebäudeteile nur innerhalb der Baubereiche zulässig sind.	--
empfehlend	d) Abs. 4, Wir erachten die genannten Nebenbauten mit der gemäss § 5 Absatz 7 Buchstabe b Quartierplan-Reglement zulässigen Gebäudehöhe als unverhältnismässig gross, zumal sie ausserhalb der Baubereiche platziert werden dürfen. Wir empfehlen eine diesbezügliche Überarbeitung.	✓
	e) Abs. 7, Die im Quartierplan festgelegten Gebäudehöhen sind mit der Begrenzung der Baubereiche identisch. Soll der Dachrand die (maximale) Gebäudehöhe um 0.50 m überragen dürfen, stünde dies mit den festgelegten Baubereichen im Widerspruch. Wir empfehlen, den Baubereich samt Gebäudehöhe um 0.50 m zu erhöhen und auf eine Regelung betreffend „Überragen" zu verzichten.	✓
	f) Abs. 9, Der Bestimmungstext lässt einen entsprechenden Bereich für bauliche Nutzung auf dem Flachdach vermuten. Wir bitten Sie, die Bestimmung leicht zu überarbeiten um die textliche Unschärfe zu beheben.	✓
	g) Abs. 10, Nach der Bestimmung sollen technische Bauteile auf dem Dach die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Analog zu unserer Empfehlung bei Absatz 7 ist der Konflikt mit den Baubereichen zu beheben.	--
	h) Abs. 11, Wir bitten Sie, den letzten Satz dieser Bestimmung zu überprüfen. Wie soll sichergestellt werden, dass die gewünschte architektonische Präsenz vermittelt wird?	--
redaktionell hinweisend	i) Abs. 8, Das „Attika" ist als Attikageschoss zu bezeichnen.	✓
	j) Abs. 4, Kommentar: Es wird darauf hingewiesen, dass überdeckte Stellplätze, Balkone, Terrassen etc. (Anbauten) innerhalb der festgelegten Baubereichen realisiert werden müssen. Sollen diese ausserhalb der Baubereiche ermöglicht werden, ist dies im Quartierplan-Reglement explizit auszuführen.	✓

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten K Kenntnisnahme ✓ eingetreten

Reaktion:	Zu a) Da die Auslegung des Baugesetztes sehr eng ausgelegt wird und darunter die Qualität der Überbauung leidet, wird eine Baulinie für eingeschossig Bauten erstellt. § 5 Abs. 3 wird umformuliert. Zu b) Abs. 4 Buchstabe c wird weggelassen Zu c) Es handelt sich um Anbauten und Änderungen innerhalb der QP-Vorschriften. Zu d) Die Gebäudehöhe wird auf 3.0m reduziert und die Gebäudefläche für Einzelbauten auf 30m^2 begrenzt. Zu e) Auf die Bestimmung unter Abs. 7 Buchstabe a kann verzichtet werden. Zu f) Die Bestimmung wird angepasst. Zu g) Da es sich um eine eingespielt Formulierung handelt möchte die Stadt diese beibehalten. Zu h) Diese Forderung wurde von der kantonalen Arealbaukommission in den Raum gestellt. Mit dieser Formulierung setzt die Stadt die Forderung um. Zu i) **Die Bezeichnung „Attikageschoss" wird übernommen.** Zu j) Der Text "*Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung"* wird von der Kommentarspalte ins Reglement übernommen.	
2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes		
Stellungnahme ARP:		
zwingend	a) Abs. 2, § 87 RBV legt abschliessend fest, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Insofern sind die beiden ersten Sätze zu streichen. Stattdessen kann eine Vorschrift aufgenommen werden, gemäss welcher vom Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden wird, soweit dies zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, beispielsweise folgendermassen: **„Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich,** wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den im Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen **übereinstimmt."** Da der Umgebungsplan nicht ein Planungs- sondern Nachweisinstrument darstellt, welches im Rahmen des Baugesuchsverfahren die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften aufzuzeigen hat, können in der Aufzählung a)-i) nur Inhalte genannt werden, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt sind. Die Aufzählung ist entsprechend zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.	✓
empfehlend	b) Abs. 7, Da Nischen für Gebäudebrüter an modernen Fassaden selten sind, empfehlen wir, solche zugunsten geschützter Arten (z.B. Mauersegler) gezielt zu fördern und im Rahmen der Planung des Bauprojektes zu berücksichtigen.	✓
hinweisend	c) Abs. 7, Wir begrüssen die Festlegung einer Grünflächenziffer zu Gunsten ökologischer Massnahmen sehr. Die vorliegende Bestimmung aber verfehlt ihre Wirkung. Gemäss § 5 Absatz 9 des Quartierplan-Reglements sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (mit Ausnahme für Flächen für Energieanlagen, technische Anlagen etc.) Alleine mit **den orientierend dargestellten „möglichen Gebäude" würde eine Dachfläche von rund 2'050 m^2 erstellt,** was rund 15 % an anrechenbarer Grünfläche entsprechen würde. Damit Grünflächen unter ökologischen Gesichtspunkten geschaffen werden (v.a. auch bodenständige Grünflächen), empfehlen wir deshalb, entweder die Ziffer zu erhöhen oder die anrechenbaren Flächen einzuschränken. Unklar bleibt darüber hinaus die Differenzierung bzw. das Verhältnis zu den im Quartierplan festgelegten Grün- und Freiflächen, welche gemäss § 6 Abs. 3 Quartierplan-Reglement als gestaltete Grünflächen anzulegen sind. Soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren Sicherstellen?	**K**
Reaktion:	Zu a) Der einleitende Satz im Reglement wird entsprechend angepasst. Die Aufzählung der Inhalte des Umgebungsplanes wurde überprüft. Punkte d) *"Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten"* wird weggelassen.	

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten **K** Kenntnisnahme ✓ eingetreten

	Zu b) § 6 Abs 7 lit d wird ergänzt. Zu c) Bei der Berechnung der Dachflächen wurde vernachlässigt, dass das Mehrfamilienhaus ein Attikageschoss mit Dachterrassen aufweist und auch bei den Reiheneinfamilienhäuser Dachterrassen vorgesehen sind. Die effektive Dachfläche beträgt ca. 1'300 m^2. Die Grünflächenziffer auf 12% erhöht. Die anrechenbare Grünfläche wir in "ökologisch wertvolle Grünfläche" umbenannt, somit kann die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen.	
2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung		
Stellungnahme ARP: redaktionell	Abs. 5, Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen hat zurzeit nur informativen Charakter. Wir gehen davon aus, dass es eine Pflicht ist Veloabstellplätze anzubieten und bitte Sie um folgende Korrektur: „Bei den Mehrfamilienhäusern sind ~~werden~~ Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, im Eingangsbereich oder im Aussenbereich zu erstellen ~~angeboten~~. Bei Reihenfamilienhäuser sind ~~werden~~ dezentral, im jeweiligen Zugangsbereich, Veloabstellplätze zu erstellen ~~angeboten~~."	✓
Reaktion:	Im Reglement werden die werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.	
2.4 § 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP: zwingend	a) Abs. 4, Abfallsammelstellen haben einen Einfluss auf die Wohn- und Geschäftsqualität des Quartierplans und können auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben. Es ist daher von Bedeutung, die Frage der Abfallbeseitigung bereits im Rahmen der Quartierplanung zu behandeln und nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Wir bitten Sie, entsprechende Festlegungen im Quartierplan vorzusehen und Absatz 4 anzupassen.	✓
redaktionell	b) Abs. 1, Im Kommentar muss es lauten: „...der generelle Entwässerungsplan..." da (GEP) ein behördenverbindlicher Spezialrichtplan und kein Projekt ist.	✓
Reaktion:	Zu a) Abfallsammelstellen werden im Plan und im Reglement festgelegt. Zu b) Der Kommentar bzgl. GEP wird korrigiert.	
2.5 § 9 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP: zwingend	a) Abs. 1, Gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung gilt für den gesamten Perimeter des Quartierplans die ES II, da im Quartierplan eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben festgelegt wird (§ 3 des Quartierplan-Reglements). Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen von der H2 kann der im Quartierplan vorgesehene Baubereich A als Aufgestufte Zone ES III bezeichnet werden. Das Quartierplan-Reglement ist in diesem Sinne zu überarbeiten. Wir empfehlen folgende Formulierung: „ Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der H2 wird der im Quartierplan bezeichnete Baubereich A auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft."	✓
Reaktion	Zu a) Die Formulierung für die Einstufung der LES wird im Quartierplan-Reglement übernommen.	

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten K Kenntnisnahme ✓ eingetreten

2.6 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag		
Stellungnahme ARP: empfehlend	a) Wir empfehlen folgende ergänzende Formulierung: Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplanes gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt."	✓
Reaktion	Zu a) Die Formulierung wird im Quartierplan-Reglement übernommen.	
2.7 § 12 Schlussbestimmungen		
Stellungnahme ARP: hinweisend	a) In der Kommentarspalte wird darauf hingewiesen, dass der Quartierplan-Vertrag nach der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat öffentlich zu beurkunden sei. Wohl sind die vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch anzumerken – die nachträgliche öffentliche Beurkundung des Vertrages kann jedoch nicht mittels eines Kommentares gefordert werden. Soll der Quartierplan-Vertrag öffentlich beurkundet werden, dann ist dies in Absatz 1 festzuschreiben.	✓
Reaktion	Zu a) Der Kommentar zur öffentlichen Beurkundung des QP- Vertrages wird weggelassen.	

9.3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziffer 4.3 Aussenraum		
Stellungnahme ARP: zwingend	a) Die Pflanzung kronenbildender Bäume über der unterirdischen Einstellhalle erfordert eine durchwurzelbare Schicht von mind. 100 cm. An Standorten für Baumpflanzungen ist demzufolge zumindest punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1 m vorzusehen.	✓
Reaktion:	Zu a) Der Planungsbericht wird ergänzt.	
3.2 Ziffer 4.5 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP: hinweisend	a) Im Hinblick auf die geplante Übernahme der H2 durch den Bund ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Lärmsanierungsprojektes in der bisher geplanten Form (Porenasphalt) nicht sichergestellt ist. Die Quartierplanung lässt sich jedoch auch mit der heutigen Lärmsituation realisieren.	**K**
Reaktion	Zu a) Der Hinweis vom ARP wird zur Kenntnis genommen.	
3.3 Allgemeine Anforderungen		
Stellungnahme ARP	Gem. § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Umweltauswirkungen, etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist: • Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses. • Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichts insbesondere bezüglich Aussagen 1. Zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat, 2. Zu Einsprachen und deren Behandlung, 3. Zu allfälligen geringfügigen Änderungen,	**K**

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten **K** Kenntnisnahme ✓ eingetreten

	4. Zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen). • Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben. • Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.	
Reaktion:	Die Allgemeinen Anforderungen werden gesamthaft zur Kenntnis genommen	

9.4 Vorprüfungsvorbehalt

Hinweis ARP:	Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	K
Reaktion:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	

10 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 08. August – 05. September 2013 durchgeführt. Es wurden drei umfassende Stellungnahmen einreicht.
Zu den Mitwirkungseingaben wurde ein separater Mitwirkungsbericht erstellt. Weitere Details siehe Mitwirkungsbericht.

