



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Oristalstrasse"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG



Impressum



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Markus Ruggli / Isabella Vögtli

Datei-Name

40142_Ber02_Begleitbericht_20160617_RREingabe.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
2	Organisation, Ablauf und Grundlagen.....	2
2.1	Zuständigkeit.....	2
2.2	Planungsablauf.....	2
3	Bebauungskonzept.....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	4
4.2	Kantonaler Richtplan.....	4
4.3	Zonenvorschriften Stadt Liestal.....	5
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung.....	5
5.1	Bestandteile.....	5
5.2	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung.....	6
5.3	Bestehende Bauten, Energiestandard.....	6
5.4	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	6
5.4.1	Bebauung.....	6
5.4.2	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	8
5.4.3	Gestaltung der Bauten.....	9
5.4.4	Aussenraum.....	10
5.4.5	Erschliessung und Parkierung.....	11
5.4.6	Ver- und Entsorgung.....	16
5.4.7	Lärmschutz.....	16
6	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen.....	16
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG).....	16
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG).....	17
6.3	Arealbaukommission.....	17
6.4	Landschaftsentwicklungskonzept.....	17
6.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	18
6.6	Naturgefahren.....	18
6.7	Grundwasserschutz.....	20
6.8	Genereller Entwässerungsplan.....	20
6.9	Altlastenkataster.....	20
6.10	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	20
6.11	Grenzabstände.....	20
6.12	Etappierung.....	21
6.13	Störfallvorsorge.....	21
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	21
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal.....	21
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf.....	21
9.1	Grundsätzliches.....	21
9.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Oristalstrasse".....	22
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal.....	22

11	Kantonale Vorprüfung	23
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	33
13	Beschlussfassungsverfahren	33
14	Auflageverfahren	33
15	Genehmigungsantrag.....	34

Anhang

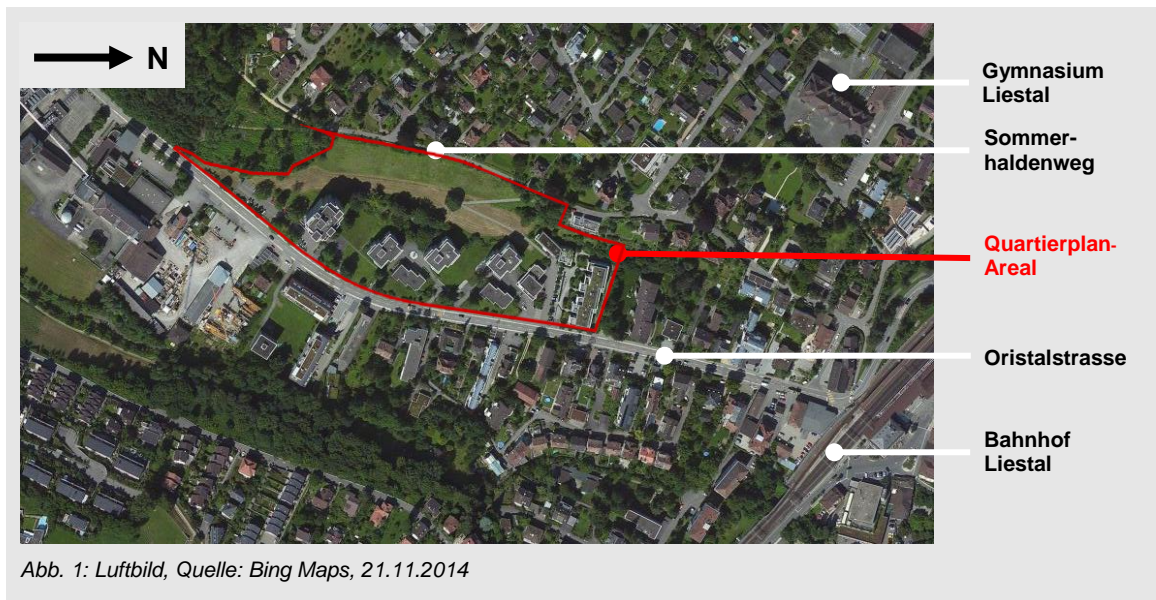
Anhang 1:	Protokollauszug Stadtbaukommission vom 5. Februar 2014.....	I
Anhang 2:	Protokollauszug Stadtbaukommission vom 9. April 2014	II
Anhang 3:	Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015	III
Anhang 4:	Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV vom 1. Oktober 2015	VIII

Beilagen

Beilage 1:	Verkehrsgutachten: "Anzahl Pkw-Stellplätze und Verkehrserzeugung" Gruner AG, 27.10.2014
Beilage 2:	Sanierungs- und Optimierungsbedarf Bestandesliegenschaften Oristalstrasse 58 / 56 / 52 / 46, Burckhardt + Partner AG, 4.12.2014
Beilage 3:	Definition Bebauungskonzept, Burckhardt + Partner AG, 26.5.2014

1 Einleitung

Das Quartierplan-Areal "Oristalstrasse" befindet sich im Oristal südlich des Stadtzentrums von Liestal. Das Areal umfasst Teile der Parzelle Nr. 662, welche eine Fläche von 32'269 m² aufweist. Das Quartier wird durch den westlichen Hang und die im Osten liegende Strasse markant begrenzt.



