

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 2018-962

vom 19. Juni 2018

### **Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal“ sowie Mutation „Parz. Nrn. 2402 und 3227“ zum Zonenplan Siedlung**

#### **1. Erläuterungen**

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 29. März 2017 die Quartierplanvorschriften „Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung der bisherigen Quartierplanvorschriften „Cheddite“ hat der Einwohnerrat gleichzeitig die Mutation „Parz. Nrn. 2402 und 3227“ zum Zonenplan Siedlung beschlossen.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird im Weiteren der generelle Bau- und Strassenlinienplan „Heidenlochstrasse“ mutiert.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1812 mit einer Gesamtfläche von 11'629 m<sup>2</sup>. Als zulässige Nutzung sind 10'200 m<sup>2</sup> BGF festgelegt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 4. Mai 2017 bis 2. Juni 2017 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 18 vom 4. Mai 2017 und im „Liestal aktuell“ Nr. 814 vom 4. Mai 2017 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 27. April 2017) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 14. November 2017 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Mit Schreiben vom 2. Mai 2018 hat die Stadt Ergänzungen zum Planungsbericht eingereicht, welche für die Prüfung der Quartierplanung zusätzlich verlangt wurden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete

kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

## II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

## III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit den Genehmigungsakten eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

#### 1.2 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

#### 1.3 Bestimmungen zur Uferschutzzone

Zur Erhaltung und Renaturierung von Fliessgewässern und ihrer Uferbereiche werden im Kanton Basel-Landschaft Uferschutz zonen ausgeschieden. Diese sind gemäss § 29 RBG als Schutz zonen definiert. In Schutz zonen muss die Nutzung auf das Schutzziel ausgerichtet sein. Gemäss § 13 RBV bezwecken die Uferschutz zonen den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für

Pflanzen und Tiere. Insofern ist dargelegt, dass die Uferschutzzonen in erster Linie der Erhaltung bzw. dem Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation dienen. Ein Uferweg widerspricht der in § 13 RBV festgelegten Zweckbestimmung der Uferschutzzone. In § 7 Absatz 2 des Quartierplanreglements (Uferschutzzone) muss daher der Satzteil „sowie die Erstellung eines Uferweges“ und in § 7 Absatz 8 des Quartierplanreglements der Satzteil „und zur Erstellung eines Uferweges“ von der Genehmigung ausgenommen werden.

#### 1.4 Bestimmungen zu den Gefahrenzonen

Die in § 8 Absatz 2 des Quartierplanreglements festgelegte Definition der potenziellen Hochwasserhöhe durch die Angabe einer Bandbreite für den Fliesstiefenzuschlag (z. B. 0 - 25 cm) ist nicht eindeutig. Es gilt der jeweils höhere Wert als massgebend für die potenzielle Hochwasserhöhe des entsprechenden Baubereichs. Im Weiteren kann die Überschwemmungsgefährdung auch Teile der Einstellhalle betreffen. Für überschwemmungsgefährdete Bauteile der Einstellhalle (Einfahrten, Zugänge, Licht- und Lüftungsöffnungen etc.) in der „Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung)“ gelten die potenziellen Hochwasserhöhen der Baubereiche sinngemäss.

Im Weiteren sollen gemäss § 8 Absatz 4 des Quartierplanreglements innerhalb oder ausserhalb des Quartierplanareals vorgenommene Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, sofern deren Wirkung durch die überarbeitete Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft nachgewiesen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Überarbeitung durch den Ersteller der Massnahme zu initiieren ist. Steht die Überarbeitung der Naturgefahrenkarte aus, können die Massnahmen im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, wenn die Gesuchsteller deren Wirksamkeit im Detaillierungsgrad einer Gefahrenkarte nachweisen.

#### 1.5 Ausbau Heidenlochstrasse

Es ist darauf hinzuweisen, dass allfällige Verbreiterungen der Heidenlochstrasse (inkl. Trottoirs, Bushaltestellen etc.) zu Lasten des Quartierplanareals erfolgen müssen, da eine Beanspruchung von Waldareal dafür nicht zulässig ist.

