

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Altbrunnen

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

Regierungsrätliche Genehmigung

Inhaltsverzeichnis:

1	AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN	1
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	2
3	PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE	3
4	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	4
5	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN	10
6	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN	11
7	FOLGEKOSTEN	12
8	BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL	12
9	KANTONALE VORPRÜFUNG	12
10	INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	17
11	BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN	17
12	GENEHMIGUNGSANTRAG	18

Anhang

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

Bearbeitung:



1 AUSGANGSLAGE / ZWECK UND ZIELSETZUNGEN

1.1 Ausgangslage

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



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

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

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung Altbrunnen

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

Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung Altbrunnen folgende Ziele:

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

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Planungs- und Projektierungsteam

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

Bauherrschaft
Formbau AG
Brunnmattweg 2
4410 Liestal
Johannes Tribelhorn

- **Projektsteuerung**
- **Behördenabklärungen in Kanton und Stadt**
- **Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen**

Architektur
Steck + Partner Architekten AG
Dipl. Architekten ETH SIA
Magdenerstrasse 8, 4310 Rheinfelden
info@steckpartner.ch; 061 836 91 51

- Erarbeitung Bebauungsstudie in Varianten
- Behördenabklärungen in Kanton und Stadt
- Bearbeitung mit den kantonalen und städtischen Kommissionen

Daniel Wittlin
Antoine Cuendet

Raumplanung
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38; 4415 Lausen
m.ruggli@stierli-ruggli.ch; 061 926 84 32

- Erarbeitung der Quartierplanung
- Koordination mit kommunalen und kantonalen Amtsstellen
- Einbezug / Koordination / Information der Planungsbetroffenen (insbes. Nachbarn)
- Vorbereitung und Durchführung des Quartierplan-Verfahrens
- Beurteilung Lärmsituation

Markus Ruggli
Sabine Cantaluppi

2.2 Planungsablauf

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

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

3 PLANUNGSINSTRUMENTE UND BEIGESTELLTE DOKUMENTE

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

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

Als privatrechtliches Vertragsdokument gilt:

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

Als beigestelltes Dokument gilt:

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

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

4 SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Quartierplan-Reglement die Wohn- und wenig störende Geschäftsnutzung festgelegt. Dies entspricht den Vorschriften der Wohn- und Geschäftszone WG3, welche der Zonenplan Siedlung für das QP-Areal festlegt.

Das Bebauungskonzept sieht unter Beachtung der momentanen Marktsituation vor, im Baubereich A entlang der H2 ein Mehrfamilienhaus und in den übrigen Baubereichen Reiheneinfamilienhäuser zu realisieren. Die Quartierplanung lässt jedoch die nötige Flexibilität betreffend Nutzungsart und weiterer Bestimmungen, um allenfalls auch andere Wohnbauformen zu ermöglichen.

Das **Mass der baulichen Nutzung** wird mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) ausgewiesen. Sie beträgt maximal 7'050 m² BGF für das gesamte Quartierplan-Areal.

Die Verteilung der BGF pro Baubereich auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes sieht wie folgt aus:

Baubereich	BGF gem. Bebauungs-konzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement
Baubereich A	3'543 m ²	
Baubereich B	689 m ²	
Baubereich C	809 m ²	7'050 m ²
Baubereich D	1'028 m ²	
Baubereich E	969 m ²	
Total	7'038 m ²	7'050 m ²

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

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

Für die bauliche Nutzung massgebende QP-Fläche (Parz. Nr. 1847, 4786): 6'906 m²

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

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Ausmasse der Baubereiche für mehrgeschossige Bauten

Die Lage, Grösse und die Höhe der Bauten werden im Quartierplan (Situation und Schnitte) durch die Baubereiche für mehrgeschossige Bauten sowie die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und die Geschoszahl definiert. Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen. Pultdächer, welche im Bebauungskonzept für die Reiheneinfamilienhäuser der Baubereiche B bis E vorgesehen sind, oder andere geneigte Dachformen müssen nicht zwingend begrünt werden.

Der Baubereich A wird entlang der H2 durch die rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Rechtwinklig zu dieser Baulinie grenzt der Baubereich an der Grammetstrasse bis an die hier rechtskräftige Strassenbaulinie. Gegenüber der Parzelle 5133 wird ein Abstand von 5 m definiert, was dem Grenzabstand dieser 4-geschossigen Baute entspricht. Für den Baubereich A bleibt somit nur gegen das Innere des Areals ein grösserer lagemässiger Spielraum. Das Attikageschoss des Baubereiches A soll so ausgebildet werden, dass es von Süden her nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung

tritt. Daher werden im Quartierplanreglement entsprechende Festlegungen zur Flächenbegrenzung und Ausdehnung erlassen.

Bei den Baubereichen B bis E wird bei den Giebelfassaden mehr Flexibilität gelassen als auf den Längsseiten. Somit wird bekräftigt, dass zwischen den jeweiligen Baureihen genügend Freifläche vorhanden ist. Die Gebäudehöhe der Baubereiche B bis E weist gegenüber dem Bebauungskonzept wenig Reserve auf. Denn mit dem vorgesehenen Pultdach weist das Dachgeschoss bereits eine grosse Höhe auf, welche durch ein allfälliges Flachdach nicht erreicht werden könnte.

Wird die Baute des Baubereiches E gemäss dem der Quartierplanung zugrunde liegenden Bebauungskonzept realisiert, wird der Grenzabstand gegenüber der benachbarten Parzelle 5133 unterschritten. Die Stadt Liestal als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 5133 erklärt sich mit einer Erteilung eines Näherbaurechtes einverstanden. Entsprechende Dienstbarkeitsvereinbarungen werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Weitere Bauten

Die Fläche der Nebenbauten im Quartierplan-Areal wird auf 200 m² begrenzt. Diese Ziffer resultiert aus folgenden, notwendigen Flächen für Nebenbauten:

- Gartenschöpfe Baubereich B: 35 m²
- Überdachte Treppenaufgänge Einstellhalle: 32 m²
- Velounterstände: 95 m²

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Sitzplätze der Baubereiche B bis E allfällig zu überdecken. Gemäss Auskunft der Stadt Liestal werden die Flächen der Sitzplatzüberdachungen nicht als Nebenbauflächen gerechnet. Diese Auslegung wird in § 5 Abs. 4 Lit. b QPR verankert.

Anlehnend an die Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung wird in den Quartierplanvorschriften die Erstellung von Nebenräumen von 7 m² pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben.

Unterirdische Bauten sind gemäss übergeordnetem Recht grundsätzlich im gesamten Quartierplan-Areal möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass in der Grundwasserschutzzone S3 (vgl. Situations- und Schnittplan) gemäss *Schutzzonenreglement der Grundwasserfassung Alte Brunnen* Fundationen nicht tiefer als einen Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegen dürfen. Der höchste Grundwasserspiegel liegt auf der Kote 318.76 m.ü.M. Dieser massgebende Grundwasserspiegel ist im Schnittplan entsprechend eingetragen. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept wird diese Forderung erfüllt.

Baulinienfestlegungen

Die rechtskräftigen Baulinien entlang der H2 und der Grammetstrasse werden durch die Quartierplanfestlegungen berücksichtigt. An der Pumpwerkstrasse sind rechtskräftige Strassenbaulinien vorhanden, die den Verlauf der neu ausgebauten Strasse nicht berücksichtigen. Die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Baulinien werden in diesem Bereich bereinigt. Es wird eine neue Strassenbaulinie mit einem Abstand von 3.50 m zur Parzellengrenze (=Strassenrand) festgelegt. Die alte Baulinie innerhalb des QP – Perimeters wird aufgehoben.

Über der ins Gebäude führenden Einstellhalleneinfahrt an der Grammetstrasse soll eine offene Überdachung angebracht werden können. Damit wird die Einstellhallenrampe sicherer und die Lärmeinwirkung auf die darüber liegende Fassade wird vermindert. Der QP-Verfasser wollte dies mit einem speziellen Baubereich und dem Hinweis auf § 54 Abs. 1 Lit. c RBV rechtlich sichern. Das ARP interpretiert den § 54 RBV sehr eng und verneint diese Möglichkeit. Damit durch juristische Auslegungen keine Qualitätsverschlechterung eintritt, wird nun an Stelle des Baubereichs eine Baulinie für 1 – geschos-sige Bauten erstellt.