Für die ursprüngliche Bebauung gelten der Vertragsplan "Wohnsiedlung Oristal" sowie die dazugehörige öffentliche Urkunde vom 23. Februar 1965. Mit Ausnahme von zwei Gebäuden wurden die ursprünglichen Festlegungen vom Vertragsplan realisiert. Durch die nicht realisierten Gebäude weist das Areal hinsichtlich der baulichen Nutzung noch Reserven auf. Im Jahre 1995 wurde eine Anpassung bzw. eine Erweiterung in Form der Quartierplanung "Wohnsiedlung Knoll Liestal" vorgenommen. Ziel war eine Erweiterung der Siedlung im Norden sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der noch vorhandenen Nutzungsreserven. Die Studie von Burckhardt + Partner AG 2011 hat gezeigt, dass die vorhandenen Nutzungsreserven nicht vernünftig realisiert werden können.

Mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften "Oristalstrasse" werden die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen vollständig abgelöst. Die bestehenden Hochhäuser (Nr. 1 – 4) sowie die beiden Ergänzungsbauten (Nr. 5 + 6) sollen bestehen bleiben, können aber saniert, ergänzt oder auch ersetzt werden. Entlang der Oristalstrasse können vier neue Gebäudevolumen erstellt werden. Mit der Nutzungsverdichtung entlang der Oristalstrasse wird erreicht, dass der ökologisch wertvolle und bautechnisch schwierige Hang freigehalten werden kann.

2 Organisation, Ablauf und Grundlagen

2.1 Zuständigkeit

Eigentümerinnen	Helvetia Versicherungen, Immobilienbewirtschaftung Herren Marcus Buess / Rolf Schauffert / Till Lokai Engelgasse 11, 4002 Basel
Architektur	Burckhardt+Partner AG Herr Andreas Schröder / Frau Katharina Wanke Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Landschaftsarchitektur	PG Landschaften GmbH Herr Pascal Gysin Gerbergässli 1 4450 Sissach
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Herr Markus Ruggli / Frau Isabella Vögtli Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt Herr Heinz Plattner / Herr Armin Plüss Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung

2.2 Planungsablauf

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt:

Ausarbeitung Machbarkeitsstudie Burckhardt+Partner AG	15. November 2011
Beurteilen Ausgangslage / Handlungsmöglichkeiten, Stierli + Ruggli, AG	1. Juli 2013
Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	5. Februar 2014 / 9. April 2014
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	bis Oktober 2014
Entwurf Quartierplanvorschriften	Oktober – Dezember 2014
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	23. Dezember 2014
Besprechung der kommunalen Prüfung mit dem Stadtbauamt	30. März 2015
Freigabe Quartierplanung durch Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung und öffentliche Mitwirkungsverfahren	5. Mai 2015
öffentliches Mitwirkungsverfahren	4. bis 19. Juni 2015
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	14. August 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	bis Ende Oktober 2015
Veröffentlichung Mitwirkungsbericht	1. bis 23. Oktober 2015
Beschlussfassung durch Stadtrat	24. November 2015
Beschlussfassung durch Einwohnerrat	27. April 2016
Referendumsfrist	28. April bis 30. Mai 2016
Auflageverfahren	12. Mai bis 10. Juni 2016
Einreichung ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren	Anfangs August 2016

3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten und den Raumplanern entwickelt. Wesentliche Ziele sind - unter Beachtung einer massvollen Siedlungsverdichtung - die bestehenden Bestandesbauten mit den Neubauten baulich und funktional zu einer Einheit zu vereinen und damit das Freispielen des grossen Hangbereiches zu ermöglichen. Das Bebauungskonzept ergänzt somit den heutigen Bestand um drei neue Baukörper entlang der Oristalstrasse. Drei kleinere Gebäudevolumen werden rückgebaut.



Abb. 2: Visualisierung Bebauungskonzept, 26. Mai 2014

Umsetzung des Bebauungskonzeptes:

Das Bebauungskonzept wurde aufgrund von architektonischen und städtebaulichen Studien und an mehreren Besprechungen in Zusammenarbeit mit der Stadtbaukommission entwickelt. Der Stadt Liestal ist es deshalb ein grosses Anliegen, dass das der Quartierplanung zu Grunde liegende Überbauungskonzept auch ins Bauprojekt überführt wird. Abweichungen sind nur möglich, sofern das städtebauliche Gefüge und die Gesamtkonzeption nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