#### 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Stadt Liestal mit Schreiben vom 9. Mai 2018 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 16. Mai 2018 hat der Stadtrat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

#### IV.

##### Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache des Baselbieter Heimatschutzes ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der Baselbieter Heimatschutz ist eine kantonale Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich gemäss Statuten hauptsächlich und dauernd dem Heimatschutz widmet. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanvorschriften „Cheddite - II“ in der jetzigen Form. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Planungskonzeption sei im Gesamten auf den historischen Kontext zu überprüfen.
- b) Die Bauten Nr. 112 (Verwaltungs- und Wohngebäude) sowie Nr. 113 (Pächterhaus) seien zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.
- c) Die durch die Integration der historischen Bauten wegfallende Nutzung sei in die neu zu erstellenden Kuben umzulagern.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Die im Heimatstil errichtete Chedditefabrik sei eine typische Vertreterin des Fabrikbaus vor dem ersten Weltkrieg und würde architektonisch und industriegeschichtlich ein besonderes Kapitel der Liestaler Geschichte des 20. Jahrhunderts schreiben. Sie sei aber auch Zeuge der nationalen resp. internationalen Industriegeschichte.
- 2) Es bestehe die Chance, dass der Ort von den Nutzern bewusst wahrgenommen werde und daraus ein verantwortliches, aktives Handeln für das neue Quartier und die Gemeinschaft entstünde. Die neue Konzeption der Quartierplanung würde diese Chance jedoch nicht nutzen und die Geschichte des Areals werde zu wenig berücksichtigt. Es seien in der gewählten Struktur zu wenig Anhaltspunkte zu erkennen, welche den vorhandenen, historischen Charme aufnehmen und weiterentwickeln würden.

- 3) Es sei auch festzustellen, dass die massgebliche städtebauliche Entwicklung ohne Konkurrenzverfahren erstellt worden sei. Solche Verfahren würden gerade die Möglichkeit bieten, die damit verbundenen Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen.
- 4) Der Souverän habe den Wert des historischen Kontextes mit dem Beschluss der Quartierplanung „Cheddite“ im Jahre 2005 erkannt und das Pächterhaus mit der damaligen Planung gesichert und geschützt.
- 5) Aus der Inventarisierung könne die Schutzwürdigkeit von Verwaltungs- und Wohngebäude sowie Pächterhaus klar abgeleitet werden. Die Interessenabwägung zwischen der Denkmalschutzwürdigkeit und den Nutzungsinteressen der Grundeigentümer sei nicht ersichtlich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Wie dem kultur- und bauhistorischen Inventar der Chedditefabrik, welches die Stadt Liestal im Vorlauf der zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanung „Cheddite - II“ in Auftrag gegeben hat, zu entnehmen ist, handelt es sich tatsächlich um eine typische Vertreterin des Fabrikbaus vor dem ersten Weltkrieg. Ebenso unbestritten ist, dass die Sprengstofffabrik Cheddite ein besonderes Kapitel der Liestaler Geschichte darstellt. Aber weder im genannten Inventar der Chedditefabrik, noch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) der Stadt Liestal oder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist die Cheddite als schützens- und erhaltenswert be- bzw. verzeichnet. Lediglich auf der Informationsplattform für schützenswerte Industriekulturobjekte in der Schweiz (ISIS) ist ein Eintrag über die Cheddite zu finden (dort mit dem Hinweis, dass eine Wohnüberbauung realisiert werden soll). Folglich stehen die Bestandesbauten heute weder kommunal, kantonal noch national unter Schutz, noch befinden sie sich in einer Schutz- oder Schonzone. Ein Abriss der Bauten hätte bisher jederzeit erfolgen können.

Entsprechend der gewerblich-industriellen Nutzung durch die Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite - bis zur Verlegung der Produktion und des Firmensitzes nach Isleten (1978) bzw. der Betriebsschliessung der Fabrikation der Cheddite Plastic AG in Liestal (2002) - war für das Areal ursprünglich eine Gewerbezone festgelegt. Abgelöst wurde diese Gewerbezone durch die Quartierplanung „Cheddite“, rechtskräftig mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1833 vom 15. November 2005, welche eine Wohnüberbauung ermöglichen sollte. Diese liess sich in der vorgesehenen Form aber nicht realisieren. Die Konzeption einer neuen Wohnüberbauung erfordert eine neue Quartierplanung, „Cheddite - II“, welche nun zur Genehmigung vorliegt und ihrerseits die Quartierplanung von 2005 ablöst. Die Bauten der ehemaligen Sprengstofffabrik blieben aufgrund dieser zwischenzeitlichen Situation als Gewerbebrache derweil bestehen.

2) Im Rahmen der Neukonzeption der Quartierplanung musste der Umgang mit den nach wie vor bestehenden Bauten der ehemaligen Sprengstofffabrik neu geklärt werden. Bisher stehen die Bauten - wie oben erwähnt - nicht unter Schutz. Die Quartierplanung „Cheddite“ sah lediglich die Erhaltung des Pächterhauses (Nr. 113) vor (siehe Ausführungen unter Ziffer 4).