11 Beschlussfassung / Auflageverfahren

Beschlussfassung

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

Referendumsfrist

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

Auflageverfahren

wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

12 Genehmigungsantrag

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

Stadt Liestal, ... Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

Legende letzte Spalte: -- nicht eingetreten K Kenntnisnahme ✓ eingetreten

Anhang 1a: Protokolle Stadtbaukommission Liestal

Protokoll vom 20. Juli 2011

Traktandum 3: QP Altbrunnen

Herr Tribelhorn gibt folgende Erläuterungen:

- Die vorliegenden Entwürfe sind als Ideen/Studien zu verstehen. Sie wurden mit Hr. Stöcklin, Amt für Raumplanung, Abt. Lärmschutz, besprochen und für möglich beurteilt. Ein Lärmgutachten ist bereits vorhanden.
- Die Wohnungsgrundrisse sind im Baugesuchsverfahren noch zu prüfen.
- In den QP-Vorschriften soll die Qualität gesichert werden (Text und Baufelder).
- Als Alternative soll bei einem schmäleren Gebäude ein Attika möglich sein.
- Die Studie soll am 25. August 2011 in der Arealbaukommission vorgestellt werden.

://: Die Kommission hat folgendes beschlossen:

1. Eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse ist festzustellen, vermag jedoch bei dieser grossen Gebäudetiefe noch nicht zu befriedigen.
2. Vorliegende Grundrisse zeigen, dass eine Gebäudetiefe mit 12.74 m an diesem Ort zu gross ist.
3. Es wird nicht empfohlen, in den QP-Vorschriften Varianten hinsichtlich Gebäudetiefe und Gebäudehöhe (Attika) zu formulieren, sondern mit einer klaren Variante weiter zu arbeiten.
4. Die Stadt Liestal kann infolge Personalausflug an der Sitzung der ABK am 25.08.2011 nicht teilnehmen. Rita Contini wird die Stadt Liestal vertreten.

Protokoll vom 19. Dezember 2007

Traktandum 5:

QP Altbrunnen
Grammetstrasse / Pumpwerkstrasse

Frau Lemm, Hr. Tribelhorn und Hr. Walliser stellen die Quartierplanung Altbrunnen vor.

Die Quartierplanung Altbrunnen soll die Möglichkeit offen lassen, sich der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt anpassen zu können (Wohnungen mit oder ohne Einfamilienhäuser). Der lange Querriegel mit den beiden Seitenflügeln bewirkt eine Lärmverminderung der nahe liegenden Umfahrungsstrasse und der Gewerbezone.

://: Die Kommission hat nach längerer Diskussion folgendes beschlossen:

1. Die Quartierplanung wird grundsätzlich begrüsst. Der U-Form kann generell zugestimmt werden.
2. Eine allfällige Etappierung ist mit einem Akustiker zu prüfen, damit die Lärmqualität erhalten werden kann (teilweiser Erhalt der Flügel-Situation).
3. Die Erschliessung ist zu überprüfen. Die Kommission empfiehlt die Erschliessung neben der Brücke / Grammetstrasse auszuführen, damit nicht um den gesamten Block gefahren werden muss (Beruhigung der Wohnsituation).
4. Die Gestaltung der Laubengänge ist einladender zu gestalten (im Baugesuchsverfahren). Es ist zu prüfen, ob mit einer „Lärmfassade" auf die Laubengänge verzichtet werden kann, d.h. in der Quartierplanung nicht darstellen (Übereinstimmung mit angestrebter guter Wohnqualität ist schwierig nachvollziehbar).
5. Die Nutzung von ca. 1.0 ist in Ordnung.

Rheinstrasse 28
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

KOPIE

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 7. September 2011

Quartierplanung "Altbrunnen", Liestal
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 25. August 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Projekt entspricht nicht den Anforderungen gemäss § 37 Raumplanungs- und Baugesetz an eine Quartierplanung. Die Quartierplanpflicht bedingt u.a. eine gute Wohnqualität.
- Die Ausnutzung ist an dieser Lage zu hoch und nicht verantwortbar.
- Die Lage der Bauten ist städtebaulich zu klären.
- Das Mehrfamilienhaus entlang der Autobahn ist für eine Wohnnutzung an lärmiger Lage zu tief, die Wohnungen werden unzulässig tief (Belichtung). Das Gebäude muss ein durchgehender Baukörper sein (kein Versatz dazwischen).
- Es ist unverständlich, warum der Siedlungsrand (Grundwasserschutzzone) nicht genutzt wird (Gartenausrichtung). Für das östliche Reiheneinfamilienhaus ergäbe eine Ausrichtung auf diese Seite eine deutliche Qualitätssteigerung.
- Der vorgesehene Spielplatz ist eine unattraktive Restfläche. Der Spielplatz muss (an anderer Stelle) in die Überbauung integriert sein.
- Die Umgebungsgestaltung sollte mehr spezifische Qualitäten aufweisen.
- Die Erschliessung ab Brücke ist in Ordnung, eventuell ist eine Erschliessung etwas südlicher und direkt in das Gebäude aber besser.

Beschluss

://: Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen grundsätzlich zu überarbeiten und der Arealbaukommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Callipari

Rheinstrasse 28
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

KOPIE

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 15. Mai 2012

Quartierplanung "Altebrunnen" Liestal
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 26. April 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Arealbaukommission stellt fest, dass sich das Projekt verbessert hat. Das Konzept mit den getätigten Verbesserungen kann umgesetzt werden.
- Bei einer Back-to-Back-Lösung der mittleren beiden REFH und dem Ausrichten der äusseren beiden REFH nach Innen könnte ein grosszügiger Gartenbereich entstehen. Die vorgesehene Kamm-Lösung ist auch eine mögliche Variante.
- Die Gestaltung der Fassade entlang der H2 ist eine delikate Angelegenheit. Diese muss sehr sorgfältig und bewusst ausgeführt werden.
- Der Aussenraum hat grundsätzlich gewonnen.
- Beim westlichen REFH ist die Aussicht bzw. die Qualität der Umgebung jedoch völlig unbefriedigend. Hier müssen noch grundsätzliche Verbesserungen vorgenommen werden, z.B. mit einer Mauer entlang der Grammetstrasse (allenfalls mit der Möglichkeit von Kleinbauten, Sitzplätzen), damit der Garten gegenüber der unwirtlichen Umgebung abgeschlossen ist und eine gewisse Qualität erreicht wird.

Beschluss

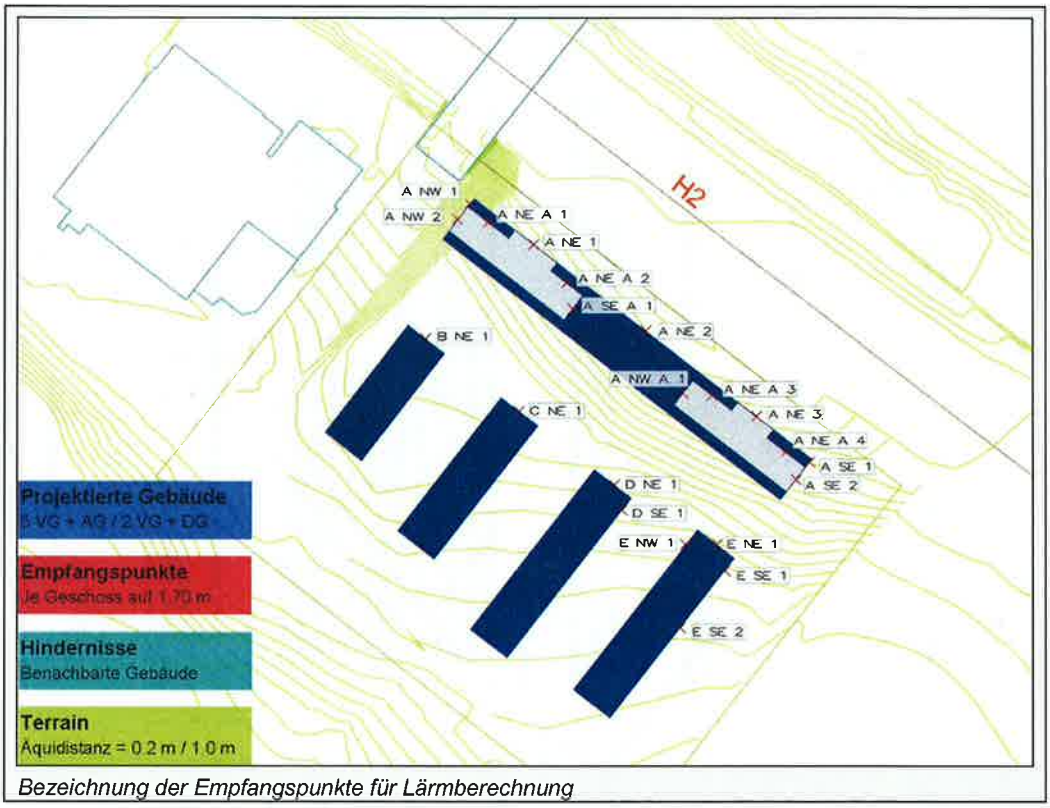
://: Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Callipari

Kopie: - Steck + Partner Architekten AG, Rheinfelden
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Anhang 2: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Bezeichnung der Empfangspunkte für Lärmberechnung

Legende:

IGW ES III überschritten

Überschreitung 0 - 1 dB

Überschreitung 1 - 3 dB

Überschreitung > 3 dB

Empfangspunkt	*Geschoss*	*Lr Tag*	*Differenz zu IGW Tag*	*Lr Nacht*	*Differenz zu IGW Nacht*
A_NE_1	AG	67.2	2.2	57.9	2.9
A_NE_1	3. OG	67.5	2.5	58.2	3.2
A_NE_1	2. OG	67.6	2.6	58.3	3.3
A_NE_1	1. OG	67.7	2.7	58.4	3.4
A_NE_1	EG	67.5	2.5	58.2	3.2
A_NE_1	SG	67.3	2.3	58.0	3.0
A_NE_2	3. OG	67.7	2.7	58.4	3.4
A_NE_2	2. OG	67.9	2.9	58.6	3.6
A_NE_2	1. OG	68.0	3.0	58.7	3.7
A_NE_2	EG	68.0	3.0	58.7	3.7
A_NE_2	SG	67.8	2.8	58.5	3.5
A_NE_3	AG	67.5	2.5	58.2	3.2
A_NE_3	3. OG	67.8	2.8	58.5	3.5
A_NE_3	2. OG	67.9	2.9	58.6	3.6
A_NE_3	1. OG	68.1	3.1	58.8	3.8
A_NE_3	EG	68.1	3.1	58.8	3.8
A_NE_3	SG	67.9	2.9	58.6	3.6
A_NE_A_1	AG	66.6	1.6	57.3	2.3