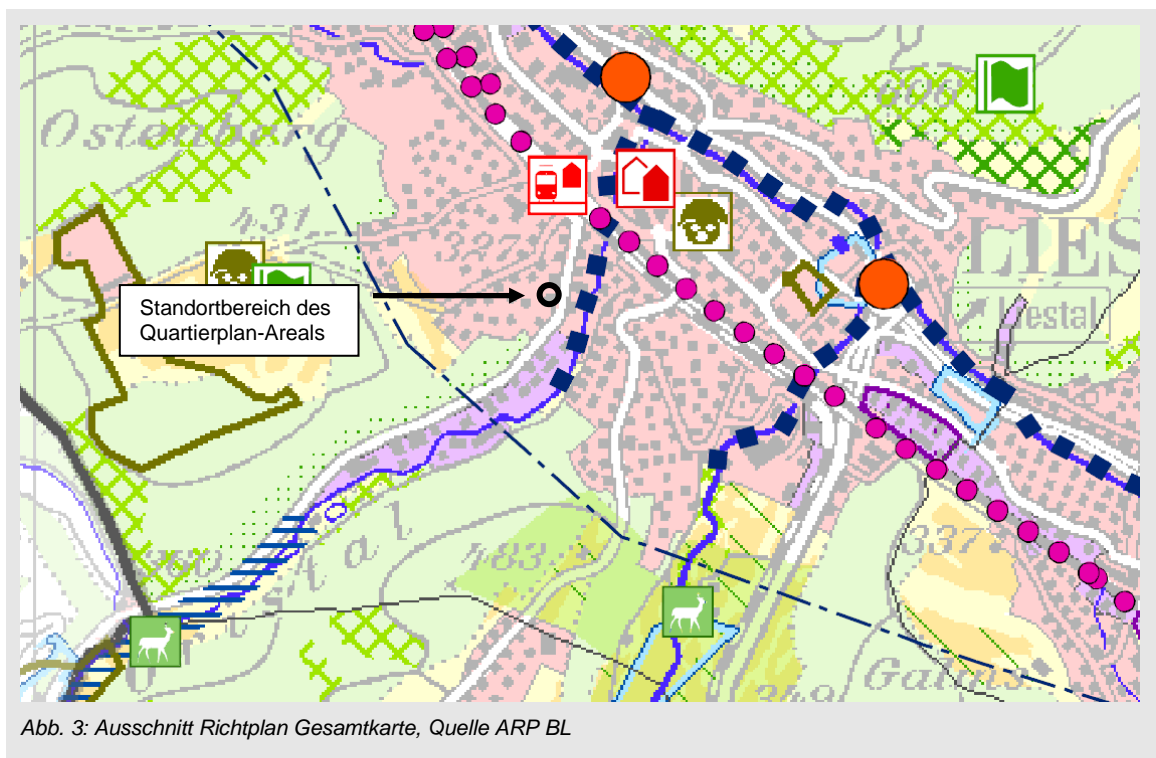
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss kantonalem Richtplan (KRIP)¹ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.



¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

4.3 Zonenvorschriften Stadt Liestal

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal der rechtskräftigen Quartierplanung "QP 7, Knoll Oristal" zugewiesen. Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt und löst die Quartierplanung "Knoll" ab.

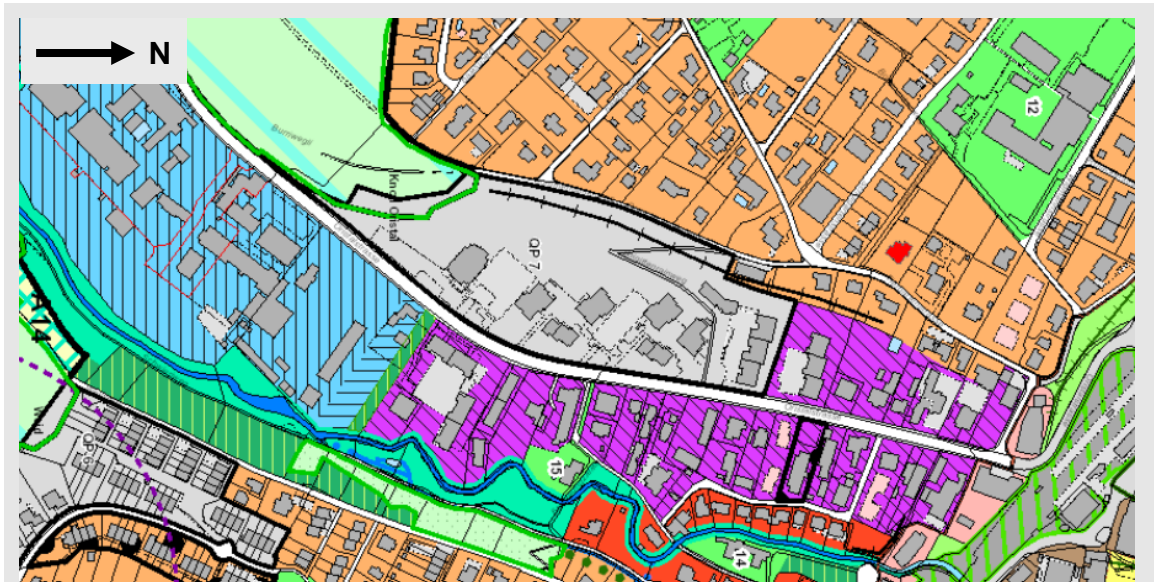


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Stadt Liestal / Quelle GIS Stadt Liestal, 21. November 2014

5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan, 1:500)

Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag² gemäss § 46 RBG

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9 des vorliegenden Berichtes erläutert. Ein Quartierplan-Vertrag muss nur erstellt werden, wenn privat-rechtliche Regelungen notwendig sind.