Wie im (ergänzten) Planungsbericht dokumentiert ist, wurde der diesbezügliche Abwägungsprozess von der Stadt Liestal vorgenommen. Diese Abwägung hat dazu geführt, dass die Bestandesbauten „Garage“ (Nr. 112a) und „Trafostation“ (Nr. 116) in die städtebaulich neu konzipierte Überbauung integriert wurden. Somit bleibt ein Teil der Bauten der ehemaligen Cheddite erhalten. Gerade weil es sich bei den Bauten Nrn. 112a und 113 um spezielle Gebäudetypen handelt, sie zusammen mit dem gemäss Quartierplanung „Cheddite - II“ festgelegten Freiraum- und Aufenthaltsbereich ein Ensemble und somit ein Zentrum in der gesamten Überbauung bilden und insbesondere die Baute Nr. 112a bemerkenswert den Strassenraum der Heidenlochstrasse prägt, ist dieser Konstellation eine bedeutendere identitätsstiftende Wirkung zuzusprechen als der Situation, wie sie sich gemäss rechtskräftiger Quartierplanung „Cheddite“ ergäbe, wo lediglich die Erhaltung des Pächterhauses als Einzelbaute vorgesehen war. Das heisst, mit vorliegender Quartierplanung „Cheddite - II“ werden mehr Aspekte der Geschichte des Ortes berücksichtigt als mit der derzeit noch rechtskräftigen Quartierplanung „Cheddite“.

Zu bedenken dabei ist auch, dass der genannte „historische Charme“ (gemäss Inventar der Chedditefabrik „... der wenig industriell wirkende, freundliche Weiler auf der grünen Wiese ...“) wohl nur

erhalten werden könnte, wenn sowohl alle Bauten (Nrn. 112, 112a, 113, 114, 115 und 116) als auch deren Einbettung in die grosszügigen Gärten und die ansonsten unbebaute Weitläufigkeit des Areals an sich unverändert erhalten würden, d.h. ohne Neubauten dazwischen. Dies würde letztlich darauf hinauslaufen, dass nur auf dem Areal in Lausen Neubauten möglich wären, während das Areal in Liestal faktisch mit einem Bauverbot (und einer entsprechenden Schutzzone) belegt werden müsste. Aufgrund der Ausgangslage (früher Gewerbezone, in Liestal heute rechtskräftige Quartierplanung „Cheddite“, in Lausen bereits rechtskräftige Quartierplanung „Cheddite - II, Teilgebiet Lausen“) wäre dies jedoch unverhältnismässig und auch nicht im Sinne des raumplanerischen Auftrags zur Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushälterischen Umgang mit der Bauzone.

Insofern sind die Abwägungen zwischen den verschiedenen Interessen und der Umgang mit den Bestandesbauten auf dem Areal, wie von der Stadt Liestal (und der Gemeinde Lausen) vorgenommen, nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanung kann in diesem Sinne als ausgewogen bezeichnet werden.

3) Es ist nicht zu bestreiten, dass ein Konkurrenzverfahren mit der Forderung nach thematisch und fachlich breit abgedeckter Bearbeitung und aufgrund der verschiedenen beteiligten Firmen und Fachleute in der Regel zu guten Resultaten führt. Es ist auch empfehlenswert, wenn Quartierplanungen auf grösseren Arealen und mit vielfältigen Themen auf einem Konkurrenzverfahren basieren. Ein solches kann jedoch nicht zwingend verlangt werden, weil dazu die kantonalen gesetzlichen Grundlagen im RBG fehlen.

Die Bedingungen, nach welchen die Stadt Liestal gemäss Art. 38 Abs. 6 Zonenreglement Siedlung einen Wettbewerb verlangen kann, sind dann auch spezifisch und nicht allgemein zu verstehen. Der Regierungsrat hat diese Bestimmung damals unter dem Vorbehalt genehmigt, dass sie in ihrer Anwendung und Rechtssicherheit sehr problematisch und fraglich erscheine. Letztlich erfolgte die Genehmigung der Bestimmung aufgrund der Formulierung in Möglichkeitsform, ein absoluter Zwang zu einem Wettbewerb hätte hingegen von der Genehmigung ausgenommen werden müssen.

Obwohl also nicht relevant, ist es zudem fraglich, ob Art. 38 Abs. 6 Zonenreglement Siedlung überhaupt auf den vorliegenden Fall hätte angewendet werden können, da die in der Bestimmung genannte Bedingung für die Anwendung (Zonen W2, WG2, WG3 und WG4) mit der bereits rechtskräftigen Quartierplanung „Cheddite“ offensichtlich nicht erfüllt ist.