A_NE_A_2	AG	66.6	1.6	57.3	2.3
A_NE_A_3	AG	66.8	1.8	57.5	2.5
A_NE_A_4	AG	66.8	1.8	57.5	2.5
A_NW_1	3. OG	63.5	-1.5	54.2	-0.8
A_NW_1	2. OG	63.4	-1.6	54.1	-0.9
A_NW_1	1. OG	62.4	-2.6	53.1	-1.9
A_NW_1	EG	59.9	-5.1	50.6	-4.4
A_NW_1	SG	49.6	-15.4	40.3	-14.7
A_NW_2	AG	63.0	-2.0	53.7	-1.3
A_NW_2	3. OG	63.2	-1.8	53.9	-1.1
A_NW_2	2. OG	62.8	-2.2	53.5	-1.5
A_NW_2	1. OG	61.4	-3.6	52.1	-2.9
A_NW_2	EG	57.7	-7.3	48.4	-6.6
A_NW_2	SG	47.5	-17.5	38.2	-16.8
A_NW_A_1	AG	53.0	-12.0	43.7	-11.3
A_SE_1	3. OG	65.1	0.1	55.8	0.8
A_SE_1	2. OG	65.3	0.3	56.0	1.0
A_SE_1	1. OG	65.4	0.4	56.1	1.1
A_SE_1	EG	65.3	0.3	56.0	1.0
A_SE_1	SG	65.1	0.1	55.8	0.8
A_SE_2	AG	63.9	-1.1	54.6	-0.4
A_SE_2	3. OG	64.1	-0.9	54.8	-0.2
A_SE_2	2. OG	64.2	-0.8	54.9	-0.1
A_SE_2	1. OG	64.2	-0.8	54.9	-0.1
A_SE_2	EG	64.1	-0.9	54.8	-0.2
A_SE_2	SG	63.7	-1.3	54.4	-0.6
A_SE_A_1	AG	53.2	-11.8	43.9	-11.1
B_NE_1	DG	53.3	-11.7	44.0	-11.0
B_NE_1	OG	50.4	-14.6	41.1	-13.9
B_NE_1	EG	47.9	-17.1	38.6	-16.4
C_NE_1	DG	53.5	-11.5	44.2	-10.8
C_NE_1	OG	51.5	-13.5	42.2	-12.8
C_NE_1	EG	50.0	-15.0	40.7	-14.3
D_NE_1	DG	55.0	-10.0	45.7	-9.3
D_NE_1	OG	54.5	-10.5	45.2	-9.8
D_NE_1	EG	53.7	-11.3	44.4	-10.6
D_SE_1	DG	54.6	-10.4	45.3	-9.7
D_SE_1	OG	54.2	-10.8	44.9	-10.1
D_SE_1	EG	53.5	-11.5	44.2	-10.8
E_NE_1	DG	60.4	-4.6	51.1	-3.9
E_NE_1	OG	60.1	-4.9	50.8	-4.2
E_NE_1	EG	59.6	-5.4	50.3	-4.7
E_NW_1	DG	41.7	-23.3	32.4	-22.6
E_NW_1	OG	41.3	-23.7	32	-23
E_NW_1	EG	41.3	-23.7	32	-23
E_SE_1	DG	61.1	-3.9	51.8	-3.2
E_SE_1	OG	60.8	-4.2	51.5	-3.5
E_SE_1	EG	60.3	-4.7	51	-4
E_SE_2	DG	59.6	-5.4	50.3	-4.7
E_SE_2	OG	59.2	-5.8	49.9	-5.1
E_SE_2	EG	58.4	-6.6	49.1	-5.9

Anhang 3: Lärmschutznachweis Tiefgarage

Projekt:	**Quartierplanung Altbrunnen**
Lärmquelle:	**Rampe Autoeinstellhalle (Ein- und Ausfahrt)**
Lärmart:	**Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage**
Empfangsraum:	**1. Obergeschoss, oberhalb Rampen-Öffnung**
Berechnungsgrundlage:	**SN 640 578** (Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen)
Bemerkungen:	**Berechnung ohne Überdachung der Rampe**

Eingabedaten

Attribut	*Parameter*		*Wert*	
	Anzahl Stellplätze [1]	[PP]	70	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag [2]	[FzB/PP,h,t]	0.09	
	Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht [2]	[FzB/PP,h,n]	0.01	
			ReWe	*gerundet*
M_{Tag}	Fahrzeugbewegungen am Tag (07 - 19 Uhr, 12 Std.) = 70 PP x 0.09 Bew/PP,h x 12 Std.	[FzB/t]	75.60	76
M_{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 70 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std.	[FzB/n]	8.40	9
$F_Ö$	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m2]	10.0	
$D_{Ö-EP}$	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	3.5	
D_{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	4.0	
S_{Ra}	Steigung Rampe	[%]	15.0	

Immissionsberechnung

Attribut	*Parameter*		*Tag*	*Nacht*
L_{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = $L_G + L_M + L_I$ [3]	[dB(A)]	58.8	49.6
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	18.8	9.5
$dF_Ö$	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)]	10.0	10.0
dD_{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D_{Ra-EP})	[dB(A)]	12.0	12.0
$dD_{Ö-EP}$	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log($D_{Ö-EP}$)	[dB(A)]	10.9	10.9
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand </= 5.0 m [4]	[dB(A)]	2.0	2.0
dHin	Hindernisdämpfung (Aspektwinkel)	[dB(A)]	3.0	3.0
$Li_{,Ra}$	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L_{eRa} - dD_{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	45.8	36.5
$L_{i,Ö}$	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + $dF_Ö$ - $dD_{Ö-EP}$ + dRfl - dHin	[dB(A)]	53.9	44.7
$L_{i,TG}$	**Immissionspegel Tiefgarage** = 10 x log[$10^{(0,1 \times Leqz)}$ + $10^{(0,1 \times Li,Ö)}$]	[dB(A)]	**54.5**	**45.3**

Beurteilungspegel Lr

Attribut	*Parameter*		*Tag*	*Nacht*
$L_{i,TG}$	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	54.5	45.3
K1	Pegelkorrektur für Parkierungsanlagen gem. Anhang 6, LSV [5]	[dB(A)]	0.0	5.0
K2	Pegelkorrektur für den Tongehalt gem. Anhang 6, LSV [6]	[dB(A)]	2.0	2.0
K3	Pegelkorrektur für den Impulsgehalt gem. Anhang 6, LSV [6]	[dB(A)]	0.0	0.0
L_r	**Beurteilungspegel**	[dB(A)]	**56.5**	**52.3**
L_e	**Anforderungswert** **LES III / Planungswert** [7]	[dB(A)]	**60**	**50**
	Einhaltung Anforderungswert		**Ja**	**Nein**
	Differenz	[dB(A)]	-3.5	2.3

[1] Total Stellplätze in Tiefgarage

[2] Fahrzeugbewegungen gemäss Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Aufl., 2007, Ziffer 5.3

*[3] Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_m = 10*log(M/12), Li = (S_{Ra}-3)/2*

[4] Reflexionszuschlag gemäss Fachstelle Lärmschutz Kt. ZH: bei Rampen </= 5 m Abstand von Lärmquelle zum Empfangspunkt

[5] LSV, Anhang 6, Ziffer 33 Abs. 1-c

[6] Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

[6] Wert gemäss Berechnungsbeispiel in SN 640 578, Seite 32, Tabelle 16

[7] LES gemäss Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Anfoderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7

Anhang 4: Kommunale Prüfung

Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 75
brigitte.bauer@liestal.bl.ch

Eingang S+R
28. Dez. 2012

Stierli + Ruggli
Frau S. Cantaluppi
Unterdorfstr. 38
4415 Lausen

Liestal, 21. Dezember 2012

Kommunale Vorprüfung Quartierplanung Altbrunnen

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Sabine

Mit dem Schreiben vom 5. November 2012 haben Sie uns die Unterlagen zur Quartierplanung Altbrunnen zur kommunalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen verwaltungsintern geprüft und sind zu folgendem Ergebnis gelangt:

A) Plan

Baubereiche und neue Baulinie für eingeschossige Nebenbauten

Dem Attikageschoss kann nicht zugestimmt werden. Die Fassade wirkt gegenüber den Reiheneinfamilienhäusern zu dominant. Zudem ist die Wohnqualität im Attikageschoss aufgrund der lärmigen Lage fraglich. Der Baubereich ist in der Höhe entsprechend zu reduzieren.

Die Qualität des Aussenraums der nordwestlichsten EFH-Reihe wird von der Arealbaukommission und der Stadtbaukommission als unbefriedigend beurteilt. Die im Quartierplan vorgesehene Lösung mittels einer Abschirmung der Gärten mit Nebenbauten ist nicht möglich. Die Stadt Liestal kann der im Quartierplan eingetragenen Baulinie für eingeschossige Nebenbauten nicht zustimmen, da die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nicht gegeben sind. Der Nutzungsbonus in Quartierplanungen wird mit einer erhöhten Siedlungs- und Wohnqualität begründet. Die nordwestlichste EFH-Reihe erreicht dieses Ziel nicht. Für diesen Baubereich ist das Bebauungskonzept zu überarbeiten. Analog den Vorschlägen der Stadtbaukommission und der Arealbaukommission raten wir den Projektverantwortlichen dazu, die nordwestlichste Einfamilienhausreihe um 180° zu drehen und die Gärten in den Innenbereich anzuordnen. Des Weiteren empfehlen wir Ihnen für die Baubereiche C+D eine back-to-back Lösung, wie sie von der Arealbaukommission vorgeschlagen wurde.

§ 5.2.8 QPR ist entsprechend anzupassen.

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\112 - QP Altbrunnen\05 Projekt\05 kommunale Vorprüfung\2012-12-12 Kommunale Vorprüfung QP Altbrunnen.docx

Grün- und Freifläche + Bereich für Spielen und Verweilen

Die Funktionen der Grün- und Freiflächen (privater und halböffentlicher Bereich) müssen definiert und räumlich festgelegt werden. Dies gilt auch für den Bereich für Spielen und Erholen. Die im QP-Reglement für diesen Bereich festgelegte Mindestfläche von 10% der BGF des Mehrfamilienhauses entspricht der Regelbauweise und ist zu knapp bemessen. Die Reiheneinfamilienhäuser sind angemessen mitzuberücksichtigen.

Bereiche für oberirdische Parkplätze und Veloparkplätze

Bitte ordnen Sie die oberirdischen Besucher-Auto-Parkplätze dezentral an oder wenn zentral, dann vorne bei Gebäude B und nicht hinten bei Gebäude E. Die Veloparkplätze sind dezentral pro Gebäude anzuordnen.

Einstellhallen Ein- und Ausfahrt

Die Einfahrt ESH ab Grammetstrasse ist sehr gut aber technisch anspruchsvoll (Höhenunterschied). Eine technische Lösung ist nicht ersichtlich. Bitte ergänzen Sie den Quartierplan mit einem Schnitt durch das Gebäude A.

Tiefgarage / gestalteter Terrainverlauf

Die Grünbereiche zwischen den Reiheneinfamilienhäusern müssen trotz der darunter liegenden Einstellhalle sinnvoll begrünt werden können. Die im QP eingezeichnete Bodenmächtigkeit erscheint uns sehr gering. Bitte überprüfen Sie diesen Punkt, evtl. ist ein Tieferlegen oder ein Verschieben der Autoeinstellhalle notwendig.

B) Reglement

§ 5.2.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Nebenbauten

Die Lage der Nebenbauten muss im Rahmen einer Positiv- oder Negativplanung im Quartierplan definiert werden. Deren Anordnung zwischen den Reihenhauszeilen oder in den zentralen Teilen des Bereichs für Spielen und Verweilen können wir uns nicht vorstellen.

§ 6.2 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums, Umgebungsplan

Ziffer f) evtl. notwendig streichen.
Folgende Punkte sind zusätzlich aufzunehmen:

- Lage der Gebäudezugänge
- Feuerwehrzufahrten

§ 6.3 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums, Mindestumfang der Grün- und Freiflächen

Ökologische Massnahmen sind konkret zu definieren. Bitte verwenden Sie dazu unseren Standardtext:

„Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind 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 5 m2 pro Nisthilfe“

§ 8.2 Ver- und Entsorgung, Wärmeerzeugung/Energiekonzept

Übernehmen Sie bitte zum Thema Wärmeerzeugung/Energiekonzept die Standard-Formulierung der Stadt Liestal:

„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 Fernwärme- oder Gasnetz*

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

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.

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

C) Planungsbericht

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Die im QP-Reglement festgelegte BGF stimmt nicht mit der BGF im Planungsbericht überein. Dies betrifft auch den Kommentar des QP-Reglements.

Zur Abschätzung des Mehrverkehrs und der notwendigen öffentlichen Infrastruktur möchten wir im Planungsbericht eine Abschätzung der Anzahl und der Art der Wohnungen und sonstigen Nutzungen sowie der Anzahl Parkplätze.

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Stadt Liestal hat dem Näherbaurecht bislang noch nicht zugestimmt, bitte passen Sie den entsprechenden Satz an.

Bitte berücksichtigen Sie unsere Stellungnahme in der weiteren Bearbeitung der Quartierplanung. Für eine Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal

Leiter Planung	Projektleiterin
Heinz Plattner	Brigitte Bauer

Stadt Liestal

Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 78
brigitte.bauer@liestal.bl.ch

Protokoll

Thema	QP Altbrunnen, komm. Vorprüfung	Teilnehmer:	J. + D. Tribelhorn, Formbau AG
Sitzungsort	Formbau AG, Liestal		A. Cuendet + D. Wittlin, Steck+Partner
Sitzung vom	27. Februar 2013		M. Ruggli, Stierli + Ruggli
			B. Bauer, Stadt Liestal
Datum	27. Februar 2013		
Von	Brigitte Bauer	Geht an	Teilnehmende

Traktandum

Quartierplanung Altbrunnen: Besprechung kommunale Vorprüfung

- Die REFH werden neu so angeordnet, dass die Aussenräume einander zugewandt sind. D.h. je eine REFH-Zeile an den Parzellengrenzen zur OeWa-Zone und zur Grammetstrasse sowie für die beiden mittleren REFH-Zeilen eine Back-to-Back-Lösung.
- Das Attikageschoss beim MEFH kann realisiert werden. Die Parkingerschliessung innerhalb des Gebäudes bringt für die Wohnqualität einen deutlichen Mehrwert (Verkehr, Lärm), der Nutzungsverlust muss kompensiert werden. Das Attikageschoss hat kaum negative Auswirkungen: Der Schattenwurf ist durch die Ausrichtung des Baukörpers minimal, durch das Zurückversetzen des Attikageschosses ist die zusätzliche Höhe von unten kaum wahrnehmbar, die Immissionsgrenzwerte werden beim Attikageschoss eingehalten.
- Der Bereich für Spielen und Erholen wird flächig dargestellt.
- Die oberirdischen Parkplätze werden neu auf drei Standorte aufgeteilt.
- Für die Velos bei den REFH wird es im jeweiligen Eingangsbereich Abstellmöglichkeiten geben, dies wird im Reglement entsprechend umschrieben. Die Velosignatur an der Pumpwerkstrasse entfällt.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage hat ausserhalb des Gebäudes eine Neigung von 5%, innerhalb von 18% und liegt somit in der Norm.
- Die Überdeckung der Einstellhalle beträgt 50 cm und bietet genügend Möglichkeiten für die Bepflanzung.
- Es sind nur diejenigen Nebenbauten erlaubt, welche im Umgebungsplan enthalten sind (Ergänzung QP-Reglement). Für die REFH werden genügend Abstellflächen im Rahmen der Hauptbauten vorgesehen, zudem werden einheitliche „Bausteine" für Vordächer, Sonnenschutz etc. angeboten.
- Ergänzung §§ 6.2, 6.3 und 8.2 sowie Planungsbericht gemäss Vorprüfungsschreiben vom 21.12.12. Das Näherbaurecht zur Parz. Nr. 5133 wird im QP-Vertrag geregelt.
- Die Grundwasserthematik wird im Planungsbericht beschrieben.

Weiteres Vorgehen:
- Anpassung der QP-Unterlagen durch M. Ruggli
- Freigabe zur öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung durch die Stadt Liestal

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Projektleiterin

Brigitte Bauer
www.liestal.ch

Dokument1

Anhang 5: Kantonale Vorprüfung

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
20. Aug. 2013

KOPIE

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 38361/e
Seiten 1 / 6

Liestal, 19. August 2013

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Altbrunnen
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 12. Juni 2013 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:

1 Quartierplan

Zwingende Vorgabe:

Im Quartierplan ist die Unterteilung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III in ihrer Ausdehnung bzw. Lage als rechtsverbindlicher Inhalt festzulegen (vgl. Ausführungen zu § 9 des Quartierplan-Reglements).

Die Standorte für Bäume und Baumgruppen werden im Quartierplan verbindlich festgelegt. Es kann sich deshalb nicht um "mögliche" Standorte handeln. Selbstredend besteht aufgrund der gewählten Signatur ein gewisser Ermessensspielraum hinsichtlich der definitiven Lage und Ausgestaltung. Der Legendeneintrag ist zu korrigieren.

Der gestaltete Terrainverlauf zeigt deutliche Änderungen am bestehenden Terrain auf. Im Sinne der Rechtssicherheit erachten wir es als notwendig, diesen im verbindlichen Planinhalt beschliessen zu lassen.

Redaktionelle Korrektur:

Da die Geschosszahl im Quartierplanreglement festgelegt ist (§ 5 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements) bitten wir Sie, den Legendeneintrag bei "SG + 4 VG + AG" in folgendem Sinne anzupassen: "Maximal zulässige Geschosse (SG = Sockelgeschoss, VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss, DG = Dachgeschoss)"

Beim "Bereich für oberirdische Parkplätze Besucherparkplätze" ist der Begriff "Parkplätze" wegzulassen (oder die Bezeichnung ist zu korrigieren).

2 Quartierplan-Reglement

Hinweis:

Kursiv geschriebene Bestimmungen: Wir gehen davon aus, dass die vom Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal übernommenen Bestimmungen aus Gründen der Verständlichkeit kursiv gesetzt wurden, die Bestimmungen jedoch trotzdem Beschluss- und Auflageinhalt darstellen. Die Unterscheidung ist für das Mitwirkungsverfahren in Ordnung, für das Beschluss- und Auflageverfahren ist jedoch darauf zu verzichten.

2.1 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Gestützt auf bzw. im Sinne von § 54 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) soll die vorgesehene Einstellhallenrampe überdacht werden. Dies ist nicht möglich. Die Verordnung regelt abschliessend, welche Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien erstellt werden dürfen. Überdachungen von Einstellhallenrampen vor der Baulinie sind demnach nicht zulässig. Der Absatz und der entsprechende Planeintrag sind zu streichen.

Vor diesem Hintergrund führt die Autoeinstellhalle zur Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte an der Nordwest-Fassade des Baubereiches A. Insofern sind an der betroffenen Fassade keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen zulässig.

Absatz 4 Buchstabe c: Es wird festgelegt, dass nur diejenigen Nebenbauten erlaubt seien, welche im Umgebungsplan enthalten sind. Diese Regelung würde den Umgebungsplan als zusätzliche Planungsebene einführen, was einer gesetzlichen Grundlage entbehrt. Mit Verweis auf unsere zwingende Vorgabe zu § 6 des Quartierplan-Reglements ist die Bestimmung zu streichen.

Absatz 12: Es ist zu definieren, in welchem Masse angebaute Gebäudeteile zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein sollen, ohne dass eine Anpassung am Quartierplan erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass auch diese Gebäudeteile nur innerhalb der Baubereiche zulässig sind.

Empfehlung:

Absatz 4: Wir erachten die genannten Nebenbauten mit der gemäss § 5 Absatz 7 Buchstabe b Quartierplan-Reglement zulässigen Gebäudehöhe als unverhältnismässig gross, zumal sie ausserhalb der Baubereiche platziert werden dürfen. Wir empfehlen eine diesbezügliche Überarbeitung.

Absatz 7: Die im Quartierplan festgelegten Gebäudehöhen sind mit der Begrenzung der Baubereiche identisch. Soll der Dachrand die (maximale) Gebäudehöhe um 0.50 m überragen dürfen, stünde dies mit den festgelegten Baubereichen im Widerspruch. Wir empfehlen, den Baubereich samt Gebäudehöhe um 0.50 m zu erhöhen und auf eine Regelung betreffend "Überragen" zu verzichten.

Absatz 9: Der Bestimmungstext lässt einen entsprechenden Bereich für bauliche Nutzung auf dem Flachdach vermuten. Wir bitten Sie, die Bestimmung leicht zu überarbeiten und die textliche Unschärfe zu beheben.

Absatz 10: Nach dieser Bestimmung sollen technische Bauteile auf dem Dach die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Analog zu unserer Empfehlung bei Absatz 7 ist der Konflikt mit den Baubereichen zu beheben.

Absatz 11: Wir bitten Sie, den letzten Satz dieser Bestimmung zu überprüfen. Wie soll sichergestellt werden, dass die gewünschte architektonische Präsenz vermittelt wird?

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 8: Das "Attika" ist als Attikageschoss zu bezeichnen.

Hinweis:

Absatz 4, Kommentar: Es wird darauf hingewiesen, dass überdeckte Sitzplätze, Balkone, Terrassen etc. (Anbauten) innerhalb der festgelegten Baubereichen realisiert werden müssen. Sollen diese ausserhalb der Baubereiche ermöglicht werden, ist dies im Quartierplan-Reglement explizit auszuführen.

2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: § 87 RBV legt abschliessend fest, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Insofern sind die beiden ersten Sätze zu streichen. Stattdessen kann eine Vorschrift aufgenommen werden, gemäss welcher vom Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden wird, soweit dies zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, beispielsweise folgendermassen: "Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt."

Da der Umgebungsplan nicht ein Planungs- sondern ein Nachweisinstrument darstellt, welches im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften aufzuzeigen hat, können in der Aufzählung a)-i) nur Inhalte genannt werden, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt sind. Die Aufzählung ist entsprechend zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.

Empfehlung:

Absatz 7: Da Nischen für Gebäudebrüter an modernen Fassaden selten sind, empfehlen wir, solche zugunsten geschützter Arten (z.B. Mauersegler) gezielt zu fördern und im Rahmen der Planung des Bauprojektes zu berücksichtigen.

Hinweis:

Absatz 7: Wir begrüssen die Festlegung einer Grünflächenziffer zu Gunsten ökologischer Massnahmen sehr. Die vorliegende Bestimmung aber verfehlt ihre Wirkung. Gemäss § 5 Absatz 9 des Quartierplan-Reglements sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (mit Ausnahme von Flächen für Energieanlagen, techn. Anlagen etc.). Alleine mit den orientierend dargestellten "möglichen Gebäude" würde eine Dachfläche von rund 2'050 m^2 erstellt, was rund 15 % an anrechenbarer Grünfläche entsprechen würde. Damit Grünflächen unter ökologischen Gesichtspunkten geschaffen werden (v.a. auch bodenständige Grünflächen), empfehlen wir deshalb, entweder die Ziffer zu erhöhen oder die anrechenbaren Flächen einzuschränken. Unklar bleibt darüber hinaus die Differenzierung bzw. das Verhältnis zu den im Quartierplan festgelegten Grün- und Freiflächen, welche gemäss § 6 Abs. 3 Quartierplan-Reglement als gestaltete Grünflächen anzulegen sind. Soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen?

2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 5: Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen hat zurzeit nur informativen Charakter. Wir gehen davon aus, dass es eine Pflicht ist, Veloabstellplätze anzubieten und bitten Sie um

folgende Korrektur: "Bei den Mehrfamilienhäusern sind ~~werden~~ Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, im Eingangsbereich oder im Aussenbereich zu erstellen ~~angeboten~~. Bei Reiheneinfamilienhäuser sind ~~werden~~ dezentral, im jeweiligen Zugangsbereich, Veloabstellplätze zu erstellen ~~angeboten~~."