4.3 Aussenraum

Für Bepflanzungen im Quartierplan-Areal sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Aussenräume sind grundsätzlich der Nutzungsart entsprechend attraktiv und erlebnisreich für die Bewohner zu gestalten. Hierfür sind Spiel- und Freizeitflächen, Pflanzgärten und dergleichen zu erstellen. Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht vor, diese Spiel- und Freizeitflächen auf der lärmabgeschirmten Seite des Baubereiches A anzuordnen. Die Fläche ist im Quartierplan bezeichnet. Da für die Baubereiche B bis E Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen sind, können die Aussenräume zwischen diesen Bauten als private Gärten ausgebildet werden.

Im Areal sind kronenbildende Bäume zu pflanzen. Der Quartierplan zeigt konzeptionelle Standorte. Die Festlegung der genauen Lage der Baumstandorte erfolgt entsprechend ihrer Funktion als Schattenspendender, Sichtschutz etc. mit der Projektkonkretisierung im Baugesuchverfahren (Umgebungsplan). Die Erdüberdeckung auf der Einstellhalle beträgt durchschnittlich 0.50m. An Standorten für Baumpflanzungen ist demzufolge zumindest punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1 m vorzusehen.

Durch das Erschliessungskonzept mit der Einfahrt in die Einstellhalle ab der Grammetstrasse (vgl. Kapitel 4.4) werden äusserst wenige Aussenraumflächen für den motorisierten Individualverkehr benötigt. Dadurch bleiben diese für begrünte Flächen, Wege des Langsamverkehrs, Spiel- und Freizeitflächen frei. Dies bedeutet auch, dass eine sehr geringe Versiegelung stattfinden wird. Gemäss Quartierplan-Reglement sind Wege des Langsamverkehrs, befahrbare Wege und oberirdische Besucherparkplätze nach Möglichkeit nicht zu versiegeln. Mit der geringen Versiegelung, den Baumpflanzungen sowie durch die Festlegung der Dachbegrünung für Flachdächer werden gute Voraussetzungen geschaffen, um die Anforderungen an ökologische Massnahmen umsetzen zu können.

Ökologische Massnahmen

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

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ermöglicht folgende ökologische Massnahmen:

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

4.4 Erschliessung / Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

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

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

Parkplatznachweis

Anforderung		Überbauungskonzept
Wohneinheiten	49	49
Stammparkplätze	49	70
Besucherparkplätze	<u>15</u>	<u>15</u>
	64	85

Langsamverkehr, Ausnahmefahrten

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

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

4.5 Lärmschutz

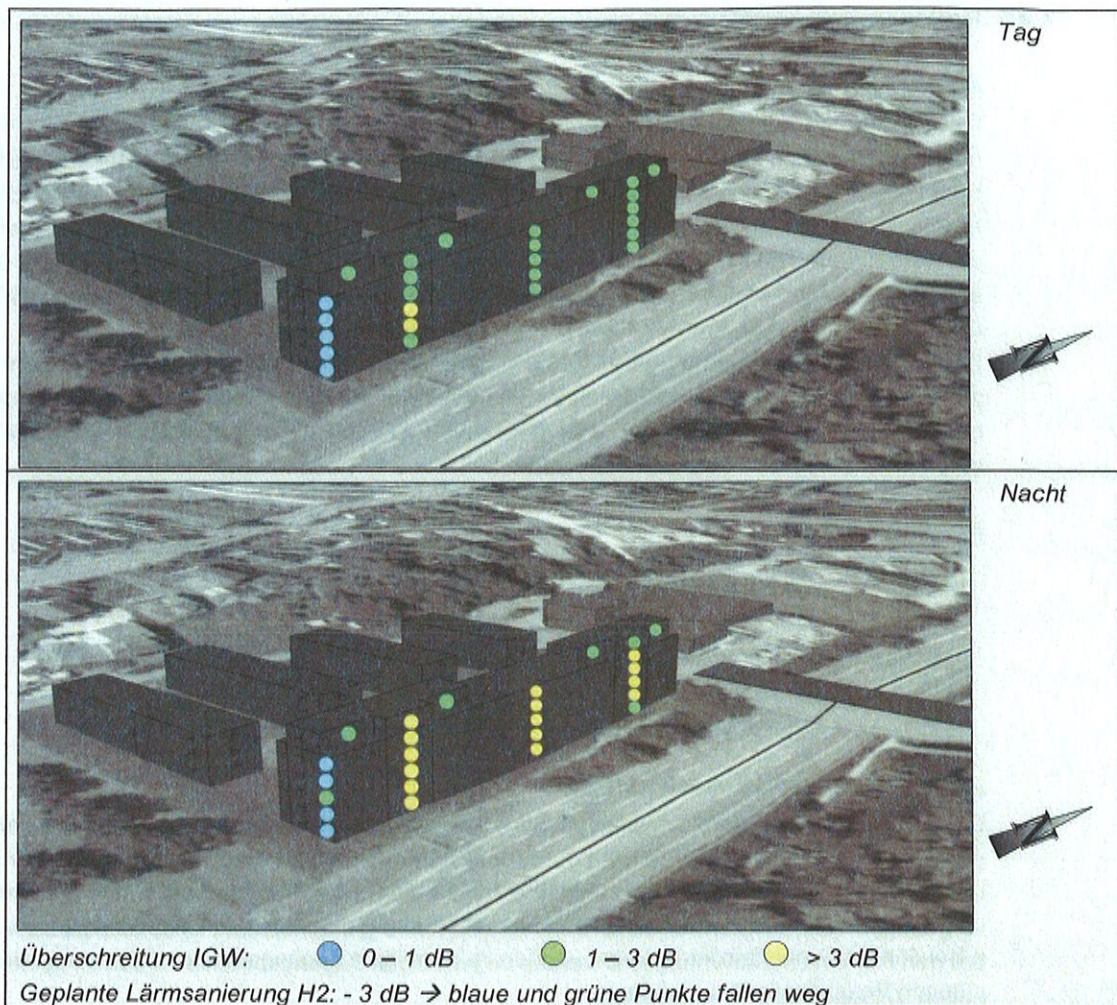
Beurteilung Aussenlärm

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

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

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

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



Massnahmen zum Lärmschutz

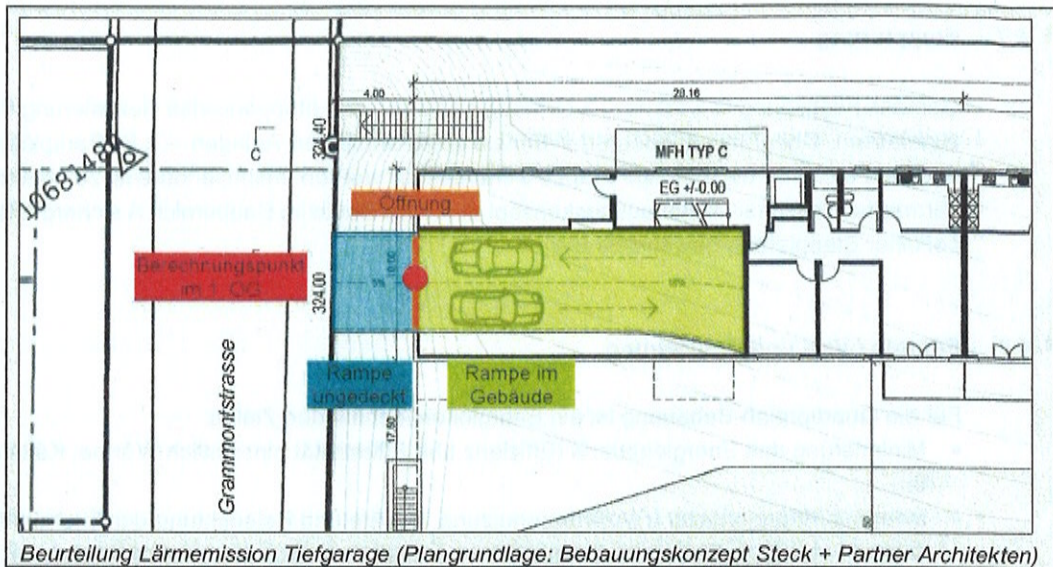
Die H2 wird im Bereich der Quartierplanung mit einem Porenasphalt saniert. Gemäss Auskunft der Abteilung Lärmschutz des ARP bewirkt dies eine Reduktion des Emissionspegels von 3 dB. Unter Berücksichtigung dieser Reduktion sind lediglich noch die Nacht-Werte an der strassenzugewandten Fassade überschritten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