4) Mit der Quartierplanung „Cheddite“ wurde zwar das Pächterhaus (Nr. 113) als Einzelbaute in die neue Überbauung eingebettet, alle anderen Bauten des Areals wären hingegen abgerissen worden. Das Pächterhaus - als bestehender Hauptbau D1 bezeichnet - ist mit der Quartierplanung „Cheddite“ jedoch keinesfalls geschützt, da weder im Quartierplan noch im Quartierplanreglement irgendwelche Festlegungen zum Schutz zu finden sind. Zudem ist die Erhaltung des Pächterhauses auch nicht als Ziel der Quartierplanung aufgeführt. Der bestehende Hauptbau D1 hätte somit jederzeit auch ersetzt werden können, wofür im rechtskräftigen Quartierplan zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss definiert sind. Der Baubereich D1 weist gegenüber den Baubereichen für Neubauten auch keine abweichende Bruttogeschossfläche auf (D1 bis D4 haben eine zulässige BGF von 425 m<sup>2</sup>), was darauf hinweist, dass die Baute Nr. 113 tatsächlich auch hätte ersetzt werden können. Dabei ist lediglich festgelegt, dass die Dachform nicht verändert werden darf. Mit der Realisierung der Quartierplanung „Cheddite“ wäre somit im ungünstigsten Fall eine vollständige Neubebauung des Areals erfolgt. In diesem Fall hätten lediglich die gegenüber den anderen Neubauten abweichende Dach- und allenfalls Grundrissform des Hauptbaus D1 auf eine frühere Bebauung im Areal hingewiesen.

5) Eine Schutzwürdigkeit der Bestandesbauten kann aus dem kultur- und bauhistorischen Inventar der Chedditefabrik direkt nicht abgeleitet werden. Das Inventar nimmt auch keine Wertung vor, wie mit einzelnen Bauten des Areals umzugehen ist.

Im (ergänzten) Planungsbericht zum Verfahren der Quartierplanung „Cheddite - II“ sind die städtebaulichen Begründungen, welche zur vorliegenden Lösung geführt haben, jeweils nachvollziehbar dokumentiert. Zudem ist festzustellen, dass die involvierten kommunalen Fachkommissionen wie auch die kantonalen Fachstellen (insbesondere die kantonale Denkmalpflege) keine Einwände

gegen die vorliegende Lösung vorbrachten. Der Einbezug der beiden Bestandesbauten in die Neukonzeption zeigt, wie oben bereits erwähnt, dass die Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen - insbesondere betreffend Schutz und Nutzen - sowie die Berücksichtigung der verschiedenen Randbedingungen (Gewässer, Wald etc.) erfolgt ist. Damit konnten - im Gegensatz zur noch rechtskräftigen Quartierplanung „Cheddite“ - prägende Zeugnisse der gewerblich-industriellen Vergangenheit des Areals tatsächlich in die neue Überbauung integriert und in der Quartierplanung „Cheddite - II“ auch rechtlich gesichert werden.

Die Interessenabwägung ist somit nicht zu beanstanden. Insbesondere hat die Stadt Liestal das ihr zustehende Planungsermessen korrekt ausgeübt, wobei sie sich auf das von ihr beauftragte kultur- und bauhistorische Inventar der Chedditefabrik abstützen konnte. Eine Rechtsverletzung durch die Stadt Liestal beim Erlass der Quartierplanung „Cheddite - II“ bzw. im Umgang mit den Bestandesbauten der ehemaligen Chedditefabrik kann der Regierungsrat nicht erkennen.

Die Einsprache muss deshalb, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

## **2. Beschlüsse**

- ://:
1. Die Einsprache des Baselbieter Heimatschutzes wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
  2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 29. März 2017 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal“ sowie die Mutation „Parz. Nrn. 2402 und 3227“ zum Zonenplan Siedlung werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

### Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Quartierplanreglement rot gestrichen): In § 7 Absatz 2 des Quartierplanreglements (Uferschutzzone) der Satzteile „sowie die Erstellung eines Uferweges“ und in § 7 Absatz 8 des Quartierplanreglements der Satzteile „und zur Erstellung eines Uferweges“.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/32/0, 40/ZPS/2/9, 40/LES/1/8, 40/gBS/55/1 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan, Mutation zum gBS „Heidenlochstrasse“) und 40/QR/32/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften „Cheddite“ (40/QP/12/0 und 40/QR/12/0) vollständig aufgehoben.
5. Der Stadtrat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

7. Die Stadt wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

#### Verteiler:

- Baselbieter Heimatschutz, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal (eingeschrieben)
- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der 2. Landschreiber:

