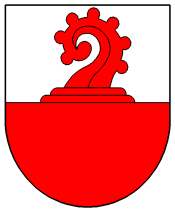
Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Heidenweid

(vereinfachtes QP-Verfahren gem. § 42 RBG und Art. 39 ZRS)

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

Stand: Genehmigung durch den Regierungsrat

Inhaltsverzeichnis:

1	*Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen*	***1***
2	*Organisation und Ablauf der Planung*	***2***
3	*Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente*	***3***
4	*Schwerpunkte der Quartierplanung*	***3***
5	*Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen*	***9***
6	*Berücksichtigung planerischer Randbedingungen*	***9***
7	*Folgekosten*	***10***
8	*Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal*	***10***
9	*Kantonale Vorprüfung*	***10***
10	*Information und Mitwirkung der Bevölkerung*	***14***
11	*Beschlussfassung / Auflageverfahren*	***14***
12	*Genehmigungsantrag*	***14***

Anhang:

Anhang 1:	*Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung*	*I*
Anhang 2:	*Lärmschutznachweis Tiefgarage*	*III*
Anhang 3:	*Auskunft Tiefbauamt BL betr. Lärmschutzwand*	*IV*
Anhang 4:	*Kommunale Prüfung*	*V*
Anhang 5:	*Kantonale Vorprüfung*	*VII*
Anhang 6:	*Ansicht Südost, und Schnitt durch die Einstellhalle (Bebauungskonzept ae2p Architekten)*	*XII*
Anhang 7:	*Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV*	*XIII*

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	40.088
Dok-Status:	Bericht
Verfasser:	SC/RU
Version / Datum:	14. Januar 2014
Kontrolle / Freigabe:	

1 Ausgangslage / Zweck und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal befindet sich im südöstlichen Siedlungsgebiet Liestals, zwischen der Heidenlochstrasse und der H2 und deren Verzweigungen ins Waldenburgertal. Die Lage in der Nähe dieser Verkehrsanlagen und die damit verbundenen Lärmemissionen sowie zukünftige Absichten der Verkehrsführung (neuer Anschluss H2 mit Kreisel und Zubringer Heidenlochstrasse) gilt es in der Quartierplanung besonders zu beachten. Südlich des Areals befinden sich Familiengärten, im Norden fünf- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser. Das Quartierplan-Areal ist – bis auf einen Schopf – nicht überbaut.

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

Die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal legen für das Areal die Wohn- und Geschäftszone WG3, überlagert mit einer Quartierplanpflicht fest. Gemäss Art. 39 des Zonenreglementes Siedlung der Stadt Liestal sowie § 42 RBG wird für die vorliegende Planung das vereinfachte Quartierplanverfahren durchgeführt.

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch die ae2p architekten gmbh entwickelt und sowohl von der kantonalen Arealbaukommission als auch der Stadtbaukommission Liestal gutgeheissen. Das Bebauungskonzept sieht drei L-förmige Baukörper mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Gemäss der Grundnutzungszone des Zonenplans Siedlung sind Wohnnutzung und allenfalls wenig störende Geschäftsnutzungen vorgesehen. Aufgrund des gemäss Schulraumplanung der Stadt Liestal zu erwartenden Defizits an Kindergartenräumlichkeiten ist die Schaffung ebensolcher Infrastruktur angedacht. Gemäss Überbauungskonzept können etwa 65 Wohnungen erstellt werden. Es ist ein Wohnungsmix an 2½, 3½, 4½, 5½ vorgesehen.

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Heidenweid

Die Quartierplanung Heidenweid bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens.

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Heidenweid folgende Ziele:

- Bebauung mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs,- Wohn- und Aussenraumqualität in Berücksichtigung des Quartiercharakters
- Realisierung von Wohnraum mit differenzierten Wohnungstypologien und Wohnungsgrössen
- Schaffung von erlebnisreichen und grosszügigen Aussenräumen
- Gewährleistung des Gewässer- und Uferschutzes

- Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der H2 und Verzweigungen
- Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung
- Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

Das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen und ae2p architekten gmbh sia, Basel arbeiten für die Entwicklung der Quartierplanung in einem Planungsteam zusammen. Folgende Leistungen werden durch die Projektpartner erbracht:

Ae2p architekten gmbh sia **Gärtnerstrasse 55, 4057 Basel** **info@ae2p.ch; 061 631 32 34** ***Peter Abt*** ***Pascal Emmenegger***	▪ **Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten** ▪ **Behördenabklärungen in Kanton und Stadt** ▪ **Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen**
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:

24. August 2011 15. Februar 2012 (Begehung vor Ort)	Vorstellungen des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission (SBK). An der Sitzung vom 15. Februar 2012 stimmt die SBK der städtebaulichen Situation mit der Lage und Anordnung der Gebäude zu. Der Wohnqualität und Belichtung ist Aufmerksamkeit zu schenken, der Lärmschutz ist mittels Lärmschutzwand zu gewährleisten.
21. Juni 2012	Präsentation des Bebauungskonzeptes bei der kant. Arealbaukommission. Die Kommission heisst das Projekt im Sinne der Erwägungen (betr. Grundrisse, Belichtung, Beschattung) gut.
Juli – Oktober 2012	Erarbeitung des Entwurfs der Quartierplanung. Abklärungen betr. Realisierbarkeit einer Lärmschutzwand entlang der Rampe H2 auf Kantonsareal.
Nov. 12 – März. 2013	Kommunale Prüfung
16. April 2013	Freigabe der Planung durch den Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung
Ende April	Eingabe der Planung zur kantonalen Vorprüfung durch das Stadtbauamt
2. – 31. Mai 2013	Öffentliches Mitwirkungsverfahren durch Auflage im Stadtbauamt, Publikation im Liestal aktuell Nr. 774 vom Mai 2013
19. Juni 2013	Eintreffen kantonaler Vorprüfungsbericht

5. Juli 2013	Eingabe der Verarbeitungen aus der kant. Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren an die Gemeinde und die Bauherrschaft durch den Planer
31. Juli 2013	Behandlung der Vorprüfungs- und Mitwirkungseingaben (Stadt, Architekt, Planer)
22. Oktober 2013	Beschluss der Quartierplanung durch den Stadtrat
7. November 2013	Publikation Planauflage im Amtsblatt Nr. 45
7. Nov. - 7. Dez.2013	Planauflage
Dez. 13 – Jan. 14	Erarbeiten Quartierplan - Vertrag

3 Planungsinstrumente und beigestellte Dokumente

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

- Quartierplan Heidenweid, Situationsplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 10 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes

(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.

Mindestens ¼ der Wohnungen sind hindernisfrei zu erstellen.

Im Rahmen der Schulraumplanung hat die Stadt Liestal für die Zukunft im Heidenlochquartier ein Defizit an Kindergartenräumlichkeiten festgestellt. Aufgrund der zentralen Lage im Quartier eignet sich die Überbauung der vorliegenden Quartierplanung Heidenweid am besten für die Errichtung von Kindergartenräumlichkeiten. Mit der im Quartierplan-Reglement festgelegten Nutzungsart wird dies ermöglicht. Details werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrages geregelt. Für einen Kindergarten werden ca. 160 m^2 BGF benötigt. Die Räumlichkeiten müssen im Erdgeschoss liegen, mit direktem Zugang zum Aussenraum. Die Lärmbelastung für die Bewohnerschaft ist im Rahmen der Detailprojektierung zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen. Sie beträgt maximal 8'500 m^2 BGF für das gesamte Quartierplan-Areal. Dieser Wert entspricht der in Art. 39 Abs. 3 lit. b der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren festgelegten Ausnützung von 85 % in der Zone WG3:

Für die Nutzung massgebende Parzellenfläche: 9'984 m^2
Ausnützung von 85 %: 9'984 m^2 x 0.85 = ***8'486 m^2***

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Ausmasse der Baubereiche für mehrgeschossige Bauten

Die Ausdehnung der Bauten wird im Situationsplan durch die Baubereiche für mehrgeschossige Bauten definiert. Grundsätzlich gewähren die Baubereichsbegrenzungen gewisse Flexibilität gegenüber dem der Quartierplanung zugrundeliegenden Bebauungskonzept.

Gegenüber der südöstlich gelegenen Parzelle Nr. 1811 werden die Baubereiche unter Berücksichtigung der notwendigen Grenzabstände definiert. Für den Baubereich A beträgt der Abstand gemäss § 52 Abs. 2 RBV 7.00 m. Da die RBV für die Fassadenlänge des Gebäudes des Baubereichs C keine Festlegung für den Grenzabstand macht, wurde dieser vom Bauinspektorat (BIT) mit 8.00 m angegeben.

Entlang der Heidenlochstrasse folgt die Baubereichsbegrenzung der rechtskräftigen Strassenbaulinie.

Der Strassennetzplan der Stadt Liestal legt entlang der nordwestlichen Parzellengrenze des Quartierplan-Areals eine Sammelstrasse fest, welche ab der Heidenlochstrasse zum zukünftigen Anschluss (Kreisel) an die H2 führt. Mit einem Abstand von 9.00 m ab der Parzellengrenze wird mit der Begrenzung des Baubereiches B sichergestellt, dass ein genügender Abstand von der zukünftigen Sammelstrasse zur Baute vorhanden sein wird.

Zusätzlich zu den Baubereichsbegrenzungen ist die maximale Gebäudelänge zu beachten, welche maximal 45 m beträgt.

Gebäudeprofile Hauptbauten

Zur Festlegung der Gebäudeprofile werden die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung ins Quartierplan-Reglement integriert. Es werden insbesondere die Gebäudehöhe mit max. 14.0 m (Art. 39 Abs. 3 h. ZRS) und die Fassadenhöhe mit max. 10.5 m (Art. 39 Abs. 3 g. ZRS) definiert. Diese Höhen werden jeweils ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses gemessen. Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können diese die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Die Bauten weisen maximal 3 Vollgeschosse auf. Für Attikageschosse werden die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung übernommen (Art. 31 Abs. 11-12). Sie dürfen eine maximale Höhe von 3.50 m aufweisen und müssen in einem Profil liegen, welches eine Kniestockhöhe von 0.80 m und eine Schnittlinie von 45° aufweist. Mit den Bestimmungen zur Höhe des Sockelgeschosses, welches maximal 1.50 m ab dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten kann, sind die gesamten Gebäudeprofile definiert.

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht für die Hauptbauten 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss vor, womit eine Gesamthöhe von 11.25 m ab gestaltetem Terrain entsteht (Ansicht Südost siehe Anhang 5).

Weitere Bauten

Die Fläche der Nebenbauten im Quartierplan-Areal wird auf 300 m^2 begrenzt. Diese Ziffer resultiert insbesondere aufgrund der zu erstellenden Velounterstände von mindestens 7 m^2 pro Wohnung. Des Weiteren werden Flächen für Entsorgungs- Aufenthalts-, Spielplatzinfrastruktur und Unterhaltsbauten (Garten- oder Gerätehaus) benötigt.

Gemäss Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung wird in den Quartierplanvorschriften die Erstellung von Nebenräumen von 7 m^2 pro Wohnung übernommen.

Unterirdische Bauten sind gemäss gesetzlichen Grundlagen grundsätzlich im gesamten Quartierplan-Areal möglich. Im Bereich der zukünftigen Sammelstrasse zum Anschluss an die H2 würde die Erstellung einer unterirdischen Baute das Erschliessungsprojekt jedoch beeinträchtigen und ist somit nicht möglich. Wenn eine Parzelle zu mehr als 60% der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

4.3 Aussenraum

Die Aussenräume sind grundsätzlich der Nutzungsart entsprechend attraktiv und erlebnisreich für die Bewohner zu gestalten. Hierfür sind Spielplätze, Pflanzgärten und dergleichen zu erstellen. Bei der Aussenraumgestaltung sind im Sinne von ökologischen Massnahmen sowie für die Aussenraumqualität Grünelemente vorzusehen. Es sind grosse, kronenbildende Bäume zu pflanzen. Deren genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen, wobei sie entsprechend ihrer Funktion als Gestaltungselement, Schattenspender, Sichtschutz etc. platziert werden sollen. Bepflanzungen haben mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen.

Die Bestimmungen zur Terrainmodellierung entsprechen denjenigen des Zonenreglementes Siedlung. Sie haben sich ins Gelände einzufügen. Auffüllungen über 1.50 m Höhe sind zu terrassieren. Böschungen dürfen in der Regel nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite) sein. Stützmauern dürfen talseitig maximal 1.50 m Höhe aufweisen.
Der in der eidg. Gewässerschutzverordnung (GschV) festgelegte Gewässerraum wurde gemäss den Angaben vom Amt für Raumplanung berücksichtigt. Entlang des Ergolzufers ist im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal eine Uferschutzzone mit einer Breite von 10 m ausgeschieden. In der vorliegenden Quartierplanung wird die Uferschutzzone auf 17.5 m verbreitert. Dies ermöglicht eine Erweiterung des Lebensraumes am Gewässer gegenüber der angrenzenden Nutzung durch den gestalteten Freiraum. Das Ziel der Uferschutzzone ist der Erhalt und die Aufwertung des Uferbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Massnahmen, welche dieser Zieldefinition widersprechen, sind hier nicht erlaubt.

Zur Sicherstellung der ökologischen Qualität werden 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.

- Grünfläche, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100 %
- extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- Kronenbildende Bäume zu 10 m2 pro Baum
- Nisthilfen zu 5 m2 pro Nisthilfe
- Die Uferschutzzone wird als ökologische Fläche angerechnet

4.4 Erschliessung / Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Die Arealerschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt ab der Heidenlochstrasse über den im Quartierplan ausgeschiedenen Bereich Mischverkehr. Der Bereich Mischverkehr bildet zukünftig einen Teil der öffentlichen Sammelstrasse gemäss Strassennetzplan. Unmittelbar nach der Arealeinfahrt erfolgt die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Somit bleibt der übrige Bereich Mischverkehr (bis zur zukünftig möglichen Realisierung der Sammelstrasse) den Zufahrten zu den Besucherplätzen vorbehalten. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in der unterirdischen Einstellhalle. Besucherparkplätze können in den entsprechend bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Die Besucherparkplätze sind in kurzer Wegdistanz zu den Hauptbauten sowie an wenig sensiblen Lagen angelegt. Die Bestimmung der notwendigen Anzahl Parkplätze erfolgt gemäss den kantonalen gesetzlichen Grundlagen.

Gemäss Überbauungskonzept werden gesamthaft ca. 65 Wohnungen erstellt. Die 65 Wohnungen benötigen ca. 85 Autoabstellplätze. Da Überbauungskonzept zeigt eine Einstellhalle mit 100 Einstellplätzen. Im Aussenraum können ca. 18 Abstellplätze angeboten werden. Die gesamthaft mögliche Anzahl an Autoabstellplätzen wird auf 120 begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass in den umliegenden älteren Mehrfamilienhäusern eher ein Mangel an Autoeinstellplätzen vorhanden ist.

Langsamverkehr, Ausnahmefahrten

Die kantonale Radroute führt über die Heidenlochstrasse. Die Verbindung ins Stedtli für Fussgänger und Velos erfolgt hauptsächlich über die Heidenlochstrasse. Innerhalb des QP - Areals wird für den Langsamverkehr (LV) sowie für Ausnahmefahrten eine befahrbare Erschliessung erstellt. Mit dieser muss die Zufahrt bis zum Baubereich C (Sanität, Feuerwehr, Umzüge) und zur bestehenden Pumpstation (Wartung) gewährleistet werden.

Für Velos sind an geeigneter Lage – beispielsweise nahe den Eingängen – wettergeschützte Abstellplätze vorgesehen. Die Vorschriften definieren das Minimalmass von 7 m^2 pro Wohnung für Velos, Kinderwagen etc.

Gemäss Strassennetzplanung der Stadt Liestal ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Der Fussweg ist Teil der Verbindung von der Grammetstrasse zur Kasinobrücke. Dienstbarkeiten werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Anschluss H2

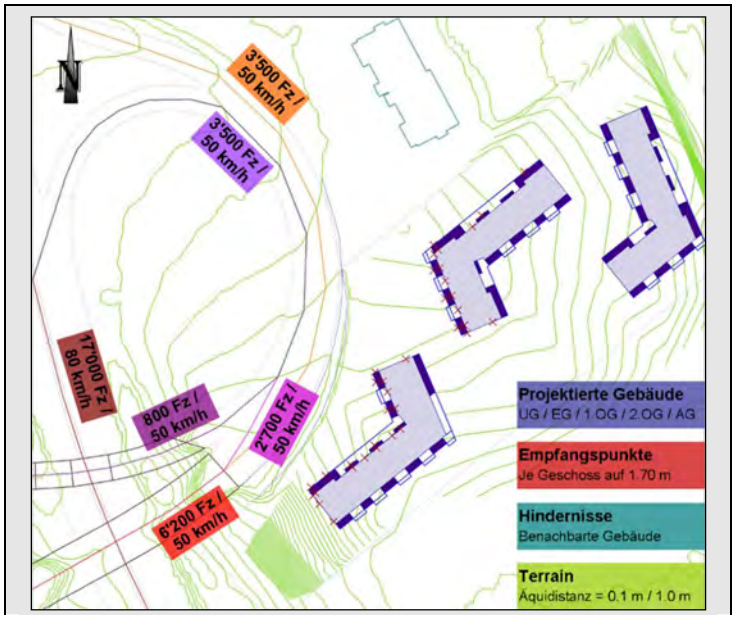
Die Strassennetzplanung der Stadt Liestal sieht anstelle der heutigen Verzweigungen Altmarkt einen Anschluss an die H2 mit Kreisel vor. Die Anbindung des Heidenlochquartiers würde über eine Sammelstrasse erfolgen, welche ab der Heidenlochstrasse entlang der nordwestlichen Quartierplangrenze verläuft. Unter anderem aufgrund der geplanten Übernahme der H2 durch den Bund (ASTRA) ist diese Planung jedoch nicht gesichert und wird nicht in absehbarer Zeit umgesetzt. Dennoch wird mit der Quartierplanung sichergestellt, dass die Räume für einen Ausbau der Sammelstrasse gesichert sind, indem der Bereich Mischverkehr ausgeschieden wird und der Baubereich B, die Einstellhalle sowie weitere Infrastrukturen einen genügend grossen Abstand einhalten.

4.5 Lärmschutz

Beurteilung Aussenlärm

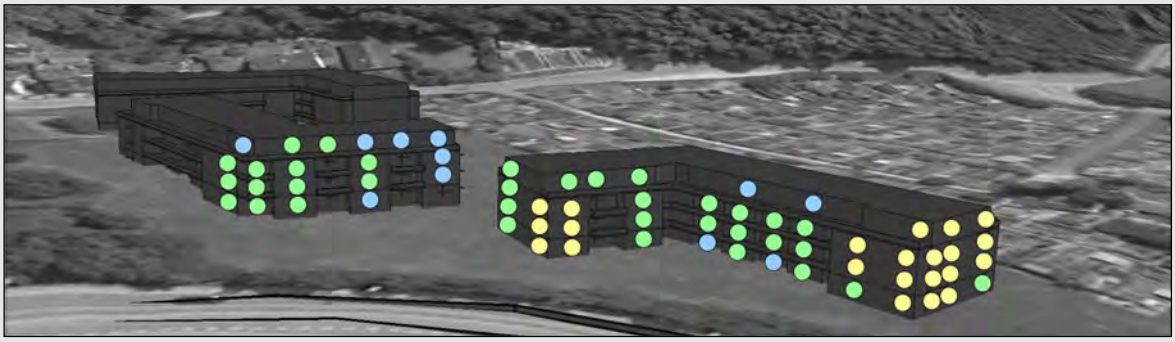
Für das Quartierplan-Areal gilt gemäss Zonenvorschriften Siedlung die LES II.

Der westliche Bereich der Quartierplanung ist einer erhöhten Lärmbelastung durch die H2 und deren Verzweigungen 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 1). Die Berechnung der Emissionswerte erfolgt mittels DTV und Fahrtgeschwindigkeit gemäss Anhang 3 LSV. Zur Ermittlung des DVT wurden am Dienstag 24. Mai 2011 und Donnerstag 26. Mai 2011 zur Abendspitzenstunde Verkehrszählungen durch Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG durchgeführt. Für die Lärmberechnung wurde ein Modell mit folgenden Inhalten erstellt:



Modelinhalte Lärmberechnung

Die Resultate der Berechnung zeigen, dass bei den Bauten der Baubereiche B und C an den lärmzugewandten Fassaden Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte resultieren (Details vgl. Anhang 1). Die folgende Abbildung zeigt die IGW-Überschreitungen am Tag. Nachts sind die Überschreitungen geringer.



Überschreitung IGW Tag: 0 – 1 dB 1 – 3 dB > 3 dB

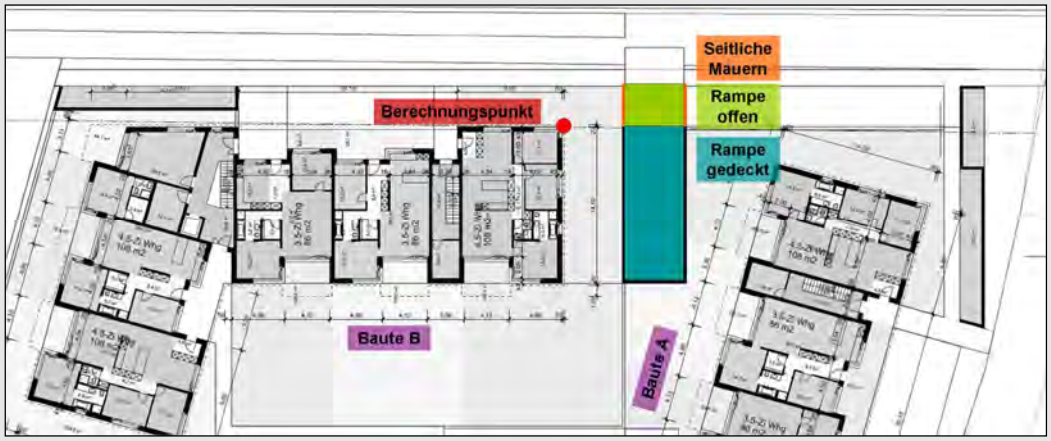
Massnahmen zum Lärmschutz

Die wirkungsvollste Massnahme, welche gleichzeitig zum Lärmschutz im Aussenraum beiträgt, würde eine Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Strasse darstellen. Diese Lärmschutzwand befände sich jedoch auf dem Areal der Kantonsstrasse. Aufgrund notwendiger Regelungen zum Unterhalt und Erneuerungen der Lärmschutzwand sowie zum Unterhalt der Strasse kann keine Bewilligung für eine private Lärmschutzwand auf Kantonsstrassenareal erteilt werden (Auskunft TBA BL, vgl. Anhang 3). Eine Lärmschutzwand auf dem QP-Areal ist nicht sinnvoll, da diese für eine ausreichende Wirksamkeit eine Höhe von 5 – 6 m aufweisen müsste. Für die Stadt Liestal ist die Haltung des TBA BL nicht befriedigend. Im Sinne eines optimalen Lärmschutzes, sollte auch der Lärmverursacher für vernünftige Lösungen Hand bieten. Die Stadt wird sich dem Lärmproblem noch annehmen.

Die Massnahmen zum Schutz vor Aussenlärm erfolgen somit mit baulichen Massnahmen am Gebäude. Mit maximalen Grenzwertüberschreitungen von weniger als 5 dB sind diese lärmtechnisch ausreichend wirkungsvoll. Es ist angedacht, vorgelagerte, teilweise verschiebbare Glaselemente zu erstellen.

Lärmschutznachweis Tiefgarage

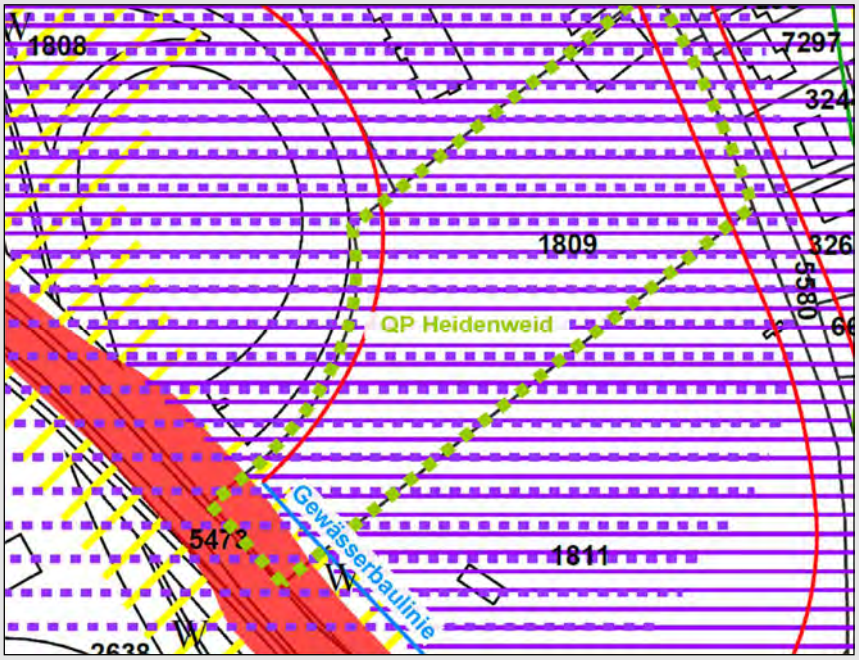
Die neu zu erstellende Einstellhalle gilt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung. Die Lärmimmissionen an den bereits bestehenden Gebäuden sowie an den Neubauten, welche durch die Rampe erzeugt werden, müssen unter den Planungswerten der jeweiligen LES liegen. Für eine erste Beurteilung wurde eine Berechnung (vgl. Anhang 2) für den das der Rampe zugewandte Eckzimmer im Baubereich B erstellt. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Garageneinfahrt bis zur Verlängerung der Fassadenfront überdeckt wird. Auf diese Weise sind die massgebenden Grenzwerte eingehalten.



Beurteilung Lärmemission Tiefgarage (Plangrundlage: Bebauungskonzept ae2p architekten gmbh sia)

4.6 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte für Liestal weist im Bereich der Quartierplanung erhebliche Gefährdungen durch Hochwasser im engen Bereich des Bachbettes aus. Diese sind jedoch nur in dem in der Quartierplanung als Uferschutzzone ausgewiesenen Bereich vor der Gewässerbaulinie vorhanden. Da dort keine Bauten errichtet werden können, sind keine Bestimmungen und Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren notwendig. Weitere Gefährdungen kommen nicht vor.



Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (geovievBL, 12.9.2012)

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.

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

Die Bauten sind im Minergie-Standard oder in einem vergleichbaren Standard zu erstellen, wobei eine Zertifizierung nicht zwingend vorgeschrieben wird. Für die Quartierplan-Bebauung ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches in Koordination mit der Stadt Liestal und dem Amt für Umweltschutz und Energie im Rahmen des Baugesuches auszuarbeiten ist. Das Ziel des Konzeptes ist ein Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz, die Minimierung des Energiebedarfs, eine rationelle Energienutzung und sparsame und umweltschonende Energieerzeugung.

Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet, dürfen jedoch das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4.9 Altlasten

Für die Parzelle Nr. 1809 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Kommunale Planungsinstrumente

Die kommunalen Nutzungsplanungs-Vorschriften werden durch die Quartierplan-Festlegungen nicht weiter tangiert oder werden darin berücksichtigt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren handelt, werden sämtliche Bestimmungen des Art. 39 (Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren) Zonenreglement Siedlung in die Quartierplanvorschriften integriert.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Quartierplan-Areal wird aufgrund der Zonenvorschriften und der in der Quartierplanung definierten Art der Nutzung auf ES II festgelegt.

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 worden sind, werden in der Quartierplanung umgesetzt. Dies betrifft einerseits die Durchführung des vereinfachten Quartierplanverfahrens, andererseits werden die relevanten Bestimmungen gemäss Art. 39 ZRS in die Quartierplanbestimmungen integriert.

Lärmschutzverordnung (LSV)

Aufgrund der Lärmemissionen der H2 und deren Verzweigungen sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Neubauten an den lärmzugewandten Fassaden teilweise überschritten werden. Bauliche Massnahmen am Gebäude wurden bereits im Bebauungskonzept entwickelt.

Die Rampe der neuen Tiefgarage gilt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 LSV. Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte erfolgen im Rahmen dieser Quartierplanung.

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.

Strassennetzplan

In den Quartierplan-Vorschriften wird der öffentliche Fussweg, wie er im Strassennetzplan enthalten ist, verbindlich festgelegt.

Der im Strassennetzplan vorgesehene Anschluss an die H2 mit einer Sammelstrasse im Quartierplan-Areal als Zubringer wird in der Quartierplanung ebenfalls berücksichtigt. Die spätere Realisierung dieses Erschliessungssystems ist noch nicht gesichert. Durch die Quartierplanung wird der notwendige Raum für eine Realisierung freigehalten.

Strassenbaulinien

Im Quartierplanareal sind entlang der Kantonsstrasse und der Heidenlochstrasse eine rechtskräftige Strassenbaulinie und entlang der Ergolz eine rechtskräftige Gewässerbaulinie vorhanden. Diese Baulinien werden mit der Festlegung der Baubereiche berücksichtigt.

7 Folgekosten

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung Heidenweid gem. § 39 RBG entstehen bei einer allfälligen Realisierung eines Kindergartens im Quartierplan-Areal. Diese wird von der Gemeinde mit einem Beitrag entgolten. Weitere Regelungen erfolgen im Quartierplan-Vertrag. Weitere Folgekosten sind nicht bekannt.

8 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

Das Stadtbauamt hat den Entwurf der Quartierplanung geprüft. Die Anregungen sind aus beiliegendem Protokoll (Anhang 4) ersichtlich. Die Anregungen der Stadt wurden verarbeitet. Der Stadtrat hat am 16. April 2013 die Planung für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

9 Kantonale Vorprüfung

Nachdem die Planung am 26. April 2013 in das kantonale Vorprüfungsverfahren eingereicht wurde, hat das Amt für Raumplanung mit dem Bericht vom 19. Juni 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) Der nächste Betrieb, der aufgrund der Tätigkeiten mit gefährlichen Stoffen unter die Störfallverordnung fällt, liegt rund 400 m vom Perimeter entfernt. Der Abstand des nächsten Baubereiches zur Umfahrung Liestal (H2) beträgt 45 m. Die Personenrisiken durch den Transport gefährlicher Stoffe auf dieser Strasse sind heute im Risikobereich „hoch“. Aus Sicht der Störfallvorsorge ist die Nutzung dieser Parzelle für Wohnzwecke geeignet. Die Aussenbereiche sind jedoch so zu gestalten, dass Spielplätze und personenintensive Nutzung auf der H2 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.	✓
empfehlend	b) Uferschutzzone: Die grosszügige Ausscheidung der Uferschutzzone wird begrüsst. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerraum gem. Gewässerschutzverordnung (GSchV) noch breiter ausfällt (8 m*2*2.5+7=47 m, d.h. 23.5 m ab Gewässermitte) und die äussere Grenze des Gewässerraums zwischen der bestehenden Gewässerbaulinie und dem Bereich Spielen und Verweilen zu liegen kommt (2.5-3.0 m nordöstlich der Gewässerbaulinie). Aufgrund der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzung (Grün- und Freifläche) spricht somit nichts dagegen, die Uferschutzzone über die Gewässerbaulinie hinaus auf die genannte Breite zu erweitern bzw. diese zusätzliche Fläche im Sinne der zulässigen Nutzung gem. GSchV als nicht bebaubaren Bereich zu deklarieren (vgl. auch Ausführungen zu § 6 Abs. 3&6 Quartierplanreglement (QR) in Ziffer 2.2 dieses Berichts).	✓
redaktionell	c) Baubereich für mehrgeschossige Bauten: Die Richtung der Schraffur in der Legende und im Plan stimmt nicht überein.	✓
hinweisend	d) Unterirdische Bauten und Bauteile: Es wird darauf hingewiesen, dass Einbauten ins Grundwasser grundsätzlich bewilligungspflichtig und Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht zulässig sind (nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig). Beim Bau einer Tiefgarage ist dieser Punkt in der Planungsphase gebührend zu berücksichtigen. Es wird auf die Merkblätter „Bauvorhaben im Grundwasser“ des Kantons verwiesen. Ausserdem wird darum gebeten, sich rechtzeitig mit der Fachstelle Grundwasser des Amtes Umweltschutz und Energie in Verbindung zu setzen.	**K**

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

Reaktion:	Zu a) Die Spielplatzfläche zur H2 wird umgelagert. Der QP wird entsprechend angepasst. Zu b) Die Uferschutzzone wird entsprechend der Empfehlung des ARP angepasst. Zu c) Die Schraffur in der Legende des Quartierplanes für Baubereiche wird korrigiert. Zu d) Der Hinweis für Unterirdische Bauten und Bauteile wird zur Kenntnis genommen. Als Nachweis wird Anhang 6 mit dem Schnitt durch die Einstellhalle und eingezeichnetem Grundwasserspiegel ergänzt.	

9.2 Quartierplanreglement

Stellungnahme ARP: hinweisend	Kursiv geschriebene Bestimmungen: Es wird davon ausgegangen, dass die vom Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal übernommenen Bestimmungen aus Gründen der Verständlichkeit kursiv gesetzt wurden, die Bestimmungen jedoch Beschluss- und Auflageinhalt darstellen. Die Unterscheidung ist für das Mitwirkungsverfahren in Ordnung, für das Beschluss- und Auflageverfahren ist jedoch darauf zu verzichten, insbesondere weil die Bestimmungen teilweise nicht wortwörtlich zitiert werden bzw. Ergänzungen vorgenommen oder Satzteile anders kombiniert wurden.	✓
Reaktion:	Das Reglement wird entsprechend dem Hinweis vom ARP angepasst	
2.1 § 3 Art der baulichen Nutzung		
Stellungnahme ARP: empfehlend	Abs. 1, Art der baulichen Nutzung: Der Satz, „Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Nutzung zulässig“ ist nicht wirklich verständlich bzw. wird davon ausgegangen, dass es sich um wenig störende Betriebe im Sinne der zuvor genannten Geschäftsnutzung handelt. Es wird empfohlen, den Satz zu präzisieren oder wegzulassen, da dies bereits aus § 21 Abs. 2 Raumplanungs- Baugesetz (RBG) hervorgeht.	✓
Reaktion:	Das Reglement wird angepasst und der entsprechende Satz wird weggelassen.	
2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes		
Stellungnahme ARP:		
zwingend	a) Abs. 2, Umgebungsplan: §87 Verordnung zum RBG (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, gem. welcher vom Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden wird, soweit dies zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist; bspw. folgendermassen: „Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt.“	✓
zwingend	b) Da der Umgebungsplan nicht ein Planungs- sondern ein Nachweisinstrument darstellt, welches die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahren aufzuzeigen hat, können in der Aufzählung a)-h) nur Inhalte genannt werden, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt sind. Die Aufzählung ist entsprechend zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.	**K**
zwingend	c) Abs. 3, Mindestumfang der Grün- und Freiflächen: In der Beachtung der Nähe der geplanten Überbauung zum Flusslauf der Ergolz sind an geeigneten Stellen, z.B. entlang der südlichen Grenze des Quartierplan-Perimeters, auch extensiv genutzte Grünflächen vorzusehen, welche als Vernetzungsachse dienen können. Blumenreiche Wiesen leisten bspw. nicht nur einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum (§ 9 Abs. 2 Natur- und Landschaftsschutzgesetz), sondern bieten den Bewohnern und Kindern besondere Erlebnisse. Dafür eignet sich am besten ein mageres Substrat mit einer anschliessenden Aussaat von einheimischem Saatgut. Möglich sind auch spontan begrünende Kies- bzw. Ruderalflächen. Der Satz ist deshalb folgendermassen zu ergänzen: „Die im Quartierplan ausgewiesenen … - als gestaltete und ökologisch wertvolle Grünflächen anzulegen.“	✓

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

zwingend hinweisend	d) Abs. 6, Uferschutzzone: Gewässerfremde Anlagen und Gestaltungen beeinträchtigen die Lebensraumqualität der Uferbereiche und behindern das Gedeihen einer gewässergerechten Ufervegetation. Gem. Art. 37 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen Gewässer und ihr Gewässerraum so gestaltet sein, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können und eine Standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann. Vor dem letzten Satz ist deshalb folgender Satz einzufügen (vgl. auch Art. 23 Zonenreglement Siedlung Liestal): „Unter anderem sind Ablagerungen jeglicher Art, Terrainveränderungen, Gartengestaltung sowie Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig." e) Abs. 9, Ökologische Massnahmen: Im Quartierplan werden Grün- und Freiflächen bezeichnet. Diese sind – soweit nicht anders beansprucht – gem. § 6 Abs. 3 QR als gestaltete Grünflächen anzulegen. Wie weit es nun Sinn macht, gleichzeitig eine Grünflächenziffer von 10% zu definieren und in welchem Verhältnis diese zur Grün- und Freifläche steht, ist nicht nachvollziehbar. Es wird davon ausgegangen, dass die effektiv „grün" gestaltete Fläche der Grün- Und Freiflächen mehr als 10% der Grundstücksfläche ausmachen wird. Oder soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen?	✓ ✓
Reaktion:	Zu a) Der Einleitende Satz im Reglement wird entsprechend angepasst. Zu b) Die Aufzählung der Inhalte des Umgebungsplanes wurde überprüft, bleibt aber im Reglement bestehen, da sonst wichtige Elemente wie Nebenbauten nicht mehr festgelegt werden können. Zu c) Der Satz über die Grünfläche wird im Reglement entsprechend ergänzt. Zu d) Dem Reglement wird der Satz über die Uferschutzzone hinzugefügt. Zu e) Die Definition der ökologischen Fläche wird angepasst.	
2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung		
Stellungnahme ARP: empfehlend	Abs. 3, Parkplatzermittlung: Für die Schaffung von Rechtssicherheit sollte die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für das Quartierplan-Areal verbindlich festgelegt werden.	✓
Reaktion:	Im Reglement werden die Anzahl Parkplätze auf 120 festgelegt.	
2.4 § 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP: Redaktionell hinweisend	a) Abs. 4, Abfallbeseitigung: Der Begriff „konzeptionell" im zweiten Satz ist zu streichen, da die Symbolik und Bezeichnung im Plan eine genügende Flexibilität beinhaltet. Der letzte Satz („Konkrete Festsetzungen…") ist zu streichen, da dies bereits in § 6 Abs. 2 QR aufgeführt ist und der Umgebungsplan ein Nachweisinstrument darstellt (vgl. Ausführungen zu § 6 Abs. 2 QR in Ziffer 2.2 dieses Berichts). b) Abs. 1, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung: Im zweiten Satz sollte es korrekterweise heissen: „Im Sinne des generellen Entwässerungsplan (GEP)…" und im entsprechenden Kommentar sollte es heissen, „… bildet der generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal „. Der GEP ist kein Projekt, sondern ein behördenverbindlicher Plan (Spezialrichtplan).	 ✓ ✓
Reaktion:	Zu a) Der Absatz zur Abfallbeseitigung im Reglement wird angepasst. Zu b) Der Abschnitt zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird korrigiert.	
2.5 § 9 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP: zwingend	Im Planungs- und Begleitbericht wird aufgezeigt, dass die Immissionswerte überschritten werden und gestalterische Massnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind. Diese detaillierte Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugesuchs, weshalb in § 9 QR die Abs. 2 & 3 zu streichen sind.	(✓)
Reaktion	Da in der Broschüre "Bauen im Lärm" (ARP März 2013) unter 3.2 für Quartierplanungen ein grosser Spielraum vorhanden ist, erachtet es die Stadt Liestal als sinnvoll, im QP – Reglement eine genauere Umschreibung zu definieren. Der angepasst Text ist identisch mit der Formulierung in der QP Gstadig.	

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

9.3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziffer 4 Schwerpunkte der Quartierplanung		
Stellungnahme ARP: zwingend hinweisend	a) Ziffer 4.3, Aussenraum: Die Überlegung zur Ergolz und zur Uferschutzzone wird begrüsst. Die Behandlung des Themas Gewässerraum gem. GSchG und GSchV wird vermisst. Der Absatz ist zu ergänzen (vgl. Ziffer 1 & 2.2 dieses Berichts). b) Ziffer 4.6, Naturgefahren: Die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft sind im Planungsbericht in angemessener Weise wiedergegeben. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen sind in der vorliegenden Quartierplanung keine Massnahmen betreffend Naturgefahren erforderlich.	✓ ✓
Reaktion:	Zu a) Der Bericht wird hinsichtlich des Themas Gewässerraum gem. GSchG & GSchV ergänzt (siehe 4.3 Aussenraum). Zu b) Obwohl der Einwand nicht verstanden wird, wird der Bericht hinsichtlich der Gefahrenstufen angepasst (siehe 4.6 Naturgefahren).	
3.2 Ziffer 6 Berücksichtigung planerischer Randbedingungen		
Stellungnahme ARP: zwingend	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK): Es wird festgehalten, dass allfällige weitere Massnahmen verbindlich in den Quartierplanvorschriften festzulegen sind. Es gibt keine rechtlichen Grundlagen, im Rahmen eines Baugesuches die Umsetzung von Massnahmen des LEK fordern zu können.	**K**
Reaktion	Die Vorgabe 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. 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). 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 o Zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat, o Zu Einsprachen und deren Behandlung, o Zu allfälligen geringfügigen Änderungen, o Zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen). • Der Planungs- und Begleitbericht ist im Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben. • Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.	**K**
Reaktion:	Die Allgemeinen Anforderungen werden gesamthaft zur Kenntnis genommen	

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

9.4 Vorprüfungsvorbehalt

Hinweis ARP:	Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen einer 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 2. – 31. Mai 2013 durchgeführt. Es wurden zwei umfassende Stellungnahmen einreicht.

Zu den Mitwirkungseingaben wurde ein separater Mitwirkungsbericht erstellt. Weitere Details siehe Mitwirkungsbericht.

11 Beschlussfassung / Auflageverfahren

Beschlussfassung

Die Quartierplanung im vereinfachten Verfahren wurde vom Stadtrat am 22. Oktober 2013 beschlossen.

Auflageverfahren

Die Planauflage wurde im Amtsblatt Nr. 45 vom 7. November 2013 publiziert. Die Planauflage dauerte vom 7. November bis 7. Dezember 2013.
Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

12 Genehmigungsantrag

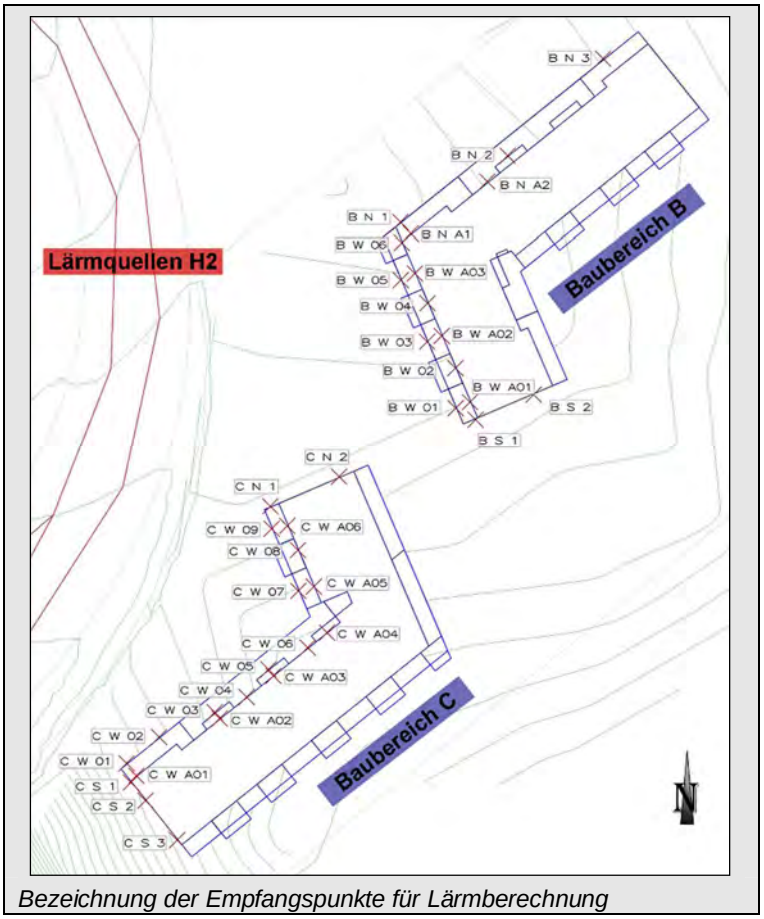
Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

STADTRAT LIESTAL

Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

L. Ott *B. Minzer*

Anhang 1: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Bezeichnung der Empfangspunkte für Lärmberechnung

Legende:

IGW ES II überschritten

Empfangspunkt bei lärmunempfindlicher Nutzung oder Wand ohne Fenster

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*
B_N_1	2. OG	62.0	2.0	50.8	0.8
B_N_1	1. OG	61.8	1.8	50.4	0.4
B_N_1	EG	61.2	1.2	49.7	-0.3
B_N_2	2. OG	58.2	-1.8	47.5	-2.5
B_N_2	1. OG	58.4	-1.6	47.5	-2.5
B_N_2	EG	57.9	-2.1	46.9	-3.1
B_N_3	2. OG	57.2	-2.8	46.2	-3.8
B_N_3	1. OG	56.7	-3.3	45.6	-4.4
B_N_3	EG	56.0	-4.0	44.8	-5.2
B_N_A1	AG	60.6	0.6	49.8	-0.2
B_N_A2	AG	57.0	-3.0	46.6	-3.4
B_S_1	2. OG	50.2	-9.8	39.6	-10.4
B_S_1	1. OG	49.8	-10.2	39.1	-10.9
B_S_1	EG	47.5	-12.5	36.3	-13.7
B_S_2	AG	51.2	-8.8	41.7	-8.3
B_S_2	2. OG	50.3	-9.7	40.9	-9.1
B_S_2	1. OG	49.7	-10.3	40.3	-9.7
B_S_2	EG	45.2	-14.8	35.5	-14.5
B_W_01	2. OG	60.8	0.8	49.6	-0.4
B_W_01	1. OG	60.4	0.4	49.2	-0.8
B_W_01	EG	59.8	-0.2	48.3	-1.7

B_W_02	AG	60.7	0.7	49.9	-0.1
B_W_02	2. OG	59.0	-1.0	47.8	-2.2
B_W_02	1. OG	59.0	-1.0	47.6	-2.4
B_W_02	EG	58.1	-1.9	46.5	-3.5
B_W_03	2. OG	61.8	1.8	50.6	0.6
B_W_03	1. OG	61.5	1.5	50.1	0.1
B_W_03	EG	60.7	0.7	49.2	-0.8
B_W_04	AG	61.2	1.2	50.3	0.3
B_W_04	2. OG	59.5	-0.5	48.4	-1.6
B_W_04	1. OG	59.8	-0.2	48.5	-1.5
B_W_04	EG	59.0	-1.0	47.5	-2.5
B_W_05	2. OG	62.5	2.5	51.3	1.3
B_W_05	1. OG	62.1	2.1	50.8	0.8
B_W_05	EG	61.5	1.5	50.1	0.1
B_W_06	2. OG	61.7	1.7	50.6	0.6
B_W_06	1. OG	62.1	2.1	50.7	0.7
B_W_06	EG	61.4	1.4	50.0	0.0
B_W_A01	AG	60.1	0.1	49.3	-0.7
B_W_A02	AG	61.0	1.0	50.1	0.1
B_W_A03	AG	61.5	1.5	50.6	0.6
C_N_1	2. OG	64.1	4.1	52.6	2.6
C_N_1	1. OG	63.9	3.9	52.2	2.2
C_N_1	EG	63.5	3.5	51.7	1.7
C_N_2	AG	62.7	2.7	51.4	1.4
C_N_2	2. OG	62.5	2.5	51.1	1.1
C_N_2	1. OG	62.2	2.2	50.6	0.6
C_N_2	EG	61.6	1.6	49.9	-0.1
C_S_1	2. OG	64.6	4.6	54.6	4.6
C_S_1	1. OG	64.4	4.4	54.4	4.4
C_S_1	EG	63.2	3.2	53.3	3.3
C_S_2	AG	64.4	4.4	54.5	4.5
C_S_2	2. OG	64.3	4.3	54.4	4.4
C_S_2	1. OG	64.1	4.1	54.2	4.2
C_S_2	EG	63.1	3.1	53.3	3.3
C_S_3	AG	64.2	4.2	54.4	4.4
C_S_3	2. OG	64.0	4.0	54.2	4.2
C_S_3	1. OG	63.8	3.8	54.0	4.0
C_S_3	EG	62.9	2.9	53.2	3.2
C_W_01	2. OG	64.8	4.8	53.9	3.9
C_W_01	1. OG	64.6	4.6	53.7	3.7
C_W_01	EG	63.2	3.2	52.1	2.1
C_W_02	2. OG	64.5	4.5	53.4	3.4
C_W_02	1. OG	64.2	4.2	53.0	3.0
C_W_02	EG	62.8	2.8	51.4	1.4
C_W_03	2. OG	62.9	2.9	51.5	1.5
C_W_03	1. OG	62.4	2.4	50.8	0.8
C_W_03	EG	61.1	1.1	49.2	-0.8
C_W_04	2. OG	61.7	1.7	50.3	0.3
C_W_04	1. OG	62.0	2.0	50.4	0.4
C_W_04	EG	60.8	0.8	48.8	-1.2
C_W_05	2. OG	62.7	2.7	51.4	1.4
C_W_05	1. OG	62.4	2.4	50.9	0.9
C_W_05	EG	61.1	1.1	49.3	-0.7
C_W_06	2. OG	61.1	1.1	49.8	-0.2
C_W_06	1. OG	61.6	1.6	50.1	0.1
C_W_06	EG	60.3	0.3	48.4	-1.6
C_W_07	2. OG	62.5	2.5	51.5	1.5
C_W_07	1. OG	62.3	2.3	51.1	1.1
C_W_07	EG	61.6	1.6	49.9	-0.1
C_W_08	AG	61.9	1.9	51.3	1.3
C_W_08	2. OG	59.9	-0.1	48.9	-1.1
C_W_08	1. OG	59.8	-0.2	48.4	-1.6
C_W_08	EG	58.6	-1.4	46.9	-3.1
C_W_09	2. OG	64.3	4.3	53.1	3.1
C_W_09	1. OG	64.0	4.0	52.6	2.6
C_W_09	EG	63.3	3.3	51.7	1.7
C_W_A01	AG	64.2	4.2	53.5	3.5
C_W_A02	AG	60.8	0.8	50.0	0.0
C_W_A03	AG	60.5	0.5	49.6	-0.4
C_W_A04	AG	59.0	-1.0	48.5	-1.5
C_W_A05	AG	61.4	1.4	50.8	0.8
C_W_A06	AG	62.7	2.7	51.9	1.9

Anhang 2: Lärmschutznachweis Tiefgarage

Projekt:	**Quartierplanung Heidenweid**
Lärmquelle:	**Rampe Autoeinstellhalle (Ein- und Ausfahrt), gedeckt**
Lärmart:	**Luftschall - Aussenlärm: Verkehrsbewegungen Tiefgarage**
Empfangsraum:	**Eckzimmer Baubereich B, EG**
Berechnungsgrundlage:	**SN 640 578** (Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen)
Bemerkungen:	mit Berücksichtigung der Einhausung der Zufahrtsrampe

Eingabedaten

Attribut	*Parameter*		*Wert*	
	Anzahl Stellplätze [1]	[PP]	100	
	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.) = 100 PP x 0.09 Bew/PP,h x 12 Std.	[FzB/t]	108.00	108
M_{Nacht}	Fahrzeugbewegungen in Nacht (19 - 07 Uhr, 12 Std.) = 100 PP x 0.01 Bew/PP,h x 12 Std.	[FzB/n]	12.00	12
$F_Ö$	Fläche der Öffnung Tiefgarage	[m2]	10.0	
$D_{Ö-EP}$	Distanz Öffnung - Empfangspunkt	[m]	10.0	
D_{Ra-EP}	Distanz Rampe - Empfangspunkt	[m]	11.0	
S_{Ra}	Steigung Rampe	[%]	12.0	

Immissionsberechnung

Attribut	*Parameter*		*Tag*	*Nacht*
L_{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = $L_G + L_M + L_I$ [3]	[dB(A)]	58.8	49.3
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)]	20.3	10.8
$dF_Ö$	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)]	20.8	20.8
$dD_{Ö-EP}$	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log($D_{Ö-EP}$)	[dB(A)]	20.0	20.0
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand </= 5.0 m [4]	[dB(A)]	0.0	0.0
dHin	Hindernisdämpfung (Aspektwinkel, seitliche Mauer der Rampe)	[dB(A)]	3.0	3.0
$Li_{,Ra}$	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L_{eRa} - dD_{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)]	35.0	25.5
$L_{i,Ö}$	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + $dF_Ö$ - $dD_{Ö-EP}$ + dRfl - dHin	[dB(A)]	44.3	34.8
$L_{i,TG}$	**Immissionspegel Tiefgarage** = 10 x log[$10^{(0.1 \times Leqz)}$ + $10^{(0.1 \times Li,Ö)}$]	[dB(A)]	**44.8**	**35.3**

Beurteilungspegel Lr

Attribut	*Parameter*		*Tag*	*Nacht*
$L_{i,TG}$	Immissionspegel der Tiefgarage	[dB(A)]	44.8	35.3
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)]	**46.8**	**42.3**
L_e	**Anforderungswert** **LES II / Planungswert** [7]	[dB(A)]	**55**	**45**
	Einhaltung Anforderungswert		**Ja**	**Ja**
	Differenz	[dB(A)]	-8.2	-2.7

[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 3: Auskunft Tiefbauamt BL betr. Lärmschutzwand

Ihre Anfrage bezüglich der Lärmschutzwand entlang der Zufahrt zur Hochleistungsstrasse H2 beinhaltet verschiedene Aspekte, welche zu berücksichtigen sind:
Die H2 ist heute noch eine Kantonsstrasse. Es ist geplant, dass im Jahr 2014 das ASTRA die H2 übernimmt. Das heisst im Moment ist noch der Kanton zuständig und somit gelten auch die Bestimmungen des Kantons. Nach Rücksprache mit Herrn Urs Hess (TBA-K) kann keine Bewilligung für eine private LSW auf Kantonsareal entlang der H2 gegeben werden (rechtliche Fragen; Unterhalt und Erneuerung der LSW; Unterhalt der Strasse; etc.).
Nach Rücksprache mit Herrn Berger vom ASTRA (zuständig für LSW) wird sich an dieser Situation auch bei einer Übernahme durch das ASTRA nichts ändern. Gemäss Herr Berger ist eine solche private LSW unter diesen Umständen nicht bewilligungsfähig.
Das heisst Sie müssen davon ausgehen, dass eine LSW auf Ihrem Areal erstellt werden muss. Gemäss Praxis des Kantons ist die LSW 1.0 m von der Parzellengrenze versetzt auf dem privaten Areal zu erstellen. Die LSW muss strassenseitig zusätzlich noch begrünt werden. Eventuell ist es sinnvoller die Bebauung so zu organisieren, dass der Lärmschutz über die Architektur geregelt werden kann.

Anhang 4: Kommunale Prüfung

Stadt Liestal
Stadtbauamt

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

Protokoll

Thema	**QP Heidenweid:** kommunale Vorpfüfung	Teilnehmende:	P. Emmeneggert (ae2p Architekten) M. Ruggli (Stierli + Ruggli) S. Cantaluppi (Stierli + Ruggli) H. Plattner (Stadtbauamt) B. Bauer (Stadtbauamt)
Sitzungsort	Rathaus, Sizi 212		
Sitzung vom	25. Januar 2013		
Datum	1. Februar 2013		
Von	Brigitte Bauer	Geht an	Teilnehmende

Traktandum

Quartierplanung Heidenweid: kommunale Vorprüfung

Vereinfachtes QP-Verfahren
Abklärung beim ARP durch Stierli + Ruggli: Wird beim vereinfachten QP-Verfahren nur das geregelt, was von der Regelbauweise abweicht oder muss ein von den Zonenvorschriften unabhängiges Regelwerk erstellt werden?

Lärmschutzwand Rampe H2
Eine Lärmschutzwand an der Quelle wäre wünschenswert, wird aber vom Tiefbauamt abgelehnt. Mit Lärmschutzmassnahmen am Gebäude können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Ungeschützt bleiben die Aussenräume. Der Aussenraum gegen die Ergolz wäre auch mit Lärmschutzwand ungeschützt, da diese nur bis zur Brücke erstellt werden könnte. Dazu kommt der Lärm von der H2. Der zentrale Aussenraum wird grösstenteils durch die Baukörper vor Lärm geschützt.
Im Rahmen des QP-Vertrags soll dieses Thema nochmals mit dem Kanton besprochen werden. Stierli + Ruggli entwerfen dazu den QP-Vertrag.

Strassenabmessungen
Die Strassenabmessung von 14 m ab Parzellengrenze ist aus Sicht der Projektverfasser zu gross. Das Stadtbauamt prüft eine Reduktion.

Berechnung Bruttogeschossflächen
Laubengänge werden zur Bruttogeschossfläche dazu gezählt. Nur wenn der Laubengang so breit ist, dass er ausser der Erschliessung weitere Funktionen hat (z.B. Balkon) ist eine Mischrechnung denkbar. Ae2p überprüfen Ihre Bruttogeschossfläche.

Hydrogeologisches Gutachten
Wenn eine Parzelle zu mehr als 60% der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen (Art. 37.2 ZRS). Ae2p klären ab, wie gross die Fläche der unterirdischen Bauteile ist.

Hindernisfreie Bauweise
Regelung entsprechend Art. 38.4 ZRS.

Umgebungsplan (§ 6.2 QPR)
Zusätzliche Punkte: Lage Gebäudezugänge, Notfallzufahrten.

Traktandum

Bäume
Planlegende: Baumstandorte (konzeptionell)
§ 6.3 QPR: letzter Satz streichen (Mindestanzahl Bäume)

Ökologische Massnahmen
Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Die Uferschutzzone wird als Ökofläche angerechnet. Pflege der Uferschutzzone wird im QP-Vertrag geregelt (Abstimmung mit TBA nötig).

Schnittpläne
Die Längs- und Querschnitte werden dem Planungsbericht als Anhang beigefügt.

Bereich für Spielen und Erholen
Räumliche Festlegung im Plan, dafür in § 6.4 QPR auf die Angabe der Mindestfläche verzichten.

Ver- und Entsorgung
Bitte übernehmen Sie den Standardtext 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 abzu-sprechen.

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

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Projektleiterin

Brigitte Bauer

2013-01-25 AN QP Heidenweid kommunale Vorprüfung

Anhang 5: Kantonale Vorprüfung

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

Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

Amt für Raumplanung

Eingang S+R
21. Juni 2013

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

KOPIE

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 38179/e
Seiten 1 / 5

Liestal, 19. Juni 2013

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Heidenweid
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 26. April 2013 haben Sie uns 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:
Der nächste Betrieb, der aufgrund der Tätigkeiten mit gefährlichen Stoffen unter die Störfallverordnung fällt, liegt rund 400 m vom Perimeter der Quartierplanung "Heidenweid" entfernt. Der Abstand des nächsten Baubereiches zur Umfahrung Liestal (H2) beträgt ca. 45 m. Die Personenrisiken durch den Transport gefährlicher Stoffe auf dieser Strasse sind heute im Risikobereich "hoch". Aus Sicht der Störfallvorsorge ist die Nutzung dieser Parzelle für Wohnzwecke geeignet. Die Aussenbereiche sind jedoch so zu gestalten, dass Spielplätze und personenintensive Nutzungen auf der der H2 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Empfehlung:
Uferschutzzone: Wir begrüssen die grosszügige Ausscheidung der Uferschutzzone. Gleichzeitig weisen wir jedoch darauf hin, dass der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) noch breiter ausfällt (8 m*2*2.5+7=47 m; d.h. 23.5 m ab Gewässermitte) und die äussere Grenze des Gewässerraums zwischen der bestehenden Gewässerbaulinie und dem Bereich Spielen und Verweilen zu liegen kommt (2.5-3 m nordöstlich der Gewässerbaulinie). Aufgrund der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzung (Grün- und Freifläche) spricht somit nichts dagegen, die Uferschutzzone über die Gewässerbaulinie hinaus auf die genannte Breite zu erweitern bzw. diese zusätzliche Fläche im Sinne der zulässigen Nutzung gemäss GSchV als nicht bebaubarer Bereich zu deklarieren (vgl. auch Ausführungen zu § 6 Abs. 3 & 6 Quartierplanreglement [QR] in Ziffer 2.2 dieses Berichts).

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

Redaktionelle Korrektur:

Baubereich für mehrgeschossige Bauten: Die Richtung der Schraffur in der Legende und im Plan stimmt nicht überein.

Hinweis:

Unterirdische Bauten und Bauteile: Wir weisen darauf hin, dass Einbauten ins Grundwasser grundsätzlich bewilligungspflichtig und Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht zulässig sind (nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig). Beim Bau einer Tiefgarage ist dieser Punkt in der Planungsphase gebührend zu berücksichtigen. Wir verweisen auf unsere Merkblätter "Bauvorhaben im Grundwasser". Ausserdem bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit der Fachstelle Grundwasser des Amtes für Umweltschutz und Energie in Verbindung zu setzen.

2 Quartierplanreglement

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, insbesondere weil die Bestimmungen teilweise nicht wortwörtlich zitiert werden bzw. Ergänzungen vorgenommen oder Satzteile anders kombiniert wurden.

2.1 § 3 Art der baulichen Nutzung

Empfehlung:

Abs. 1, Art der baulichen Nutzung: Der Satz, "Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Nutzungen zulässig", ist nicht wirklich verständlich bzw. wir gehen davon aus, dass es sich um wenig störende Betriebe im Sinne der zuvor genannten Geschäftsnutzung handelt. Wir empfehlen, den Satz zu präzisieren oder wegzulassen, da dies bereits aus § 21 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hervorgeht.

2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Abs. 2, Umgebungsplan: § 87 Verordnung zum RBG (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 Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen hat, können in der Aufzählung a)-h) nur Inhalte genannt werden, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt sind. Die Aufzählung ist entsprechend zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.

Abs. 3, Mindestumfang der Grün- und Freiflächen: In Beachtung der Nähe der geplanten Überbauung zum Flusslauf der Ergolz sind an geeigneten Stellen, z.B. entlang der südlichen Grenze des Quartierplan-Perimeters, auch extensiv genutzte Grünflächen vorzusehen, welche als Vernetzungsachse dienen können. Blumenreiche Wiesen leisten beispielsweise nicht nur einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum (§ 9 Abs. 2 Natur- und Landschaftsschutzgesetz), sondern bieten den Bewohnern und Kindern besondere Erlebnisse. Dafür eignet sich am besten ein mageres Substrat mit einer anschliessenden Ansaat von einheimischem Saatgut. Möglich sind auch sich spontan begrünende Kies- bzw. Ruderalflächen. Der Satz ist deshalb folgendermassen zu ergänzen: "Die im Quartierplan ausgewiesenen ... - als gestaltete und ökologisch wertvolle Grünflächen anzulegen."

Abs. 6, Uferschutzzone: Gewässerfremde Anlagen und Gestaltungen beeinträchtigen die Lebensraumqualität der Uferbereiche und behindern das Gedeihen einer gewässergerechten Ufervegetation. Gemäss Art. 37 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen Gewässer und ihr Gewässerraum so gestaltet sein, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann. Vor dem letzten Satz ist deshalb folgender Satz einzufügen (vgl. auch Art. 23 Zonenreglement Siedlung Liestal): "Unter anderem sind Ablagerungen jeglicher Art, Terrainveränderungen, Gartengestaltung sowie Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig."

Hinweis:

Abs. 9, Ökologische Massnahmen: Im Quartierplan werden Grün- und Freiflächen bezeichnet. Diese sind - soweit nicht anders beansprucht - gemäss § 6 Abs. 3 QR als gestaltete Grünflächen anzulegen. Wie weit es nun Sinn macht, gleichzeitig eine Grünflächenziffer von 10 % zu definieren und in welchem Verhältnis diese zur Grün- und Freifläche steht, ist nicht nachvollziehbar. Wir gehen davon aus, dass die effektiv "grün" gestaltete Fläche der Grün- und Freiflächen mehr als 10 % der Grundstücksfläche ausmachen wird. Oder soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen?

2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung

Empfehlung:

Abs. 3, Parkplatzermittlung: Für die Schaffung von Rechtssicherheit sollte die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für das Quartierplan-Areal verbindlich festgelegt werden.

2.4 § 8 Ver- und Entsorgung

Redaktionelle Korrektur:

Abs. 4, Abfallbeseitigung: Der Begriff "konzeptionell" im zweiten Satz ist zu streichen, da die Symbolik und Bezeichnung im Plan eine genügende Flexibilität beinhaltet. Der letzte Satz ("Konkrete Festsetzungen ...") ist zu streichen, da dies bereits in § 6 Abs. 2 QR aufgeführt ist und der Umgebungsplan ein Nachweisinstrument darstellt (vgl. Ausführungen zu § 6 Abs. 2 QR in Ziffer 2.2 dieses Berichts).

Hinweis:

Abs. 1, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung: Im zweiten Satz sollte es korrekterweise heissen: "Im Sinne des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ..." Und im entsprechenden Kommentar sollte es heissen, "... bildet der generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal". Der GEP ist kein Projekt, sondern ein behördenverbindlicher Plan (Spezialrichtplan).

2.5 § 9 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

Im Planungs- und Begleitbericht wird aufgezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden und gestalterische Massnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind. Diese detaillierte Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugesuchs, weshalb in § 9 QR die Abs. 2 & 3 zu streichen sind.

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziffer 4 Schwerpunkte der Quartierplanung

Zwingende Vorgabe:

Ziffer 4.3, Aussenraum: Wir begrüssen die Überlegungen zur Ergolz und zur Uferschutzzone, vermissen jedoch die Behandlung des Themas Gewässerraum gemäss GSchG und GSchV. Der Absatz ist zu ergänzen (vgl. Ziffer 1 & 2.2 dieses Berichts).

Hinweis:

Ziffer 4.6, Naturgefahren: Die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft sind im Planungsbericht in angemessener Weise wiedergegeben. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen sind in der vorliegenden Quartierplanung keine Massnahmen betreffend Naturgefahren erforderlich.

3.2 Ziffer 6 Berücksichtigung planerischer Randbedingungen

Zwingende Vorgabe:

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK): Wir halten fest, dass allfällige weitere Massnahmen verbindlich in den Quartierplanvorschriften festzulegen sind. Es gibt keine rechtlichen Grundlagen, im Rahmen eines Baugesuches die Umsetzung von Massnahmen des LEK fordern zu können.

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. 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). 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 Gemeinderat 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

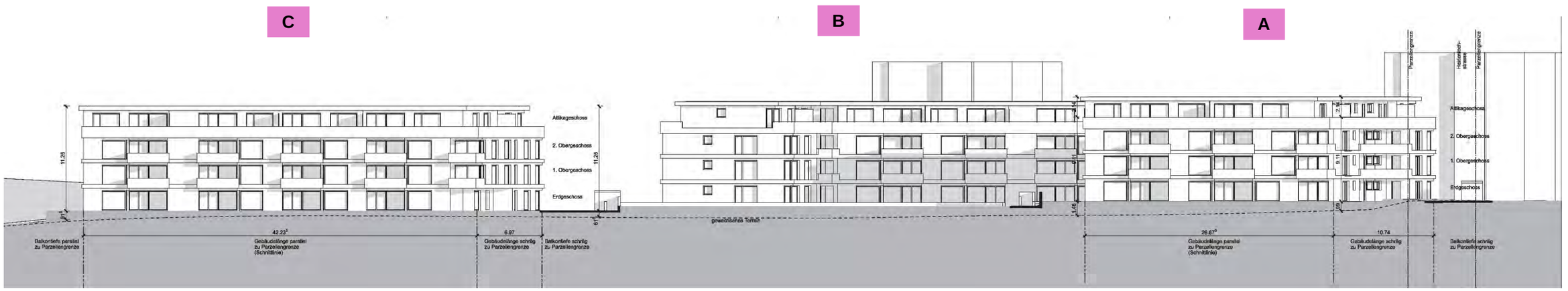
O. Stucki

Oliver Stucki

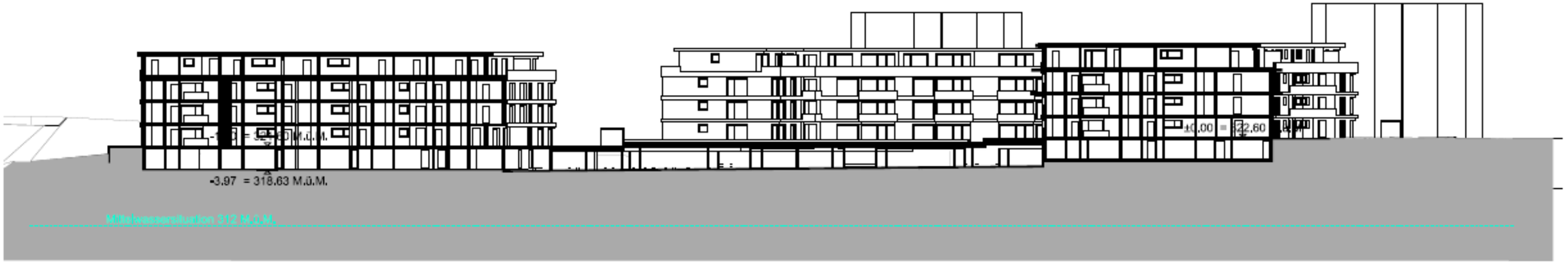
Kopie: - Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgefahrenfachstelle
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt

P:\ARP\14 Raumplanung kommunal\Gemeinden E_L\Liestal\142 Fachgutachten\QP\QP Heidenweid\GIG3612\QP Heidenweid.doc

Anhang 6: Ansicht Südost, Bebauungskonzept ae2p Architekten

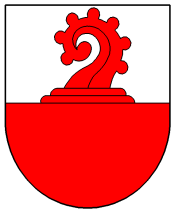


Schnitt durch die Einstellhalle



Anhang 7:

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Heidenweid

(vereinfachtes QP-Verfahren gem. § 42 RBG und Art. 39 ZRS)

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 Heidenweid, Situationsplan 1:500
- Quartierplan-Reglement

3. Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	**Liestal aktuell Nr. 774 vom 2. Mai 2013**
Mitwirkungsfrist:	**vom 02. Mai bis 31. Mai 2013**
Einsichtnahme Möglichkeit:	**Stadtbauamt der Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal** **Homepage der Stadt Liestal**
Mitwirkungseingaben bis am:	**31. Mai 2013 (schriftlich)**
Mitwirkungseingaben:	**2 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.	▪ 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
	▪ Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden laut Planungsbericht werden nicht als sinnvoll erachtet. Es wird auf eine Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Strasse (H2) plädiert.	▪ 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.	K
	Anbindung Heidenlochquartier		
	▪ Es bestehen Unsicherheiten bezüglich des möglichen Baus eines Kreisels im Heidenloch. Es ist unklar, ob der geplante Bau des Kreisels realisiert wird und eine Anbindung über eine Sammelstrasse zur Heidenlochstrasse laut Quartierplan möglich ist.	▪ Die Realisation der Umgestaltung des Anschlusses Altmarkt (Kreisel) wurde seitens des Kantons zurückgestellt. Die planerischen Grundlagen wie die Festschreibung im kantonalen Richtplan und im Strassennetzplan der Stadt Liestal sind vorhanden. Der Anschluss des Gebietes Heidenloch an den geplanten Kreisel Altmarkt ist raumplanerisch festgelegt, die zeitliche Realisation ist jedoch ungewiss.	K
	Erschliessung und Parkierung		
	▪ Der Mehrverkehr zur überbauten Parzelle 1809 muss mit der bestehenden Strasse auskommen. Ein Ausbau der Heidenlochstrasse wurde anhand einer Referendumsabstimmung im Juni 2007 abgelehnt.	▪ Gemäss Überbauungskonzept werden ca. 65 Wohnungen realisiert. Dies löst in der Spitzstunde am Morgen einen zusätzlichen Verkehr von 40 - 50 Fahrzeugbewegungen aus. Die heutige Heidenlochstrasse kann die Mehrbelastung von ca 1 Fahrzeug pro Minute in der Spitzenstunde gut verkraften. Die Stadt hat bis heute keine Beschlüsse gefasst für eine Wiederaufnahme des Ausbauprojektes der Heidenlochstrasse.	(✓)
	▪ Es wird die Einführung einer Tempo 30 Zone ab Einmündung Kasinostrasse bis zur Zubringer-Signalstation bei der Grammetbrücke vorgeschlagen.	▪ Die auf der Heidenlochstrasse verkehrende Buslinie widerspricht der Errichtung einer Tempo 30 Zone.	---
	Langsamverkehr und Ausnahmefahrten		K
	▪ Die Fusswegverbindung von der Grammetstrasse zur Kasinobrücke wird als überflüssig erachtet.	▪ Die Fusswegverbindung ist im rechtskräftigen Strassennetzplan enthalten. Die Nutzungsplanungen müssen die Aussagen der übergeordneten Planung aufnehmen.	---
	▪ Ein diesbezüglicher Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundeigentümer ist nicht akzeptabel.	▪ Die Eingriffe ins Grundeigentum bei der Weiterführung des Fussweges sind noch nicht festgelegt. Dies ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Quartierplanung.	---

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.	▪ Die Verwendung von einheimischen Saatgutes für Dachbegrünungen wird im Reglement festgeschrieben.	✓
	Durchlässigkeit für Amphibien ▪ In Anbetracht der Lage der Quartierplanung ist die Gestaltung der Aussenflächen auf die Bedürfnisse der Amphibien abzustimmen. Die Liegenschaft muss für Amphibien durchlässig sein. Stufen und Mauern im Aussenraum dürfen Wanderbewegungen der Tiere nicht verhindern. Eine Anpassung der Stufenhöhe oder das Verwenden von Rampen statt Stufen gewährleistet die Passierbarkeit. Lichtschächte und andere Senken müssen so gestaltet sein, dass diese nicht zur Falle für die Wildtiere werden. Dies wird durch entsprechende Gitter oder durch Vorrichtungen an denen die Tiere hinausklettern können gewährleistet.	▪ Amphibientaugliche bauliche Massnahmen werden im Baugesuchsverfahren im Umgebungsplan aufgezeigt.	(✓)
	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.	▪ 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.	(✓)

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

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, 24.1.2014

STADTRAT LIESTAL

Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

L. Ott B. Minzer