2.4 § 8 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 4: Abfallsammelstellen haben einen Einfluss auf die Wohn- und Gestaltungsqualität des Quartierplans und können auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben. Es ist daher von Bedeutung, die Frage der Abfallbeseitigung bereits im Rahmen der Quartierplanung zu behandeln und nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Wir bitten Sie, entsprechende Festlegungen im Quartierplan vorzusehen und Absatz 4 anzupassen.

Redaktioneller Hinweis:

Absatz 1: Im Kommentar muss es lauten: "... der Generelle Entwässerungsplan ...", da der GEP ein behördenverbindlicher Spezialrichtplan und kein Projekt ist.

2.5 § 9 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung gilt für den gesamten Perimeter des Quartierplans die ES II, da im Quartierplan eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben festgelegt wird (§ 3 des Quartierplan-Reglements). Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen von der H2 kann der im Quartierplan vorgesehene Baubereich A als aufgestufte Zone ES III bezeichnet werden.

Das Quartierplan-Reglement ist in diesem Sinne zu überarbeiten. Wir empfehlen folgende Formulierung: "Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der H2 wird der im Quartierplan bezeichnete Baubereich A auf die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft."

2.6 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Empfehlung:

Wir empfehlen folgende ergänzende Formulierung: "Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplanes gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt."

2.7 § 12 Schlussbestimmungen

Hinweis:

In der Kommentarspalte wird darauf hingewiesen, dass der Quartierplan-Vertrag nach der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat öffentlich zu beurkunden sei. Wohl sind die vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch anzumerken - die nachträgliche öffentliche Beurkundung des Vertrages kann jedoch nicht mittels eines Kommentars gefordert werden. Soll der Quartierplan-Vertrag öffentlich beurkundet werden, dann ist dies in Absatz 1 festzuschreiben.

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziff. 4.3 Aussenraum

Zwingende Vorgabe:

Die Pflanzung kronenbildender Bäume über der unterirdischen Einstellhalle erfordert eine durchwurzelbare Schicht von mind. 100 cm. An Standorten für Baumpflanzungen ist demzufolge zumindest punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1 m vorzusehen.

3.2 Ziff. 4.5 Lärmschutz

Hinweis:

Im Hinblick auf die geplante Übernahme der H2 durch den Bund ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Lärmsanierungsprojektes in der bisher geplanten Form (Porenasphalt) nicht sichergestellt ist. Die Quartierplanung lässt sich jedoch auch mit der heutigen Lärmsituation realisieren.

3.3 Allgemeine Anforderungen

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

4 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

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.

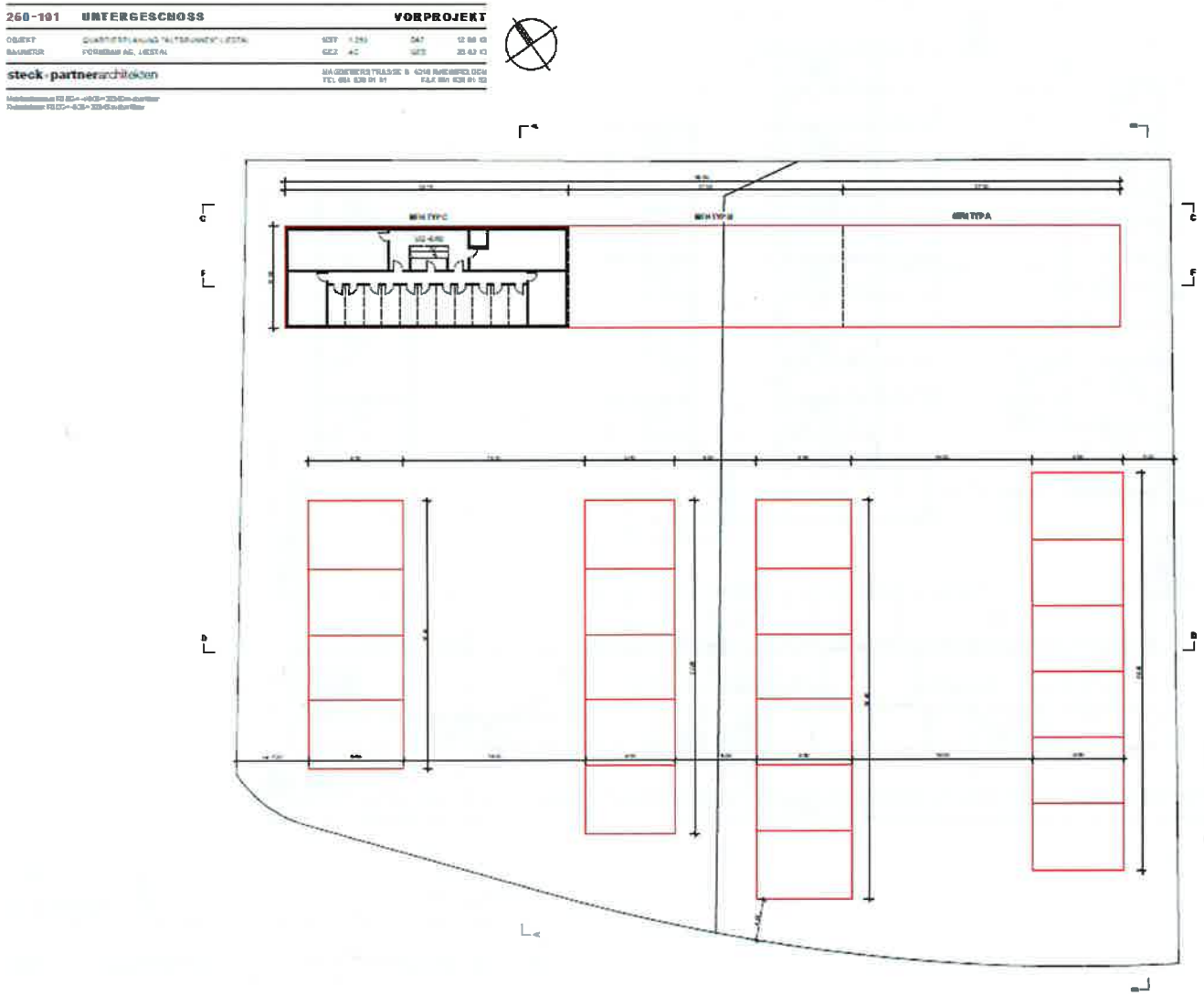
Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

O. Stucki

Oliver Stucki

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

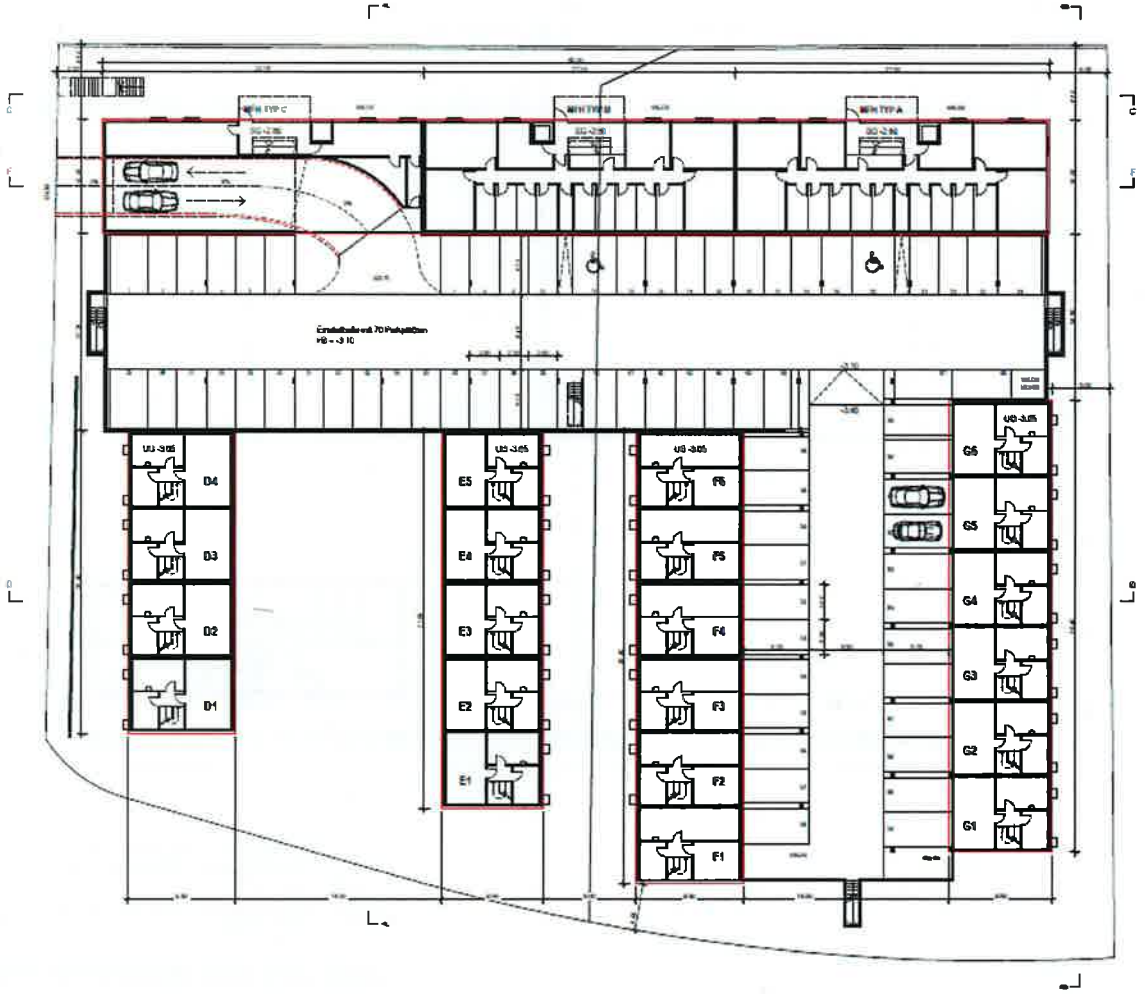
Anhang 6: Überbauungskonzept vom April 2013



260-102	SOCKELGESCHOSS	VORPROJEKT
AUFTRAG	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" (QP4)	MST 1:250 DAT 12.09.12
AUFTRAGGEBER	Stadtbau AG (QP4)	GRÖSSE A0 ÄND 29.02.13

steck+partnersarchitekten

MARGRENDERSTRASSE 8 4310 RHEINFELDEN
TEL 061 836 91 91 FAX 061 836 91 92



260-103 **ERDGESCHOSS** **VORPROJEKT**

OBJEKT: QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" LIESTAL MST: 1:250 DAT: 12.06.13
BAUHERR: FORMEAU AG, LIESTAL GEZ: AS GEÄ: 24.04.13

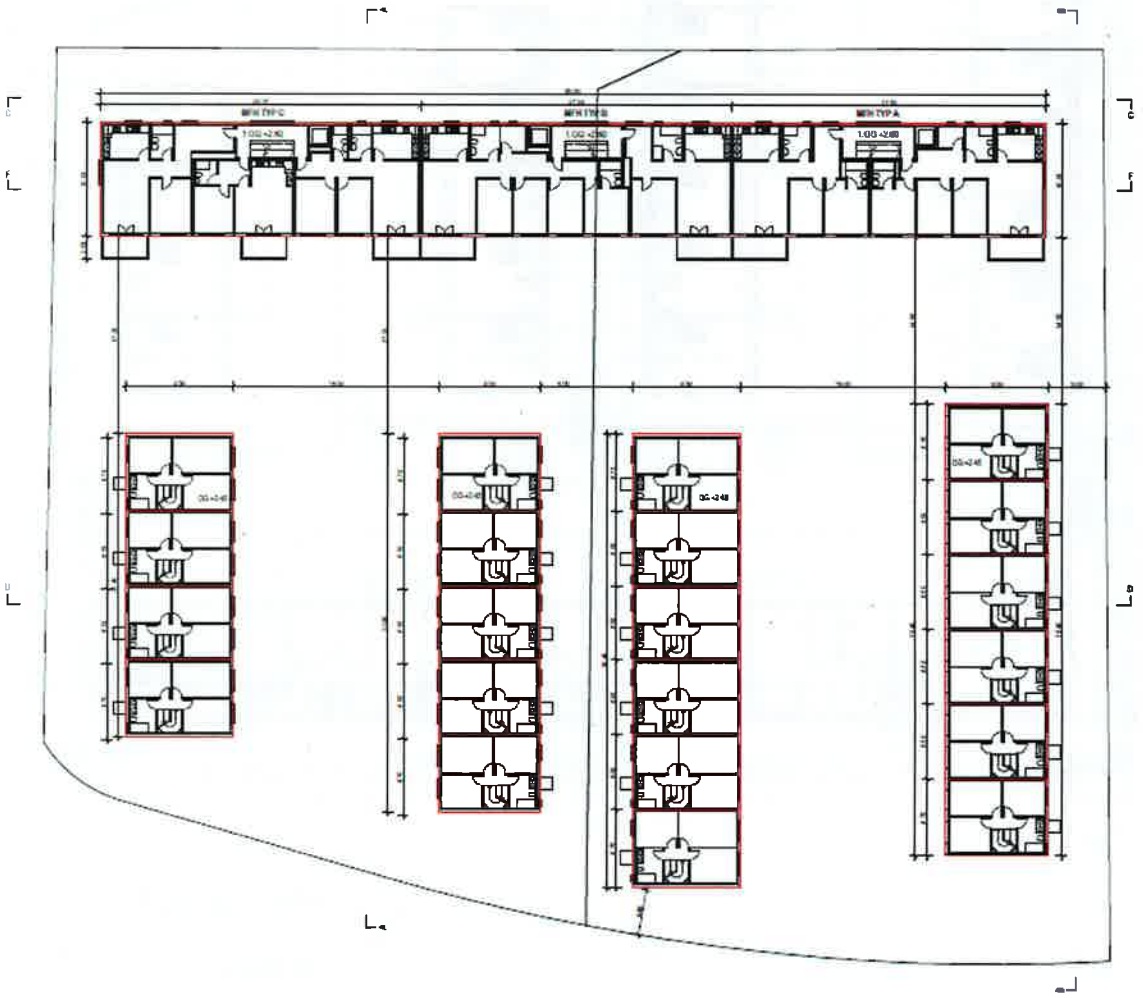
steck+partnerarchitekten

MAGDENERSTRASSE 8 4142 RHEINFELDEN
TEL 061 836 91 51 FAX 061 836 91 52

Höhenkoordinaten: FB EG = +0.00 = 323.80 m über Meer
Höhenkoordinaten: FB EG = -0.35 = 323.45 m über Meer

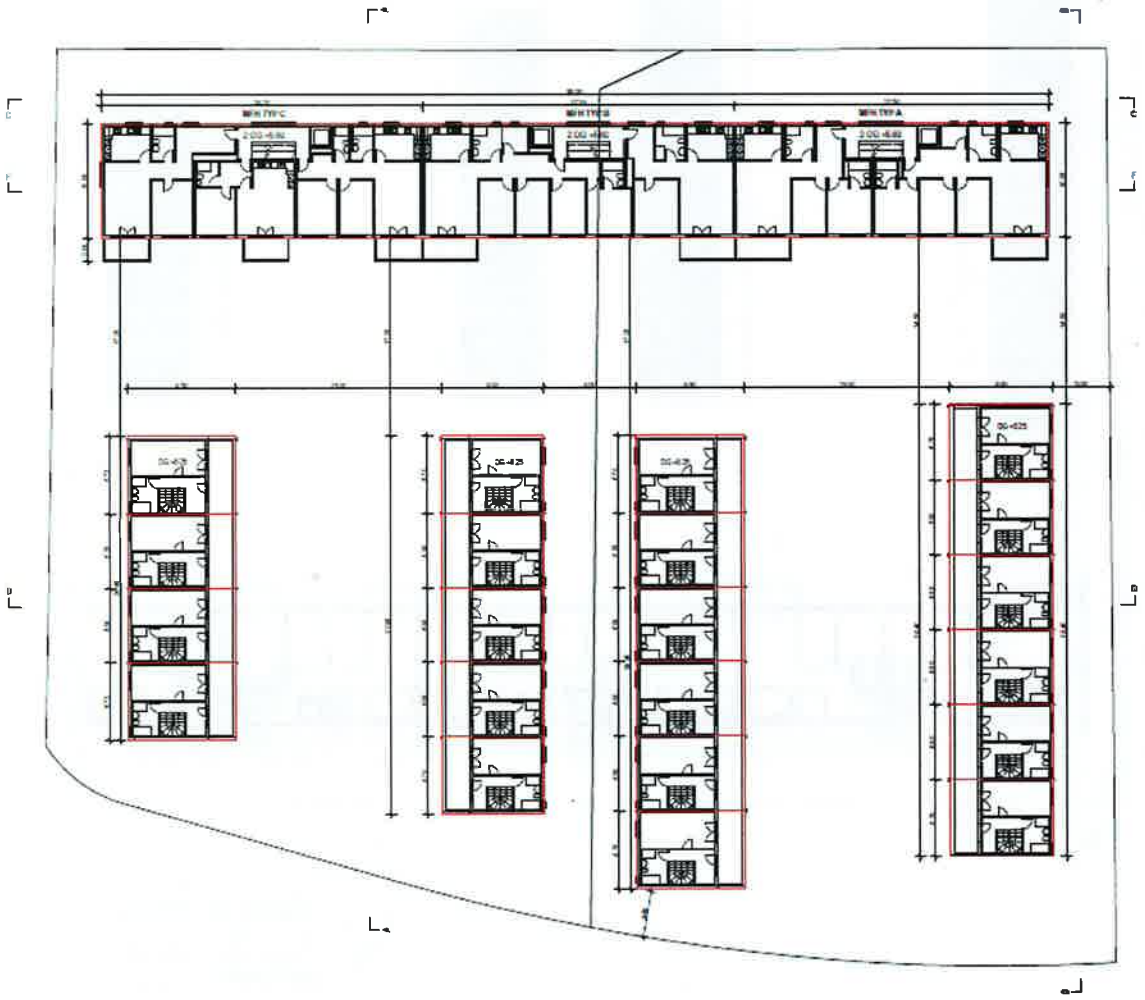
260-104 1.OBERGESCHOSS VORPROJEKT

steck+partner architekten



260-105 2.OBERGESCHOSS VORPROJEKT

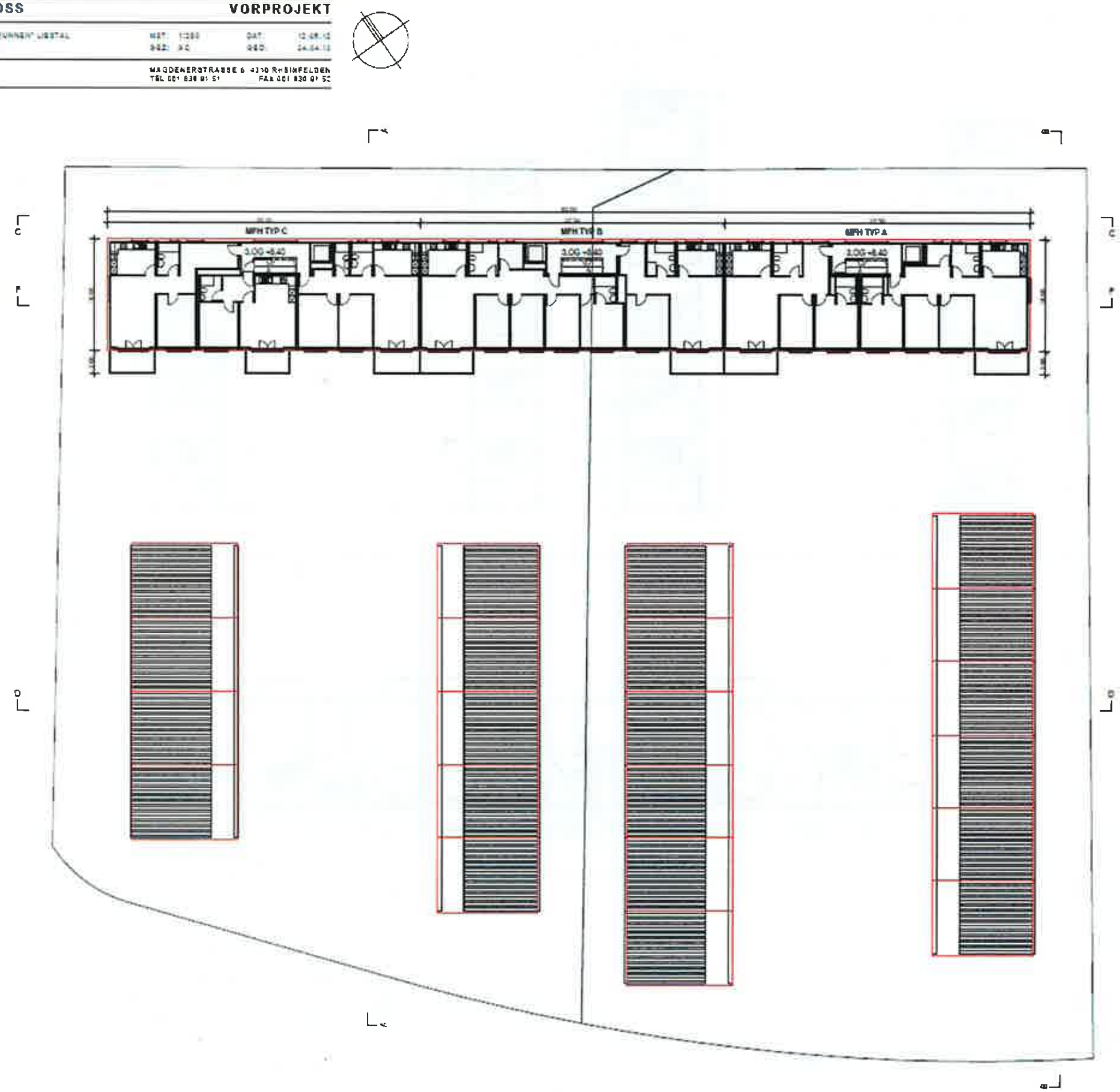
steck-partnerarchitekten



260-106 3.OBERGESCHOSS VORPROJEKT

OBJEKT:	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" LIESTAL	MST:	1:200	DAT:	12.06.12
BAUHERR:	FORMBAU AG, LIESTAL	GEZ:	XC	GEÄ:	24.04.13