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

Lärmschutznachweis Tiefgarage

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

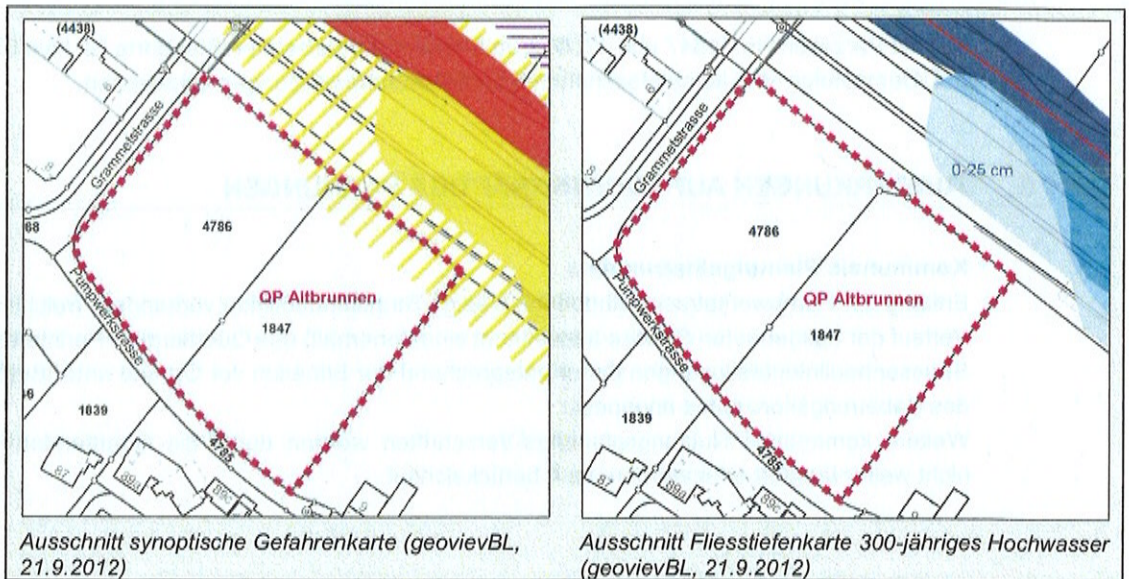
Die Zufahrt der neuen Einstellhalle verläuft ab der Grammetstrasse via Erd- und Sockelgeschoss ins Untergeschoss. Für eine Beurteilung der Lärmimmission wurde eine Berechnung (vgl. Anhang 3) für das oberhalb der Einfahrt liegende Zimmer im 1. OG erstellt.



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

4.6 Naturgefahren

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



4.7 Etappierung

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

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

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

- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
- rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren für PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik.
- Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz

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

4.9 Altlasten

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

5 AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Kommunale Planungsinstrumente

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

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

6 BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RANDBEDINGUNGEN

Zonenvorschriften Siedlung / Entwicklungsplan '95 Stadt Liestal

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

Lärmschutzverordnung (LSV)

Aufgrund der Lärmemissionen der H2 sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu beachten. Eine Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung durchgeführt. Sie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Neubaute des Baubereichs A an der lärmzugewandten Fassade grösstenteils überschritten werden. Die Raumanordnung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt diese Situation.

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

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK der Stadt Liestal definiert ökologische Massnahmen im Siedlungsgebiet. Mit diesen Massnahmen soll grundsätzlich eine bessere Umwelt- und Lebensqualität erreicht und Bedingungen für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Mit der Einführung einer Grünflächenziffer an welche verschiedene Massnahmen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden können (Aussenraumbegrünung, einheimischer und standortgerechter Bepflanzung, Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen, kronenbildende Einzelbäume, Nisthilfe) werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgezeigten Massnahmen umgesetzt.

Strassennetzplan

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

Grundwasserschutz

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

7 FOLGEKOSTEN

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

8 BEURTEILUNG DES QP-ENTWURFS DURCH DIE STADT LIESTAL

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

9 KANTONALE VORPRÜFUNG

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

9.1 Quartierplan

Stellungnahme ARP: zwingend	<ul style="list-style-type: none"> a) Im Quartierplan ist die Unterteilung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III in ihrer Ausdehnung bzw. Lage als rechtsverbindlicher Inhalt festzulegen (vgl. Ausführungen zu § 9 des Quartierplan-Reglements). b) Die Standorte für Bäume und Baumgruppen werden im Quartierplan verbindlich festgelegt. Es kann sich deshalb nicht um „mögliche“ Standorte handeln. Selbstredend besteht aufgrund der gewählten Signatur ein gewisser Ermessensspielraum hinsichtlich der definitiven Lage und Ausgestaltung. Der Legendeninhalt ist zu korrigieren. c) Der gestaltete Terrainverlauf zeigt deutliche Änderungen am bestehenden Terrain auf. Im Sinne der Rechtssicherheit erachten wir es als notwendig, diesen im verbindlichen Planinhalt beschliessen zu lassen. 	✓ ✓ ✓
redaktionell	<ul style="list-style-type: none"> d) Da die Geschosszahl im Quartierplanreglement festgelegt ist (§ 5 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements) bitten wir Sie den Legendeneintrag bei „SG + 4 VG + AG“ in folgendem Sinne anzupassen: „Maximal zulässige Geschosse (SG = Sockelgeschoss, VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss, DG = Dachgeschoss)“ e) Beim „Bereich für oberirdische Parkplätze Besucherparkplätze“ ist der Begriff „Parkplätze“ wegzulassen (oder die Bezeichnung ist zu korrigieren). 	✓ ✓
Reaktion:	<ul style="list-style-type: none"> Zu a) Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III werden als rechtsverbindlicher Inhalt im Quartierplan festgelegt. Zu b) Die Legendeninhalte werden hinsichtlich der Signatur für Bäume und Baumgruppen korrigiert. Zu c) Der Terrainverlauf wird in den verbindlichen Planinhalt aufgenommen. Zu d) Der Legendeneintrag wird hinsichtlich der Geschosszahl angepasst. Zu e) Der Bezeichnung im „Bereich für oberirdische Parkplätze Besucherparkplätze“ wird angepasst. 	

Legende letzte Spalte:

-- nicht eingetreten

K Kenntnisnahme

✓ eingetreten

9.2 Quartierplanreglement

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

Legende letzte Spalte:

-- nicht eingetreten

K Kenntnisnahme

✓ eingetreten

Reaktion:	<p>Zu a) Da die Auslegung des Baugesetzes sehr eng ausgelegt wird und darunter die Qualität der Überbauung leidet, wird eine Baulinie für eingeschossig Bauten erstellt. § 5 Abs. 3 wird umformuliert.</p> <p>Zu b) Abs. 4 Buchstabe c wird weggelassen</p> <p>Zu c) Es handelt sich um Anbauten und Änderungen innerhalb der QP-Vorschriften.</p> <p>Zu d) Die Gebäudehöhe wird auf 3.0m reduziert und die Gebäudefläche für Einzelbauten auf 30m² begrenzt.</p> <p>Zu e) Auf die Bestimmung unter Abs. 7 Buchstabe a kann verzichtet werden.</p> <p>Zu f) Die Bestimmung wird angepasst.</p> <p>Zu g) Da es sich um eine eingespielt Formulierung handelt möchte die Stadt diese beibehalten.</p> <p>Zu h) Diese Forderung wurde von der kantonalen Arealbaukommission in den Raum gestellt. Mit dieser Formulierung setzt die Stadt die Forderung um.</p> <p>Zu i) Die Bezeichnung „Attikageschoss“ wird übernommen.</p> <p>Zu j) Der Text "<i>Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung</i>" wird von der Kommentarspalte ins Reglement übernommen.</p>	
-----------	---	--

2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Stellungnahme ARP: zwingend	<p>a) Abs. 2, § 87 RBV legt abschliessend fest, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Insofern sind die beiden ersten Sätze zu streichen. Stattdessen kann eine Vorschrift aufgenommen werden, gemäss welcher vom Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden wird, soweit dies zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, beispielsweise folgendermassen: „Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den im Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt.“</p> <p>Da der Umgebungsplan nicht ein Planungs- sondern Nachweisinstrument darstellt, welches im Rahmen des Baugesuchsverfahren die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften aufzuzeigen hat, können in der Aufzählung a)-i) nur Inhalte genannt werden, welche im Quartierplan verbindlich festgelegt sind. Die Aufzählung ist entsprechend zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.</p>	✓
empfehlend	<p>b) Abs. 7, Da Nischen für Gebäudebrüter an modernen Fassaden selten sind, empfehlen wir, solche zugunsten geschützter Arten (z.B. Mauersegler) gezielt zu fördern und im Rahmen der Planung des Bauprojektes zu berücksichtigen.</p>	✓
hinweisend	<p>c) Abs. 7, Wir begrüssen die Festlegung einer Grünflächenziffer zu Gunsten ökologischer Massnahmen sehr. Die vorliegende Bestimmung aber verfehlt ihre Wirkung. Gemäss § 5 Absatz 9 des Quartierplan-Reglements sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (mit Ausnahme für Flächen für Energieanlagen, technische Anlagen etc.) Alleine mit den orientierend dargestellten „möglichen Gebäude“ würde eine Dachfläche von rund 2'050 m² erstellt, was rund 15 % an anrechenbarer Grünfläche entsprechen würde. Damit Grünflächen unter ökologischen Gesichtspunkten geschaffen werden (v.a. auch bodenständige Grünflächen), empfehlen wir deshalb, entweder die Ziffer zu erhöhen oder die anrechenbaren Flächen einzuschränken. Unklar bleibt darüber hinaus die Differenzierung bzw. das Verhältnis zu den im Quartierplan festgelegten Grün- und Freiflächen, welche gemäss § 6 Abs. 3 Quartierplan-Reglement als gestaltete Grünflächen anzulegen sind. Soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen?</p>	K
Reaktion:	<p>Zu a) Der einleitende Satz im Reglement wird entsprechend angepasst. Die Aufzählung der Inhalte des Umgebungsplanes wurde überprüft. Punkte d) "<i>Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten</i>" wird weggelassen.</p>	

Legende letzte Spalte:

-- nicht eingetreten

K Kenntnisnahme

✓ eingetreten

	<p>Zu b) § 6 Abs 7 lit d wird ergänzt.</p> <p>Zu c) Bei der Berechnung der Dachflächen wurde vernachlässigt, dass das Mehrfamilienhaus ein Attikageschoss mit Dachterrassen aufweist und auch bei den Reiheneinfamilienhäuser Dachterrassen vorgesehen sind. Die effektive Dachfläche beträgt ca. 1'300 m². Die Grünflächenziffer auf 12% erhöht. Die anrechenbare Grünfläche wird in "ökologisch wertvolle Grünfläche" umbenannt, somit kann die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen.</p>	
2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung		
Stellungnahme ARP: redaktionell	<p>Abs. 5, Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen hat zurzeit nur informativen Charakter. Wir gehen davon aus, dass es eine Pflicht ist Veloabstellplätze anzubieten und bitte Sie um folgende Korrektur: „Bei den Mehrfamilienhäusern <u>sind</u> werden Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, im Eingangsbereich oder im Aussenbereich <u>zu erstellen</u> angeboten. Bei Reihenfamilienhäuser <u>sind</u> werden dezentral, im jeweiligen Zugangsbereich, Veloabstellplätze <u>zu erstellen</u> angeboten.“</p>	✓
Reaktion:	Im Reglement werden die werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.	
2.4 § 8 Ver- und Entsorgung		
Stellungnahme ARP: zwingend	<p>a) Abs. 4, Abfallsammelstellen haben einen Einfluss auf die Wohn- und Geschäftsqualität des Quartierplans und können auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben. Es ist daher von Bedeutung, die Frage der Abfallbeseitigung bereits im Rahmen der Quartierplanung zu behandeln und nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Wir bitten Sie, entsprechende Festlegungen im Quartierplan vorzusehen und Absatz 4 anzupassen.</p>	✓
redaktionell	<p>b) Abs. 1, Im Kommentar muss es lauten: „...<u>der</u> generelle Entwässerungsplan...“ da (GEP) ein behördenverbindlicher Spezialrichtplan und kein Projekt ist.</p>	✓
Reaktion:	<p>Zu a) Abfallsammelstellen werden im Plan und im Reglement festgelegt.</p> <p>Zu b) Der Kommentar bzgl. GEP wird korrigiert.</p>	
2.5 § 9 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP: zwingend	<p>a) Abs. 1, Gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung gilt für den gesamten Perimeter des Quartierplans die ES II, da im Quartierplan eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben festgelegt wird (§ 3 des Quartierplan-Reglements). Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen von der H2 kann der im Quartierplan vorgesehene Baubereich A als Aufgestufte Zone ES III bezeichnet werden. Das Quartierplan-Reglement ist in diesem Sinne zu überarbeiten. Wir empfehlen folgende Formulierung: „Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der H2 wird der im Quartierplan bezeichnete Baubereich A auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft.“</p>	✓
Reaktion	Zu a) Die Formulierung für die Einstufung der LES wird im Quartierplan-Reglement übernommen.	

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

9.3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziffer 4.3 Aussenraum		
Stellungnahme ARP: zwingend	a) Die Pflanzung kronenbildender Bäume über der unterirdischen Einstellhalle erfordert eine durchwurzelbare Schicht von mind. 100 cm. An Standorten für Baumpflanzungen ist demzufolge zumindest punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1 m vorzusehen.	✓
Reaktion:	Zu a) Der Planungsbericht wird ergänzt.	
3.2 Ziffer 4.5 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP: hinweisend	a) Im Hinblick auf die geplante Übernahme der H2 durch den Bund ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Lärmsanierungsprojektes in der bisher geplanten Form (Porenasphalt) nicht sichergestellt ist. Die Quartierplanung lässt sich jedoch auch mit der heutigen Lärmsituation realisieren.	K
Reaktion	Zu a) Der Hinweis vom ARP wird zur Kenntnis genommen.	
3.3 Allgemeine Anforderungen		
Stellungnahme ARP	<p>Gem. § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Umweltauswirkungen, etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat, 2. Zu Einsprachen und deren Behandlung, 3. Zu allfälligen geringfügigen Änderungen, 	K

Legende letzte Spalte:

-- nicht eingetreten

K Kenntnisnahme

✓ eingetreten

	<p>4. Zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben. • Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden. 	
Reaktion:	Die Allgemeinen Anforderungen werden gesamthaft zur Kenntnis genommen	

9.4 Vorprüfungsvorbehalt

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

10 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 08. August – 05. September 2013 durchgeführt. Es wurden drei umfassende Stellungnahmen einreicht.

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

11 BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN

Beschlussfassung

Die Quartierplanung wurde am 4. Februar 2014 vom Stadtrat und am 27. August 2014 vom Einwohnerrat der Stadt Liestal beschlossen.

Referendumsfrist

Die Referendumsfrist dauerte bis am 29. September 2014 und ist unbenutzt verstrichen.

Auflageverfahren

Die Planaufgabe wurde erstmals im Amtsblatt Nr. 41 vom 9. Oktober 2014 publiziert. Aufgrund der zu späten Publikation wurde die ursprünglich angegebene Auflagedauer vom 2. – 31. Oktober 2014 im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2014 um eine Woche verlängert. Die Auflage dauerte demnach vom 2. Oktober – 7. November 2014.

Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

12 GENEHMIGUNGSANTRAG

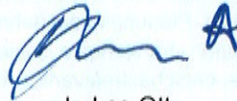
Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

Stadt Liestal, ... 8.12.2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:



Lukas Ott



Benedikt Minzer

Anhang 1a: Protokolle Stadtbaukommission Liestal

Protokoll vom 20. Juli 2011

Traktandum 3: QP Altbrunnen

Herr Tribelhorn gibt folgende Erläuterungen:

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

:// Die Kommission hat folgendes beschlossen:

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

Protokoll vom 19. Dezember 2007

Traktandum 5:

QP Altbrunnen

Grammetstrasse / Pumpwerkstrasse

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

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

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

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

Anhang 1b: Protokolle Arealbaukommission



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

KOPIE

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

Liestal, 15. Mai 2012

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 522 55 33
Telefax 061 522 69 62
raumplanung@bl.ch

Sekretariat
Protokollführung durch zuständiges Kollapsler

Reg. Nr.
Stabs-Nr.
Seite 1/2

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

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Erwägungen

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

Beschluss

Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüessen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Cellipari

Kopie: - Stock + Partner Architekten AG, Rheinfelden
- ARH/Stuc
- ABK/Abw

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erachtet Sie von Bescheid Liestal aus in Anlage 5 Gemeindefür. Die Bundesstrasse, Adressprotokoll der Liestal 10, 16 und 20 bewirkt das Erweitern des H2.



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

KOPIE

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

Liestal, 7. September 2011

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 522 55 33
Telefax 061 522 69 62
raumplanung@bl.ch

Sekretariat
Protokollführung durch zuständiges Kollapsler

Reg. Nr.
Stabs-Nr.
Seite 1/2

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

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Erwägungen

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

Beschluss

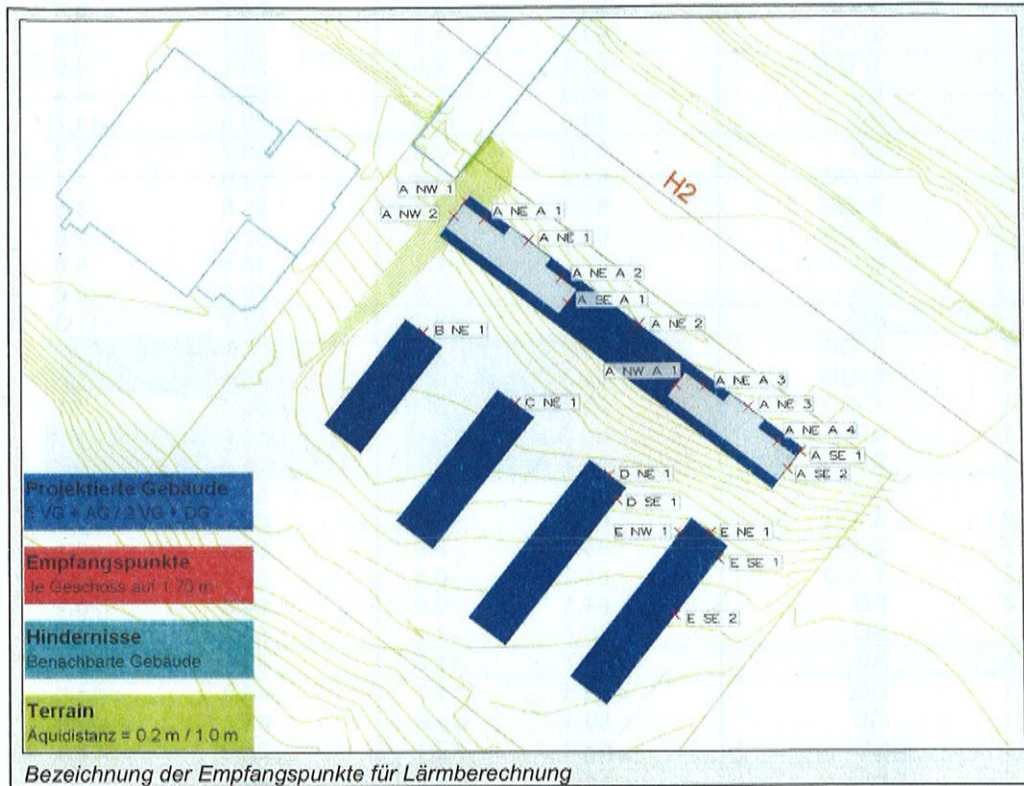
Das Projekt ist im Sinne der Erwägungen grundsätzlich zu überarbeiten und der Arealbaukommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüessen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Cellipari

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erachtet Sie von Bescheid Liestal aus in Anlage 5 Gemeindefür. Die Bundesstrasse, Adressprotokoll der Liestal 10, 16 und 20 bewirkt das Erweitern des H2.

Anhang 2: Ergebnisse der Berechnung der Aussenlärmbelastung



Legende:

 IGW ES III überschritten	 Überschreitung 0 - 1 dB
 Überschreitung 1 - 3 dB	 Überschreitung > 3 dB

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

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

Anhang 3: Lärmschutznachweis Tiefgarage

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

Eingabedaten

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

Immissionsberechnung

Attribut	Parameter	Tag	Nacht
L _{eRa}	Emissionspegel der ungedeckten Rampe = L _G + L _M + L _i ³⁾	[dB(A)] 58.8	49.6
dM	Verkehrsmengenzuschlag = 10 x log(M)	[dB(A)] 18.8	9.5
dF _O	Flächenkorrektur Öffnung = 10 x log(F)	[dB(A)] 10.0	10.0
dD _{Ra-EP}	Abstandskorrektur Rampe - Empfangspunkt = 20 x log(D _{Ra-EP})	[dB(A)] 12.0	12.0
dD _{O-EP}	Abstandskorrektur Öffnung - Empfangspunkt = 20 x log(D _{O-EP})	[dB(A)] 10.9	10.9
dRfl	Reflexionszuschlag + 2 dB(A) bei Abstand <= 5.0 m ⁴⁾	[dB(A)] 2.0	2.0
dHin	Hindernisdämpfung (Aspektwinkel)	[dB(A)] 3.0	3.0
L _{i,Ra}	Immissionspegel ungedeckte Rampe = L _{eRa} - dD _{Ra-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)] 45.8	36.5
L _{i,O}	Immissionspegel Öffnung = 37 + dM + dF _O - dD _{O-EP} + dRfl - dHin	[dB(A)] 53.9	44.7
L _{i,TG}	Immissionspegel Tiefgarage = 10 x log[10 ^(0.1 x L_{eRa}) + 10 ^(0.1 x L_{i,O})]	[dB(A)] 54.5	45.3

Beurteilungspegel Lr

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

¹⁾ Total Stellplätze in Tiefgarage

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

³⁾ Berechnung Emissionspegel gemäss StL86+, L_G = 44.8 dB (N=0%, v=40km/h), L_M = 10*log(M/12), L_i = (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, Anforderungswert (Planungswert) gemäss LSV, Art. 7

Anhang 4: Kommunale Prüfung



Stadt Liestal

Stadtbauamt

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

Eingang S+R

28. Dez. 2012

[Handwritten signature]

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

Liestal, 21. Dezember 2012

Kommunale Vorprüfung Quartierplanung Altbrunnen

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Sabine

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

A) Plan

Baubereiche und neue Baulinie für eingeschossige Nebenbauten

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

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

§ 5.2.8 QPR ist entsprechend anzupassen.

Grün- und Freifläche + Bereich für Spielen und Verweilen

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

Bereiche für oberirdische Parkplätze und Veloparkplätze

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

Einstellhallen Ein- und Ausfahrt

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

Tiefgarage / gestalteter Terrainverlauf

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

B) Reglement

§ 5.2.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Nebenbauten

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

§ 6.2 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums, Umgebungsplan

Ziffer f) evtl. notwendig streichen.

Folgende Punkte sind zusätzlich aufzunehmen:

- Lage der Gebäudezugänge
- Feuerwehrezufahrten

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

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

„Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:

- a) ökologisch gestaltete Grünflächen und Hecken sowie Ruderalbepflanzungen zu 100 %*
- b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bautellen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %*
- c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum*
- d) Nisthilfen zu 5 m² pro Nisthilfe“*

§ 8.2 Ver- und Entsorgung, Wärmeerzeugung/Energiekonzept

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

„Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
- rationelle Energienutzung (Abwärmennutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik.
- Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz

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

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

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

C) Planungsbericht

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

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

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

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

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

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

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Leiter Planung


Heinz Plattner

Projektleiterin


Brigitte Bauer



Stadt Liestal

Stadtbaumt

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

Protokoll

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

Traktandum

Quartierplanung Altbrunnen: Besprechung kommunale Vorprüfung

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

Weiteres Vorgehen:

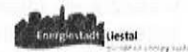
- Anpassung der QP-Unterlagen durch M. Ruggli
- Freigabe zur öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung durch die Stadt Liestal

Freundliche Grüsse

Stadt Liestal
Projektleiterin

Brigitte Bauer
www.liestal.ch

Dokument 1



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

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

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Eingang S+R

20. Aug. 2013

KOPIE

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

Liestal, 19. August 2013

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften Altbrunnen Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 12. Juni 2013 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Quartierplan

Zwingende Vorgabe:

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

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

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

Redaktionelle Korrektur:

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

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

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

P:\ARP\14 Raumtw.kommun\Gemeinden E_L\Liestal\142 Fachgutachten\QP\QP Altbrunnen\GK38361 QP Altbrunnen.doc

2 Quartierplan-Reglement

Hinweis:

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

2.1 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

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

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

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

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

Empfehlung:

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

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

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

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

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

Redaktionelle Korrektur:

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

Hinweis:

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

2.2 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

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

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

Empfehlung:

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

Hinweis:

Absatz 7: Wir begrüßen die Festlegung einer Grünflächenziffer zu Gunsten ökologischer Massnahmen sehr. Die vorliegende Bestimmung aber verfehlt ihre Wirkung. Gemäss § 5 Absatz 9 des Quartierplan-Reglements sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (mit Ausnahme von Flächen für Energieanlagen, techn. Anlagen etc.). Alleine mit den orientierend dargestellten "möglichen Gebäude" würde eine Dachfläche von rund 2'050 m² erstellt, was rund 15 % an anrechenbarer Grünfläche entsprechen würde. Damit Grünflächen unter ökologischen Gesichtspunkten geschaffen werden (v.a. auch bodenständige Grünflächen), empfehlen wir deshalb, entweder die Ziffer zu erhöhen oder die anrechenbaren Flächen einzuschränken. Unklar bleibt darüber hinaus die Differenzierung bzw. das Verhältnis zu den im Quartierplan festgelegten Grün- und Freiflächen, welche gemäss § 6 Abs. 3 Quartierplan-Reglement als gestaltete Grünflächen anzulegen sind. Soll die Grünflächenziffer im Speziellen das Einrichten von ökologisch wertvollen Flächen und Korridoren sicherstellen?

2.3 § 7 Erschliessung und Parkierung

Redaktionelle Korrektur:

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

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

2.4 § 8 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe:

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

Redaktioneller Hinweis:

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

2.5 § 9 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

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

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

2.6 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Empfehlung:

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

2.7 § 12 Schlussbestimmungen

Hinweis:

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

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Ziff. 4.3 Aussenraum

Zwingende Vorgabe:

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

3.2 Ziff. 4.5 Lärmschutz

Hinweis:

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

3.3 Allgemeine Anforderungen

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

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

4 Vorprüfungsvorbehalt

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

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

Mit freundlichen Grüßen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Oliver Stucki

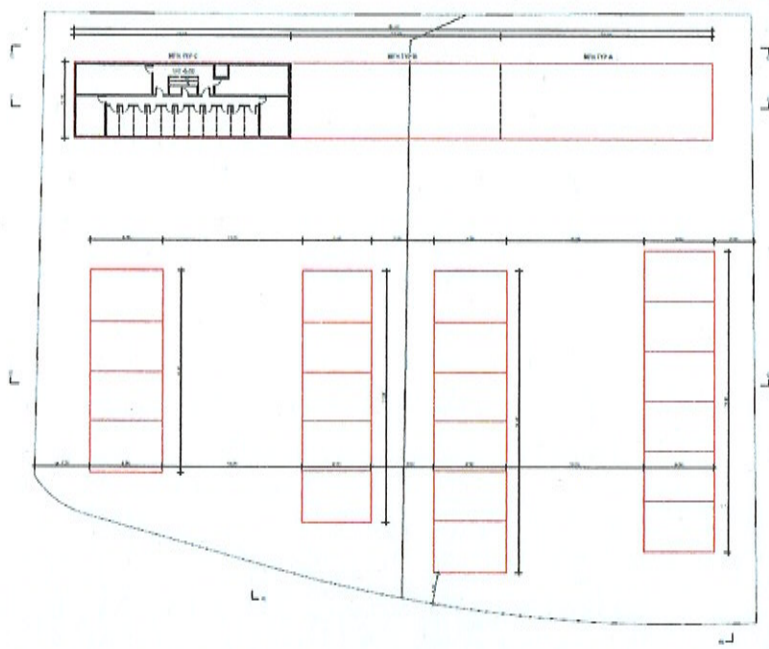
Kopie: **Storli+Ruggli**, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

per E-Mail:

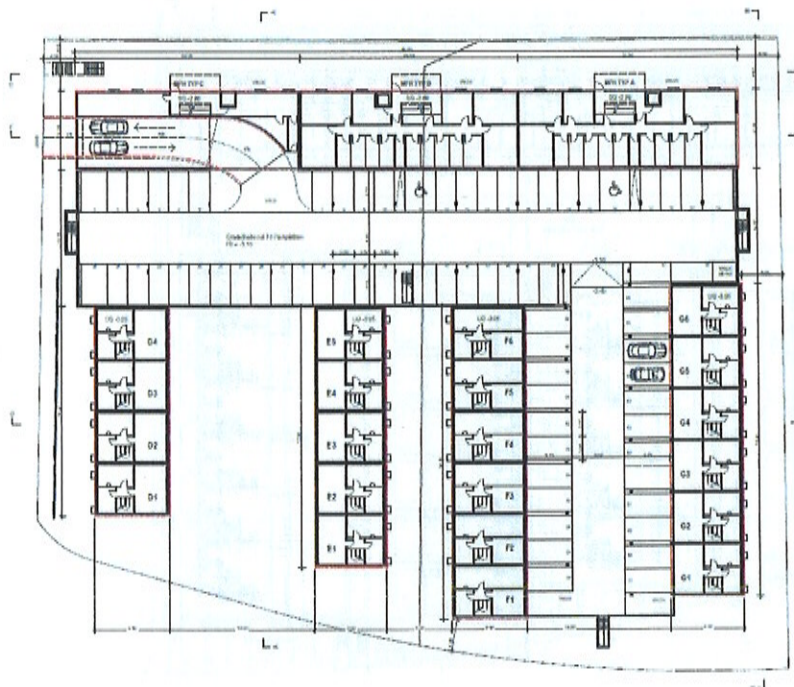
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Rauminformation
- Tiefbauamt

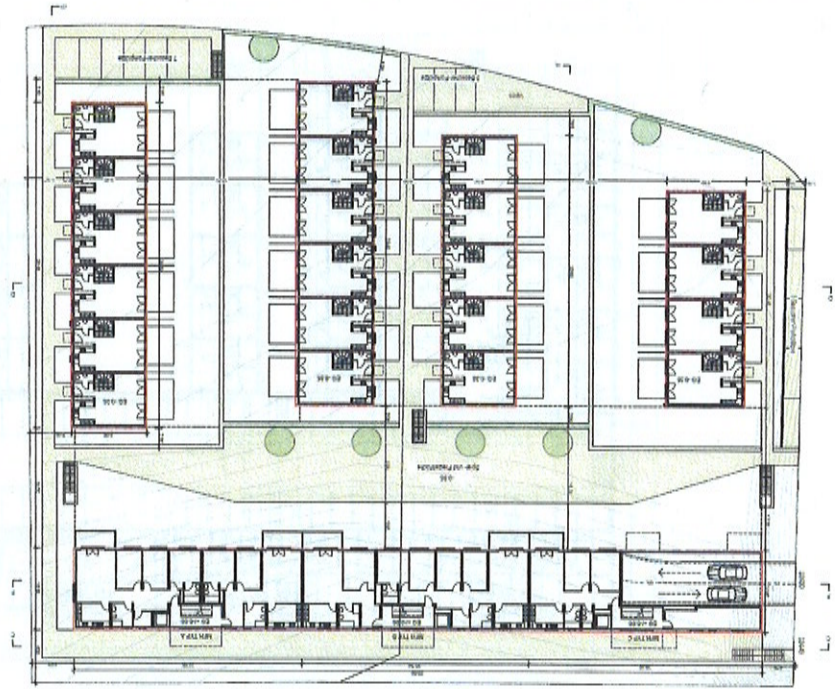
Anhang 6: Überbauungskonzept vom April 2013

265-101	UNTERGESCHOSS	VORPROJEKT
000001	PLANUNGSLAND MITTELSTADT (STADT)	MR 1.200
000002	STADTPLAN	MR 1.200
steck-partnerschichten		WANDERSTADT 4 (STADT)
		TR 01.200 (1)



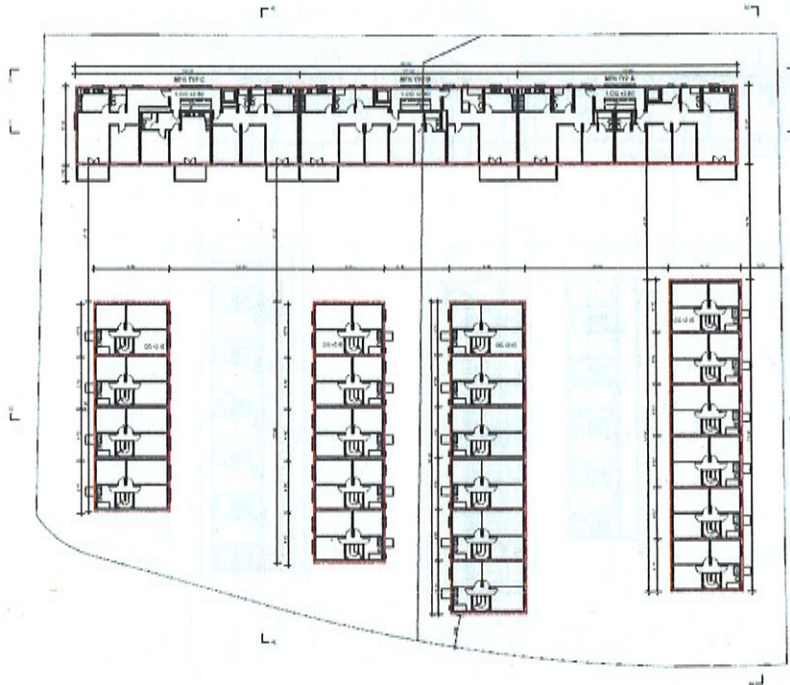
260-102 SÖCKELGESCHOSS		VORPROJEKT	
CLIENT	QUARTOFFPLANUNG ALTBRUNNEN LITZING	NETZ	1.300
ARCHIT.	FORSTER & UETZ	STADT	13.10.11
standort	steck partner wohnen	WEGWEISERSTRASSE 4	4103 KUCHENBUCH
		TEL. 049 308 31 91	FAX 049 304 87 52

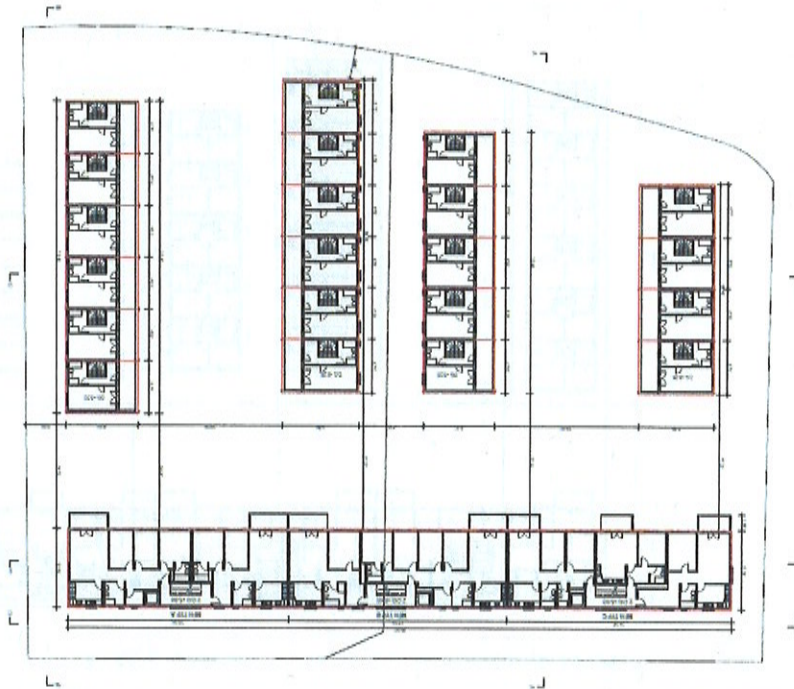




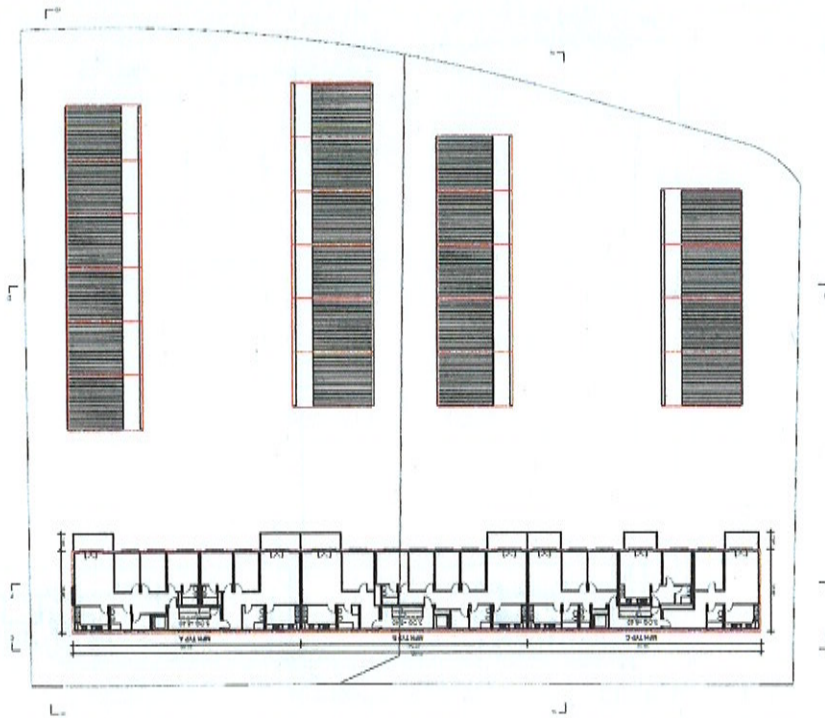
260-103 EDESCHLOSS
 VORPROJEKT
 PROJEKTLEITER: DIPL.-ING. DR. DIETMAR HOPPE
 ARCHITECT: DIPL.-ING. DR. DIETMAR HOPPE
 STAND: 10.04.2004
 BLATT: 10.04.2004
 ZEICHNER: DIPL.-ING. DR. DIETMAR HOPPE
 VERMESSEN: DIPL.-ING. DR. DIETMAR HOPPE
 VERM. Nr. 100/2004
 VERM. Nr. 100/2004
 VERM. Nr. 100/2004
 VERM. Nr. 100/2004

260-104 1.OBERGESCHOSS		VORPROJEKT	
BRUNNEN	QUARTIERPLANUNG "ALTBRUNNEN" (2014)	NETZ	1.07.15
BRUNNEN	QUARTIERPLANUNG (2014)	STADT	01.08.15
steck-partnerarchitekten		BAUHERREN/TRAFFIK	AKA RUMSCHULTZ
HAKO/BRUNNEN/STADT/ALTBRUNNEN/STADT		TEL. 047 332 31 31	FAX 047 332 31 32
Architekten 10114 Berlin, www.steck-partner.com			





VORPROJEKT	
PROJEKTLEITER	DR. RALF H. H. H.
ARCHITECT	DR. RALF H. H. H.
DATE	08.08.10
SCALE	1:500
Stark-partnerschaft mbh	
Mühlendamm 11, 40399 Düsseldorf, NRW	



260-106 3. OBERGESCHOSS VORPROJEKT		
PLANNUMMER	260-106	03
PROJEKTANT	STARK + PARTNER ARCHITECTS	
STARK + PARTNER ARCHITECTS 7050 WILS, CH TEL. 0041 71 261 11 11 FAX 0041 71 261 11 10 WWW.STARKPARTNER.COM		
2007.03.15 2007.03.15 2007.03.15		

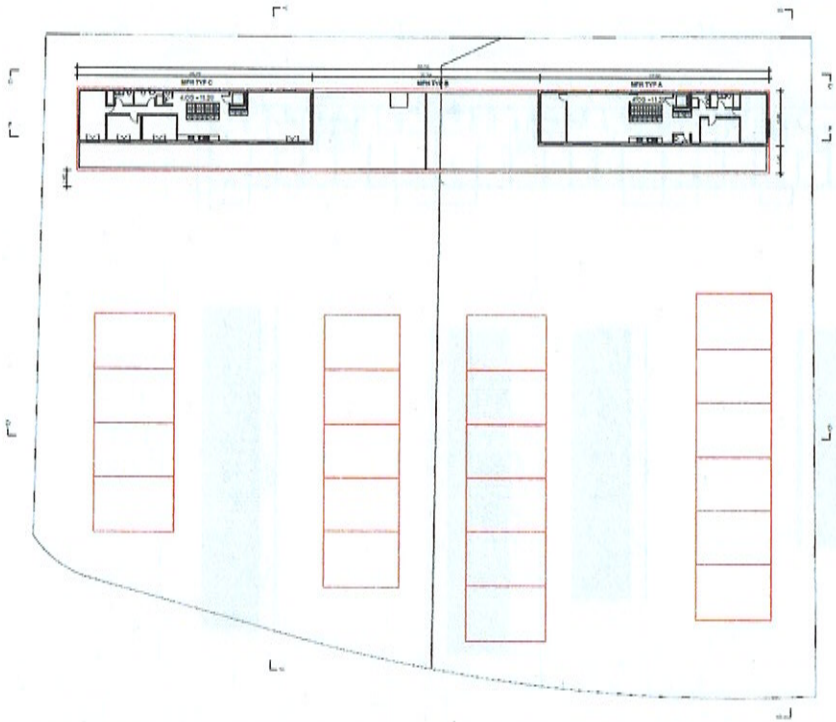


Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung.

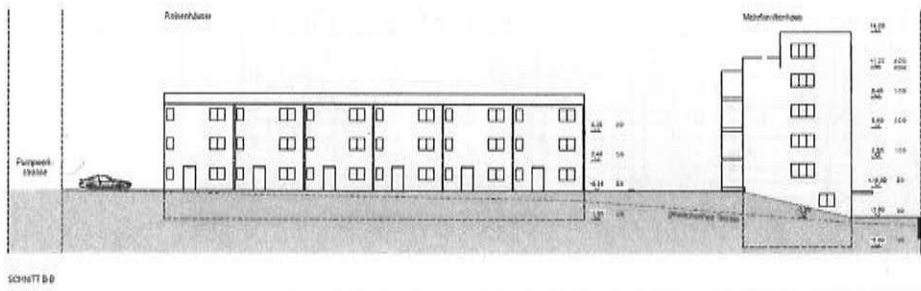
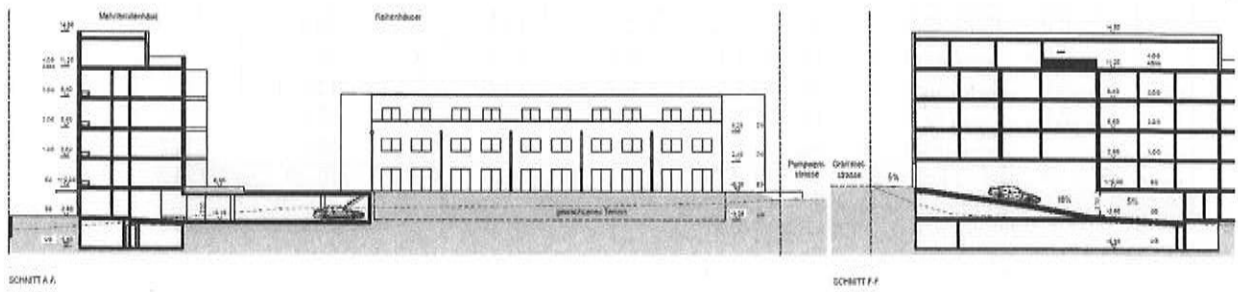
268-107 4. OBERGESCHOSS VORPROJEKT

BRUNNEN	BRUNNENPLANUNG "ALTBRUNNEN" URSACHEN	NAT. 100%	057	12.08.10
BRUNNEN	BRUNNENPLANUNG "ALTBRUNNEN" URSACHEN	BRUNNEN 10	BRUNNEN	12.08.10

steck-partnerschaft@brunnen.de
 BRUNNENPLANUNG "ALTBRUNNEN" URSACHEN
 BRUNNENPLANUNG "ALTBRUNNEN" URSACHEN
 BRUNNENPLANUNG "ALTBRUNNEN" URSACHEN



260-100	SCHNITTE A-A, B-B UND F-F	VORPROJEKT
PROJEKT	SOZIOLOGISCHES INSTITUT (SIL) / UNIVERSITÄT WÜRZBURG	NOV. 2007
BAUWERK	PROF. DR. AB. LIEFELD	NOV. 2007
steck/partnerarchitekten		MARKTSTRASSE 4 • 97082 WÜRZBURG TEL. 0931 9251-01 FAX 0931 9251-02
Architekten: 97082 Würzburg, Dörflingerstr. 10		
Architekturbüro: 97082 Würzburg, Dörflingerstr. 10		

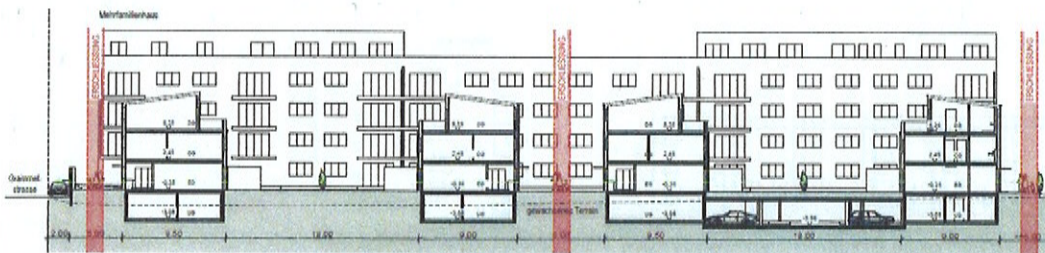


260-109 SCHNITTE C-C UND D-D VORPROJEKT

QUARTIER:	QUARTIERPLANUNG ALTBRUNNEN LEBENSSTADT	HEFT:	109	DAT:	12.06.12
ZEICHNER:	FORNDORF AG, UNTERAL	DRG:	80	PRO:	88.84.11
steek-partnerschickler		KÄRNTNERSTRASSE 4 • 1010 WIEN/PALAUSTRASSE 16 • 1040 WIEN/ST. PÖLTEN			
www.steek-partnerschickler.com		T +31 20 610 1234			
Architekten: P 03 - 031 - 101/11a Berlin					



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D