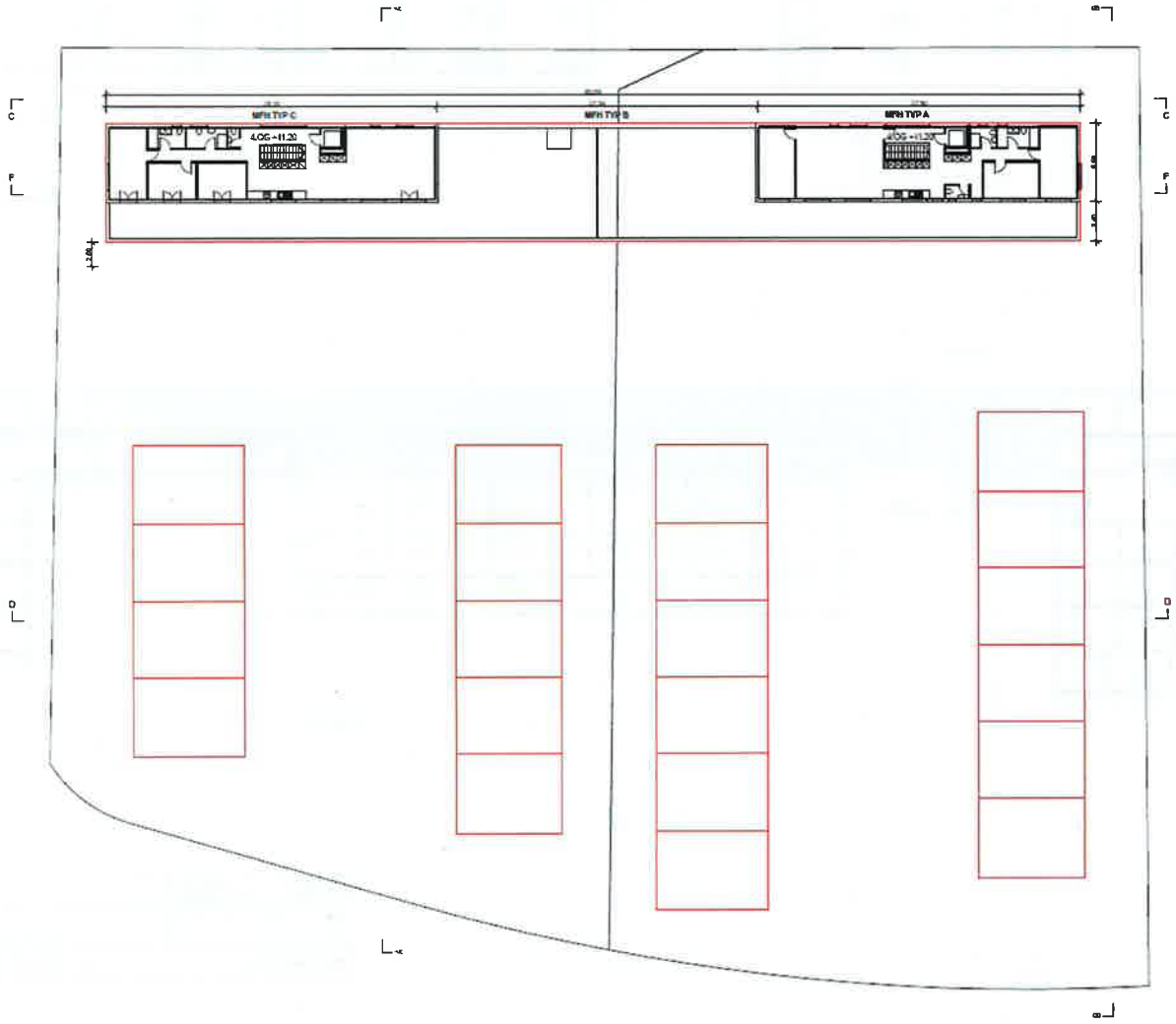
steck+partnerarchitekten — MAGDENERSTRASSE 6 4310 RHEINFELDEN, TEL 061 836 91 51, FAX 061 836 91 52



260-107	4.OBERGESCHOSS	VORPROJEKT
OBJEKT:	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" LIESTAL	MST: 1:250 DAT: 12.09.13
BAUHERR:	FORMBAU AG, LIESTAL	GEZ: AC GEG: 24.04.13

steck+partnerarchitekten

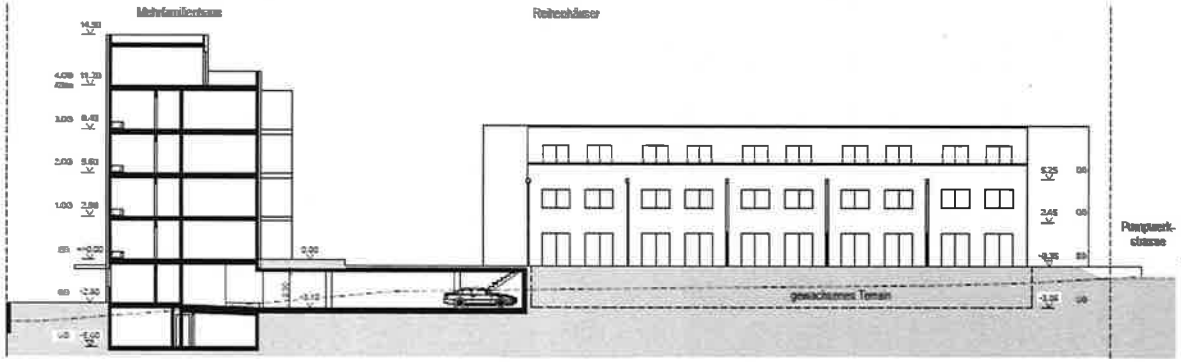
MAGDENERSTRASSE 6 4310 RHEINFELDEN
TEL 061 836 91 91 FAX 061 836 91 92



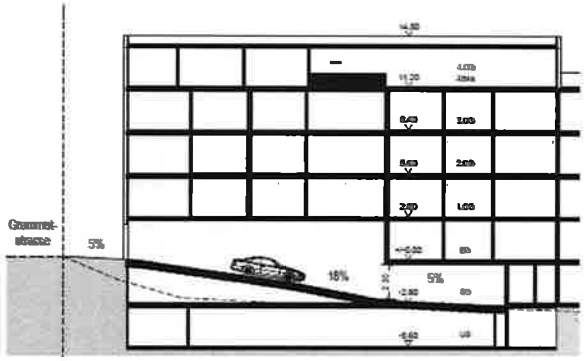
260-108	SCHNITTE A-A, B-B UND F-F		VORPROJEKT
OBJEKT:	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" LIESTAL	MST: 1:200	DAT: 13.06.12
BAUHERR:	FORMBAU AG, LIESTAL	GEZ: AC	GEO: 24.04.12

steck+partnerarchitekten

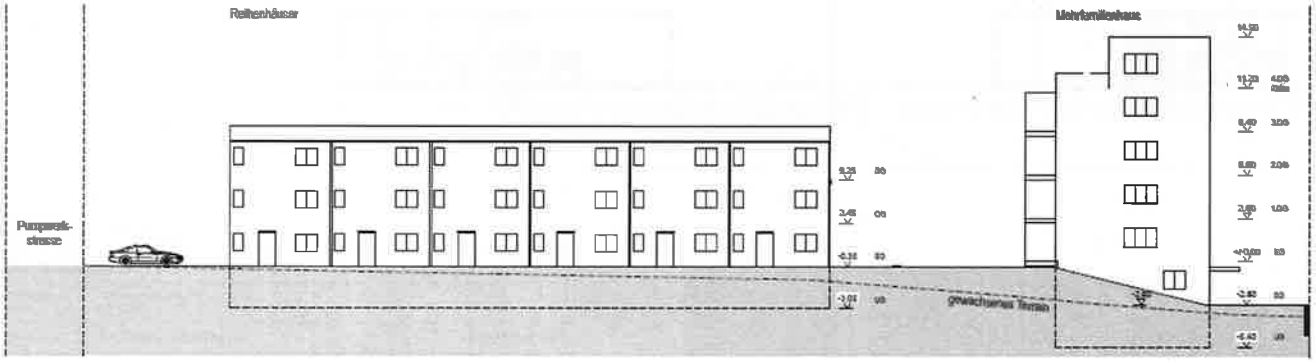
MAGDENERSTRASSE 8 4310 RHEINFELDEN
TEL 061 836 01 51 FAX 061 836 01 52



SCHNITT A-A



SCHNITT F-F

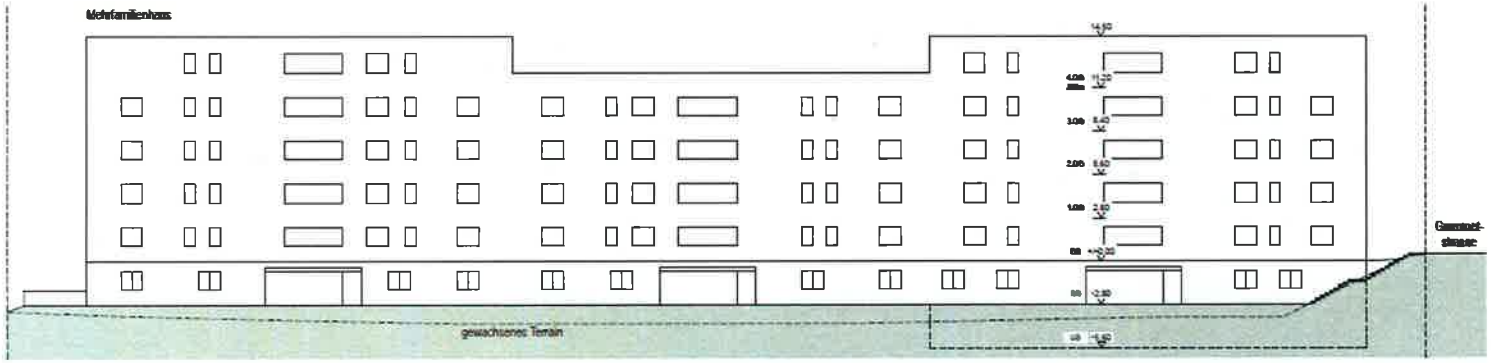


SCHNITT B-B

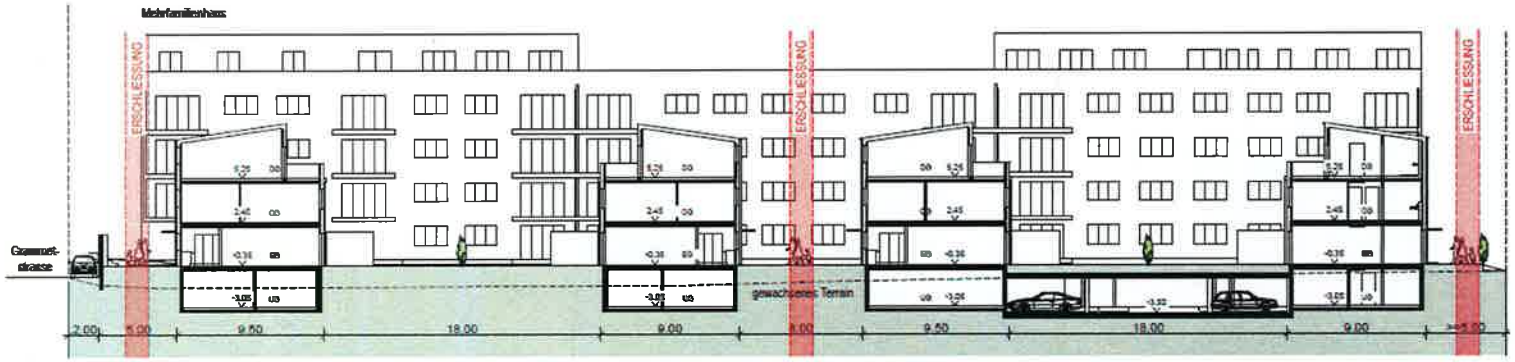
260-109	SCHNITTE C-C UND D-D	VORPROJEKT
OBJEKT:	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" LIESTAL	MST: 1:200 DAT: 12.06.12
BAUHERR:	FORRER AG, LIESTAL	GEZ: AC GEO: 24.04.13

steck+partnerarchitekten

MAGDENERSTRASSE 8 4310 RHEINFELDEN
TEL 061 836 01 51 FAX 061 836 01 52



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Altbrunnen

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlage 1
2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung 1
3. Durchführung des Verfahrens 1
4. Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates 2
5. Bekanntmachung 4

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

1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Stadtrat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

2. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgenden Instrumenten der Quartierplanung:

- Quartierplan Altbrunnen, Situationsplan / Schnittplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

3. Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	**Liestal aktuell Nr. 776 vom 8. August 2013**
Mitwirkungsfrist:	**vom 08. August bis 05. September 2013**
Einsichtnahme Möglichkeit:	**Stadtbauamt der Stadt Liestal, 2.Stock im Rathaus, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal** **Homepage der Stadt Liestal**
Mitwirkungseingaben bis am:	**05. September 2013 (schriftlich)**
Mitwirkungseingaben:	**3 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht**

4. Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme Stadtrat	
Thomas Weber-Strübin Erzenbergstrasse 56 4410 Liestal	**Lärmschutz**		
	▪ Erstellen einer Lärmschutzwand ab Gasstrassenbrücke in Richtung Südosten bis zur Gemeindegrenze von Lausen zur Verbesserung der Lärmsituation unter anderem auch im Speziellen für die Liegenschaften Heidenlochstrasse 76, 78, 84, 86, sowie für die Liegenschaften Heidenlochstrasse 72, 74, 80, 82.	▪ Für die Erstellung des gesetzlichen Lärmschutzes ist der Anlageeigentümer zuständig. Zurzeit ist das noch der Kanton BL, später soll die Umfahrungsstrasse H2 an den Bund übergehen. Die Stadt Liestal sowie auch die Bauherrschaft würden einen adäquaten Lärmschutz im Ausbreitungsbereich (z.B. Lärmschutzwand (LSW)) begrüssen. Die Forderungen der Stadt sind dem Kanton (Tiefbauamt) bekannt.	K
	▪ Als Alternative sollte man auch eine Überdeckung der H2 im Grossraum Altbrunnen, Altmarkt und Heidenloch ins Auge fassen, bzw. realisieren.	▪ Die Projektverfasser haben beim Kanton angefragt, ob entlang der H2 Auf- und Abfahrt eine Lärmschutzwand zu Lasten der Bauherrschaft erstellt werden kann. Die LSW zeigt nur Wirkung, wenn sie unmittelbar am Fahrbahnrand, auf dem Land des Strasseneigentümers, errichtet werden könnte. Leider hat der Kanton die Anfrage negativ beantwortet. Die Stadt Liestal hat Betreffend Lärmschutz beim Tiefbauamt BL nachgefragt.	K
	Erschliessung		
	▪ Es ist mit erheblichem Mehrverkehr auf der Heidenlochstrasse zu rechnen. Ein Ausbau der Heidenlochstrasse wurde anhand einer Referendumsabstimmung im Juni 2007 abgelehnt. Zur Entlastung wird eine Erschliessung direkt ab Altmarktstrasse via Tennisplatz vorgeschlagen. Auch der Gewerbe- und Industrieverkehr könnte dann über die Altmarktstrasse angebunden werden.	▪ Gemäss Überbauungskonzept werden ca. 49 Wohnungen realisiert. Dies kann in der Spitzstunde am Morgen einen zusätzlichen Verkehr von maximal 30 Fahrzeugbewegungen auslösen. Die Stadt hat bis heute keine Beschlüsse gefasst für eine Wiederaufnahme des Ausbauprojektes der Heidenlochstrasse. Da eine solche Linienführung die Grundwasserschutzzone tangieren würde, erachtet die Stadt Liestal den Vorschlag als nicht realisierbar. Die Sanierung des Anschlusses der Waldenburgerstrasse an die H2 mittels grossem Kreisel ist nicht vom Tisch sondern nur zeitlich hinausgeschoben. Gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan besteht planerisch die direkte Verbindung vom geplanten Kreisel zur Heidenlochstrasse.	K ---
	Lage und Grösse der Bauten		
	▪ Das geplante Gebäude parallel zur H2 umfasst mit dem Sockelgeschoss und dem Attikageschoss 6 Stockwerke. Es wird angemerkt, dass das Gebäude 2 Stockwerke zu hoch ist. Dies führt dazu dass der Lärm von der H2 zusätzlich reflektiert wird.	▪ Die Gebäudeanordnung des Mehrfamilienhauses schützt einen grossen Teil des südlich gelegenen Baugebietes vor dem Lärm, verursacht durch die H2. Gegen Norden wird der Lärm an der Gebäudefassade reflektiert. Solche Reflexionen werden oft überbewertet, sie können mit Modelrechnungen genau erfasst werden. Im Baugesuchsverfahren muss dieser Nachweis erbracht werden. Sollten im nördlich gelegenen Baugebiet die Beurteilungspegel die Belastungsgrenzwerte überschreiten, besteht die Möglichkeit die Fassade schallabsorbierend auszubilden. Wie andere Berechnungen (z.B. QP Mühlematt (EBL)) gezeigt haben, ergibt eine solche Fassade kaum eine Mehrbelastung.	K
	▪ Die Ausrichtung der Reihenfamilienhäuser mit den Längsseiten nach Südost und Nordwest ist aus Sicht der Besonnung nicht optimal.	▪ Aus mehreren Überbauungskonzepten wurde das vorliegende Überbauungskonzept zusammen mit Architekten, Stadtbaukommission und Arealbaukommission ausgewählt.	---

Legende letzte Spalte: --- nicht eintreten K Kenntnisnahme (✓) teilweise eintreten ✓ eintreten

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme Stadtrat	
Natur und Vogelschutzverein Liestal Vertreten durch die Präsidentin Frau Barbara Mächler und den Vorstand Herr Philipp Franke	**Begrünung der Flachdächer** ▪ Umformulierung zur verbindlichen Auflage von Dachbegrünung mit einheimischen Saatgut im Reglement, da fremdes Saatgut zu einer Gefahr für einheimische Lebensräume werden kann. **Verminderung vogelgefährdender Glasflächen** ▪ Zum Schutz der Vögel bezüglich spiegelnden, freistehenden oder transparenten Glasflächen soll folgender Artikel sinngemäss in das Reglement aufgenommen werden: §5, Ziffer 19: Vogelsichere Glasflächen: Glasflächen an Wohn- und Nebengebäuden sind so anzulegen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen. Freistehende Glasflächen, rundumverglaste Nebengebäude, transparente Häuserecken oder stark spiegelnde Fensterflächen sind entweder so zu gestalten, dass sie für Vögel sichtbar sind oder dass sich keine Bäume, Sträucher oder ähnliche Objekte vor der Glasfläche befinden. Nähere Infos sind beim Natur- und Vogelschutzverein Liestal oder bei der Vogelwarte Sempach erhältlich.	▪ Die Verwendung von einheimischen Saatgutes für Dachbegrünungen wird im Reglement festgeschrieben. ▪ Ins Reglement wird folgender Satz aufgenommen: " Übereck - Verglasungen und spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden". Die Hinweise auf die Fachstellen können im Reglement nicht festgeschrieben werden, diese werden in die Kommentarspalte aufgenommen.	✓ (✓)

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme Stadtrat	
Reto Haemmerli Heidenlochstrasse 59 4410 Liestal	**Lärmschutz**		
	▪ Das parallel zur H2 liegende Mehrfamilienhaus ist als Lärmriegel für die dahinterliegenden Reiheneinfamilienhäuser geplant. Die Fassade reflektiert jedoch den Lärm Richtung Cheddite. Es wird empfohlen, dass die Fassade mit Schallschluckenden Elementen versehen wird.	▪ Die Gebäudeanordnung des Mehrfamilienhauses schützt einen grossen Teil des südlich gelegenen Baugebietes vor dem Lärm, verursacht durch die H2. Gegen Norden wird der Lärm an der Gebäudefassade reflektiert. Solche Reflexionen werden oft überbewertet, sie können mit Modelrechnungen genau erfasst werden. Im Baugesuchsverfahren muss dieser Nachweis erbracht werden. Sollten im nördlich gelegenen Baugebiet die Beurteilungspegel die Belastungsgrenzwerte überschreiten, besteht die Möglichkeit die Fassade schallabsorbierend auszubilden. Wie andere Berechnungen (z.B. QP Mühlematt (EBL)) gezeigt haben, ergibt eine solche Fassade kaum eine Mehrbelastung.	K
	▪ Vor der Planung und Realisierung der QP's Altbrunnen und Heidenweid sollte die Lärmbelastung der Heidenlochstrasse durch die H2 in diesem Bereich gelöst werden.	▪ Für die Erstellung des gesetzlichen Lärmschutzes ist der Anlageeigentümer zuständig. Zurzeit ist das noch der Kanton BL, später soll die Umfahrungsstrasse H2 an den Bund übergehen. Die Stadt Liestal sowie auch die Bauherrschaft würden einen adäquaten Lärmschutz im Ausbreitungsbereich (z.B. Lärmschutzwand (LSW)) begrüssen. Die Stadt Liestal hat Betreffend Lärmschutz beim Tiefbauamt BL nachgefragt, die Forderungen der Stadt sind dem Kanton (Tiefbauamt) bekannt.	K
	Erschliessung		
	▪ Die über die Heidenlochstrasse / Grammetstrasse geplante Erschliessung durch Individualverkehr wird als problematisch und falsch erachtet.	▪ Die Heidenlochstrasse ist im Strassenetzplan der Stadt Liestal als Sammelstrasse klassiert. Auch führt die kantonale Radroute und die Busverbindung Liestal – Lausen über die Heidenlochstrasse. Als Sammelstrasse muss die Heidenlochstrasse eine gewisse Verkehrebelastung bewältigen können. Gemäss Überbauungskonzept werden ca. 49 Wohnungen realisiert. Dies kann in der Spitzstunde am Morgen einen zusätzlichen Verkehr von maximal 30 Fahrzeugbewegungen (d.h alle 2 Min. ein zusätzliches Fahrzeug) auslösen. Gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan soll das Heidenlochquartier mit einer neuen Verbindungsstrasse direkt an die H2 angeschlossen werden.	K
	▪ Eine Erschliessung von Lausen könnte der vermehrten Verkehrsbelastung auf der Heidenlochstrasse entgegenwirken und bewirkt einen kürzeren Zufahrtsweg zu der geplanten QP Altbrunnen.	▪ Das Heidenlochgebiet über die Gemeinde Lausen zu erschliessen ist planerisch nicht vorgesehen und erscheint auch nicht realisierhbar, da üblicherweise jede Gemeinde ihr Baugebiet – sofern machbar - selber erschliessen muss.	---

5. Bekanntmachung

Zum Abschluss der durchgeführten Vernehmlassungen wird der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), den Mitwirkenden zugestellt, im Stadtbauamt zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt und auf der Hompepage der Stadt aufgeschaltet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auflage und die Internetaufschaltung des Mitwirkungsberichtes werden vorgängig publiziert.

Liestal, ...

STADTRAT LIESTAL

Der Stadtpräsident:	Der Stadtverwalter:
L. Ott	*B. Minzer*