Orientierende Dokumente

- Vorliegender Begleitbericht³ gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

² QP-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

³ Begleitbericht: Berichterstattung zum Inhalt und Verfahren der Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich, landschaftsarchitektonisch sowie erschliessungstechnisch gute und in die Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem Areal der Quartierplanung "Knoll Oristal" im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung.
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes.
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn- und Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung der architektonische Gesamterscheinung (Alt- Neubauten).
- Attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fusswegnetz.

Der Zweck und die Zielsetzung für die zukünftige bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des zwecks und der genannten Zielsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.

5.3 Bestehende Bauten, Energiestandard

Das Quartierplanareal umfasst sowohl Bereiche für Neubauten als auch bestehende Baukörper. Die Quartierplanvorschriften gelten grundsätzlich für das gesamte Areal. Bestehende Bauten dürfen renoviert, saniert, erweitert und ersetzt werden. Im Rahmen von Umbauten und Sanierungsmassnahmen müssen bezüglich Energie die gesetzlichen Anforderungen erreicht werden. Für Neubauten gilt der Minergie Standard oder ein ähnlicher Standard.

5.4 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.4.1 Bebauung

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Flachdächer von neuen Hauptbauten sind zu begrünen. Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oblichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks,

Energieanlagen, etc.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Solche Bauteile müssen sich gut ins Gesamtbild einpassen.

Baubereich für Hauptbauten (A bis D)

Bei den Baubereichen für Hauptbauten (A bis D) handelt es sich um die Neubebauung des Quartierplan-Areals. Sie legen die Ausdehnung, die Lage, die Höhe sowie die Geschossigkeit der Bebauung fest. Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

Baubereich für Hauptbauten (1 bis 6)

Die bestehende Bebauung des Areals spiegelt sich in den Baubereichen (1 bis 6) wieder. Sie legen die Lage und die mögliche Ausdehnung fest. Die Baubereiche sind relativ grosszügig dargestellt. Die Studie "Sanierungs- und Optimierungsbedarf Bestandesliegenschaften Oristalstrasse 58/56/52/46", Burckhardt und Partner, Dezember 2014, zeigt mögliche Revitalisierungsmassnahmen auf. Dabei sollen die Altwohnungen möglichst einen Standard von heute üblichen Wohnungsgrundrissen erreichen. Dazu sind Erweiterungen in den Grundrissen und in den Aussenräumen (Balkone) notwendig. Die Planung lässt auch Ersatzneubauten zu. Für allfällige Ersatzneubauten soll eine Flexibilität in der Situierung möglich sein da Ersatzneubauten komplett anderen Gebäudeorganisation und Gebäudestrukturierung erhalten werden. Für diese allfälligen Ersatzneubauten soll in den Baubereichen ein Spielraum vorhanden sein. Leitblanken werden über die mögliche Nutzungsdefinition (BGF) definiert.

Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie z.B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) u. dgl. Sie richten sich nach den Quartierbedürfnissen. Im Quartierplan sind keine konkreten Standorte für Nebenbauten definiert. Nebenbauten können im gesamten Aussenraum, mit Ausnahme der Grün- und Freifläche "ökologisch wertvoll" (Hang), platziert oder an die Hauptbauten angebaut werden. Die Nebenbauten werden im ganzen Quartierplanareal mit einer gesamten Grundfläche von maximal 750 m² beschränkt.

Nebenräume / Abstellräume

In den Baubereichen A – D (Neubauten) sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) in einer minimalen Grösse von 7 m² pro Wohneinheit zu erstellen. In der Nähe der Hauseingänge sind auch genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen, etc. zu erstellen. Die Grösse wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. In den Baubereichen 1 – 6 gilt diese Regelung nur für Ersatzneubauten.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen in den Baubereichen A – D erfolgt über die festgelegte maximale Geschossigkeit und mittels Höhenkoten (Meter über Meer) in den Schnitten.

In den Baubereichen 1 – 6 richten sich die Höhen sowie die Dachformen der Bauten nach dem heutigen Bestand. Die bestehenden Bauten sind in den Schnitten nicht oder nicht exakt erfasst. Bei bestehenden Bauten gilt höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen. Bei Sanierungen und Ersatzneubauten sind höhenmässig Abweichungen vom bestehenden Mass bis zu 1.00 m zugelassen. Wird eines der Gebäude rückgebaut, ist vorgängig die bestehende Höhe vermessungstechnisch bestimmen zu lassen. Technisch bedingte Bauteile können die Gebäudehöhe überschreiten.

5.4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart

Die gesamte Quartierplanung ist einer Wohn- und Geschäftszone im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG zugeordnet. Eine Verkaufsnutzung für Waren für den täglichen Bedarf kann nur im Baubereich D erstellt werden. Heute besteht ein gut funktionierender Laden für den täglichen Bedarf (Volg). Es ist allgemein ein grosses Anliegen, dass dieser Quartierladen bestehen bleiben kann oder im Neubaubereich D ein neuer, grösserer Standort realisiert werden kann.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung für die Baubereiche A bis D wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet und ausgewiesen. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Für die bestehende Bebauung (Baubereich für Hauptbauten 1 bis 6) richtet sich das Mass der baulichen Nutzung nach dem heutigen Bestand. Für Gebäudeerweiterungen im Sinne von Renovations- und energetischen Erweiterungs- und Sanierungsmassnahmen sowie für Ersatzneubauten kann der heute jeweilig bestehende Bestand um maximal 10% der heutigen Bruttogeschossfläche erweitert werden. Als Gebäudebestand wird die heute vorhandene Aussenhülle (inkl. der bereits bestehenden Aussenisolierung) zu Grunde gelegt. Da der Sanierungsumfang der einzelnen Gebäude heute noch nicht bekannt ist, macht es keinen Sinn die bestehende BGF heute schon festzulegen. Das Nutzungsmass ist über den Bestand genügend definiert. Bei einer Baugesuchseingabe ist die bestehende BGF nachvollziehbar darzulegen.

Nutzungsmass Baubereiche A bis D

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. das Areal der Quartierplanung eine Fläche von 32'269 m². Für die Neubaubereiche (A – D) ist gemäss Überbauungskonzept eine Gesamtfläche von maximal 6'400 m² BGF ausgewiesen. Eine Aufteilung der Bruttogeschossfläche in die einzelnen Baubereiche wird nicht vorgenommen. Dies ermöglicht eine Flexibilität bei der späteren Realisierung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Baubereiche, Gebäudehöhe, etc.

Die Angabe einer Ausnützungsziffer über die ganze Parzelle sagt wenig aus, da die Parzelle neben dem freigespielten Hang auch noch Waldareal beinhaltet. In der Bebauungsstudie (Bebauungskonzept Burckhardt + Partner, 26.5.2014) weisen die Planer die Ausnutzungen differenziert aus. Nimmt man als Bemessungsgrundlage die Parzellenfläche ohne Wald (ca. 8'300 m²) ergibt sich eine AZ von ca. 0.77. Wird der Hang auch noch weggelassen, und als Bemessungsgrundlage wird nur das Wohnumfeld berücksichtigt (ca. 6'100 m²), ergibt sich eine AZ von ca. 1.05.

5.4.3 Gestaltung der Bauten

Die Lage und Grösse der Bauten werden im Quartierplan durch die Baubereiche für Hauptbauten A bis D sowie 1 bis 6, die Angabe der Geschossigkeit sowie bei den Baubereichen A bis D mit der Angabe der maximalen Gebäudehöhe definiert. Östlich, entlang der Oristalstrasse, wird die Bebauung durch eine rechtskräftige Strassenbaulinie begrenzt. Die städtebauliche Anordnung wurde zudem zweimal in der Stadtbaukommission Liestal vorgestellt und weiter entwickelt.

Städtebauliche Einpassung

Die bestehende Siedlung weist gute architektonisch und städtebaulich Qualitäten auf. Der Aussenraum ist grosszügig und es werden heute bereits schöne Räume gebildet. Der Aussenraum kommt heute aber etwas eintönig daher. Man wohnt gerne in der Siedlung. Ein Leerwohnungsbestand ist praktisch nicht vorhanden. Von den Planern wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft und die Ergebnisse mit den Auftraggebern und der Stadtbaukommission Liestal besprochen. Das Freispiel des Hanges war für die Planer ein Hauptkriterium. Dies führt auch dazu, die Neubauvolumen in den Rhythmus der bestehenden Bausubstanz aufzunehmen. Die Landschaftsarchitekten konnten geschickt die positiven Aspekte aufnehmen und mit einer ansprechenden Durchwegung und unterschiedlichen Aufenthaltsorten einen spannenden Aussenraum entwickeln. Entlang der Oristalstrasse werden die heute bestehenden kleineren Gebäudevolumen rückgebaut und durch grössere, optimal gesetzte Neubauten ersetzt.

Glasflächen

Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen. Gefährlich sind für Vögel vor allem Glasflächen mit Durchsicht (freistehende Glaswände, Überdeckungsverglasung, etc.) sowie Glasflächen, welche Spiegelungen verursachen. Näheres dazu ist auf der Homepage der Schweizerischen Vogelwarte zu erfahren (vgl. Schmid H. u.A.: Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht, <http://www.vogelwarte.ch/publikationen.html?publd=686> (2012).

Renovationen und Ergänzungen

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z.B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

5.4.4 Aussenraum

Die Umgebung bzw. die Aussenraumgestaltung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird zusammen mit der Erschliessung sowie der Parkierung durch den Quartierplan festgelegt. Die Grün- und Freiflächen sind insgesamt in vier unterschiedlich nutz- und gestaltbare Bereiche eingeteilt. Die Schwerpunkte der Aussenraumgestaltung und –nutzung in den einzelnen Bereichen werden nachfolgend beschrieben.

Grundsatz und Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden und einzubringen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, so dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. In der Regel wird dafür ein Umgebungsplan erstellt. Ein konzeptioneller Entwurf des Umgebungsplanes wurde von den Landschaftsarchitekten bereits erstellt. Dieser diente der Entwicklung des Quartierplanes als Grundlage.

Grün- und Freifläche Wohnumfeld

Der Bereich Grün- und Freifläche Wohnumfeld bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Dieser dient vorwiegend den Bewohnern. Einzäunungen sind gestattet, sofern ein Gesamtinteresse (z.B. Kinderspielplatz) vorliegt. Der Bereich ist insgesamt offen und mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Bepflanzungselementen zu gestalten. Sitzplätze bei Erdgeschosswohnungen sollen offen gestaltet werden. Einzäunungen und geschlossene Heckenabgrenzungen sind bei Sitzplätzen nicht erwünscht. Bestehende Sitzplatzabgrenzungen können bleiben. Allfällige zu erstellende bauliche Massnahmen die dem Hochwasserschutz dienen sind zulässig.

Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)

Dieser Bereich ist im Sinne des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt und gute ökologische Vernetzung resultiert. Die entsprechenden Flächen sind dauernd zu erhalten und bedürfen einer fachgerechten Pflege. Die Pflege erfolgt ohne Anwendung von chemischen Hilfsmitteln (extensive Pflege). Eine zurückhaltende Beweidung (Schafweide) ist möglich. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Dieser Bereich ist auch Bestandteil des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal und ist ebenfalls im Reptilieninventar beider Basel enthalten (hochwertige Glatthaferwiese). Aufgrund dieser grossen, dem Naturschutz zugewiesenen Fläche wird auf die in Liestal übliche ökologische Grünflächenziffer verzichtet.

Grün- und Freifläche (Funktion Trennung)

Um die Überbauung von der Oristalstrasse abzugrenzen wurde entlang der Strasse ein Bereich ausgeschieden, welcher unterschiedliche Breiten und Höhen aufweist. Dieser Bereich dient als Filter (Trennung) zur Oristalstrasse. Allfällig notwendige Lärmschutzmassnahmen sind in diesem Bereich möglich.

Multifunktionale Erschliessungsfläche

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr erfolgt über die im Quartierplan ausgewiesenen Bereiche "multifunktionale Erschliessungsflächen". Die entsprechenden Bereiche sind als befahrbare Flächen auszugestalten. Die für die Quartierplan-Überbauung zu erstellenden Aussenparkplätze sind üblicherweise in diesen Bereichen zu erstellen. Nach Möglichkeit und wenn technisch sinnvoll sind die Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder über die Schulter zu entwässern. Zudem sind im Bereich der Parkierung schattenspenden Hochstammbäume vorzusehen.

Bereich für Quartierplätze

Die ausgewiesenen Standorte reihen sich hauptsächlich entlang der internen Erschliessungsachse für Langsamverkehr auf. Die Quartierplätze sind grösstenteils verkehrsfrei und bieten Platz für Verweil-, Begegnungs- und Spielflächen der Bewohnerschaft. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten führt auch über einzelne Quartierplätze. Diese Bereiche können mit Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräten u. dgl. ausgestaltet werden.

5.4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die heute bestehende Verkehrserschliessung wird weitgehend beibehalten. Sie erfolgt direkt ab der Oristalstrasse (Kantonsstrasse) in die unterirdischen Autoeinstellhallen sowie zu den oberirdischen Besucherparkplätzen. Abhängig von der Grösse der zukünftigen Einstellhalle ist es möglich, dass die mittlere ESH-Rampe neu gebaut werden muss. Die Lage der Rampe müsste dann um 10 bis 15 m verschoben werden. Die verkehrstechnischen Vorschriften (Sichtweiten, Fussgängerübergang, Bushaltestellen, etc.) müssen im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden. Die Unfallstatistik der Polizei BL zeigt, dass auf diesem übersichtlichen Strassenstück keine aussergewöhnliche Unfallgefahr besteht. In den Jahren 2010 – 2014 ist nur 1 Unfall bekannt, der auf ein "Nichtvortrittlassen beim Einbiegen in Verkehr ab Vorplatz" zurückzuführen ist. Die bestehenden und bleibenden Parzellenzufahrten in einem Abstand von ca. 100 m verursachen keine nachweislichen Unfälle. Im Bereich der nördlichen Zu- und Wegfahrt zum Quartierplanareal liegen neben der Zu- und Wegfahrt auch noch die bestehende Einstellhallenrampe, die Bushaltstelle und die zu erwartende Hauptmenge an Langsamverkehr nahe beieinander. Die Hauptmenge des Langsamverkehrs entsteht aus der Wohnüberbauung, den geschäftlichen Nutzungen von Gebäude D und der Bushaltstelle. In der weiteren Projektbearbeitung bedingt diese Anhäufung eine Detailplanung. Es erscheint möglich, dass die Zu- und Wegfahrt zum QP-Areal und die Einstellhallenrampe als

eine Einmündung in die Kantonsstrasse betrachtet werden und die Bushaltestelle so platziert wird (evtl. verschieben nach Süden), dass sie mit dieser Einmündung keinen Konflikt bildet.

Ausserhalb der Bereiche für multifunktionale Erschliessungsflächen ist die Überbauung weitgehend verkehrsfrei. Eine Zufahrt für die Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) führt zwischen der bestehenden Bebauung und den geplanten Baukörpern hindurch und mündet zwischen den Gebäuden A und B wieder in die Oristalstrasse. Die Durchwegung des Areals ist konzeptionell festgelegt und in öffentliche und interne Fusswege gegliedert. Die öffentlichen Fusswege zeigen vernünftige Fusswegverbindungen und berücksichtigen die Anschlusspunkte sowie die Fusswegführung im Strassennetzplan der Stadt Liestal.

Parkplatzermittlung

Da der Quartierplan bestehende und Ersatzneubauten beinhaltet muss der Bedarf an Abstellplätzen (Pw und Velo) differenziert betrachtet werden. Die Grundeigentümerschaft hat deshalb bei der Firma Gruner AG ein Gutachten betreffend der "Ermittlung der Anzahl Stellplätze und der Verkehrserzeugung" in Auftrag gegeben (siehe Beilage). Das Gutachten macht Gebrauch von der Ausnahmeregelung in Anhang 11/1 RBV, die eine fallweise Betrachtung für Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau ermöglicht. Das Überbauungskonzept geht von folgenden Nutzungen aus:

	Anzahl Wohnungen [-]	Fläche Wohnungen [m ²]	Fläche Dienstleistung [m ²]	Fläche Laden [m ²]
Situation 2014	180	14'670	170	150
Zukunft QP	209	17'730	400	400
Änderungen	29	3'060	230	250

Quelle: Bericht Firma Gruner AG

Die Verkehrsplaner haben die heutige Parkplatzsituation in der bestehenden Überbauung analysiert. Trotzdem, dass gegenüber den bestehenden Vorschriften weniger Abstellplätze vorhanden sind ist kein Mangel an Parkplätzen feststellbar. Die Verwaltung bestätigt, dass bei Anfragen Parkplätze abgegeben werden können obwohl noch wenige Parkplätze fremd vermietet sind. Die Verkehrsplaner beschreiben folgende Fazite:

Fazit Anzahl Stellplätze (Text Gruner AG)

Einerseits zeigt eine Gesamt-Gegenüberstellung der geplanten und mindestens geforderten Anzahl an Pkw-Stellplätzen, dass die bisherigen QP-Planungen genau die Erfordernisse der Wegleitung Kanton BL und des Zonenreglements Stadt Liestal erfüllen.

Andererseits gilt es jedoch abzuwägen, ob in diesem Fall einer Überplanung eines schon seit mehr als 30 Jahren genutzten Wohn- und Geschäftsareals diese strenge Vorgabe an mindestens zu realisierenden Pkw-Stellplätzen vollumfänglich beizubehalten ist. Im Hinblick auf eine Schonung von Ressourcen, die Minderung des Eingriffes in den Baugrund, die Anreizschaffung zur Nutzung des Umweltverbands sowie die Förderung der Bereitschaft, die Dienstleistungsangebote im eigenen Wohnumfeld zu nutzen, wäre eine Reduktion der neu zu erstellenden Pkw-Stellplätze wünschenswert. Diese Reduktion von zu bauenden Pkw-Stellplätzen wirkt sich einerseits positiv auf die erzeugte Pkw-Verkehrsmenge aus, sollte jedoch gleichzeitig durch eine Vergrößerung der zur Verfügung stehenden Veloabstellmöglichkeiten unterstützt werden.

Ausserdem geschieht diese Überplanung nicht in bisher unbesiedeltem Gebiet, sondern es bleibt der Haupt-Teil der bisherigen Nutzungen erhalten: von heute 180 Wohnungen werden 17 Wohnungen abgerissen, insgesamt stehen künftig 29 Wohnungen mehr zur Verfügung.

Somit erscheint es aus obigen Gründen sinnvoll, die Betrachtung der zu realisierenden Pkw-Stellplatzzahlen auch getrennt für die unverändert bleibenden und neuen Nutzungen durchzuführen. Bei dieser Betrachtung müssten etwa 85 neue Pkw-Stellplätze zusätzlich zu den heute vorhandenen erstellt werden: entsprechend des Zonenreglementes Stadt Liestal 45 für Bewohner und 40 für Besucher, Beschäftigte und Kunden. Dieser Bedarf nur der neu erstellten Wohnungen/Dienstleistungen wird von der Planung mit rund 110 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen deutlich übererfüllt.

Daraus lassen sich mehrere Erkenntnisse ableiten:

- Momentan stehen mit 200 vorhandenen Pkw-Stellplätzen deutlich weniger Stellplätze zur Verfügung, als die etwa 250 Pkw-Stellplätze, die nach den Vorgaben des Kantons und der Stadt Liestal mindestens erforderlich wären. Es sind also etwa 50 Pkw-Stellplätze weniger vorhanden, als nach heute gültigen Verordnungen mindestens erforderlich wären.
- Die vorhandene Anzahl deckt aber den Bedarf ab: es gibt keine Anzeichen, dass deutlich mehr Stellplätze notwendig wären. Die Vorgaben fordern in diesem Fall demnach eine Mindestzahl an Pkw-Stellplätzen, die von den Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern des Areals momentan nicht gewünscht oder gefordert werden.
- Bei einer Ermittlung des künftigen Stellplatzbedarfes für den Gesamt-Perimeter erscheint es deshalb sinnvoll, auch die verbleibenden und neuen Nutzungen separat zu betrachten, damit nicht im Zuge der Überplanung die nicht-realisierten Pkw-Stellplätze des Bestandes nach-erstellt werden müssen.
- Die obigen Erläuterungen zeigen, dass für die neuen Nutzungen etwa 85 Pkw-Stellplätze erforderlich sind: dies wird mit den geplanten zusätzlichen 110 Pkw-Stellplätzen deutlich eingehalten bzw. übererfüllt.
- Bei der definitiven Festlegung der zu realisierenden Pkw-Stellplätze sollte folgende Abwägung einbezogen werden:
 - Das Lebensmittelgeschäft ist auf attraktiv anfahrbare, ausreichende Stellplätze angewiesen.
 - Eine Vergrösserung von Dienstleistungsflächen benötigt in der Realität einen mehr als linearen Anstieg von Stellplätzen.
 - Grössere Wohnungen lassen sich besser zusammen mit einem Stellplatz vermieten.
 - In grösseren Wohnungen besteht häufiger der Wunsch nach mehr als einem Stellplatz.
 - Das Angebot an Pkw-Stellplätzen beeinflusst auch die Verkehrsmittelwahlnutzung.
 - Aus vielfältigen, oben andiskutierten Gründen (Umwelt, Pkw-Verkehrsleistung, Kosten...) sollte die Erstellung von ungenutzten Stellplätzen vermieden werden.
 - Die Vermietung von Stellplätzen an Externe zeigt, dass ohne diese Möglichkeit heute schon Stellplätze ungenutzt leer stünden.

Eine Abwägung dieser Argumente führt zu der Empfehlung, im Rahmen des QP Oristalstrasse auf dem Areal insgesamt zwischen 260 und 309 Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

Fazit Anzahl Velo-Stellplätze (Text Gruner AG)

Heute existieren nur rund 15% der empfohlenen Velo-Stellplätze. Während einer Ortsbesichtigung wurden keine wild abgestellten Velos bemerkt: wild abgestellte Velos gelten als Zeichen für ein nicht ausreichendes oder genügend attraktives Veloabstellangebot.

Erfahrungen der Immobilienbewirtschaftung zeigen, dass die ebenerdigen Aussenstellplätze nur mässig genutzt werden: die Hauswartung vor Ort sorgt dafür, dass die Veloabstellräume im Gebäude nutzbar sind und dem Bedarf ständig angepasst werden, z.B. ergänzt mit Steckdosen für E-Fahrzeuge.

Insgesamt lässt sich schliessen, dass die in der Wegleitung empfohlene Anzahl an Velo-Stellplätzen den Bedarf überschreitet

Bei der Abschätzung der künftigen Velo-Stellplatzzahlen ist die Wohnungsgrösse zu berücksichtigen: Mieter kleinerer Wohnungen nutzen tendenziell häufiger das Velo, in sehr grossen Wohnungen leben tendenziell mehr Personen. **Deshalb wird empfohlen, in den jeweiligen Wohngebäuden wie heute gut erreichbare, gepflegte Abstellräume einzurichten**, ausserdem Stellplätze für Sonderfahrzeuge wie Liegeräder oder Transportvelos vorzusehen und weiterhin die Nutzung zu kontrollieren bzw. das Abstellen von Alt-Velozu zu unterbinden. Eine Raumgrösse von mindestens etwa 50 m² sollte diesen Spielraum für alternative Velotypen oder den Wunsch nach abschliessbaren Veloboxen bieten. **Im Bereich von Gebäude D (Lebensmittel, Dienstleistung, Praxis) sind ausserdem oberirdische, gedeckte, diebstahlsichere Veloabstellmöglichkeiten vorzuhalten**, die bei Bedarf nachträglich auch noch erweiterbar sein sollten.

Fazit Anzahl MIV-Fahrten (Text Gruner AG)

Aus dieser Zusammenstellung lässt sich deutlich herauslesen, dass selbstverständlich die Anzahl erzeugter MIV-Fahrten mit der Anzahl an Stellplätzen ansteigt.

Die meisten Fahrten in der MSP sind Ausfahrten aus dem Gelände in die Oristalstrasse: ggf. auftretende Verzögerungen durch zu geringe Zeitlücken für das Einbiegen in den Hauptverkehrsstrom wirken sich nur auf die Bewohner des Areals aus und nicht auf den Verkehr auf der Oristalstrasse.

In der ASP überlagern sich bei den Bewohnern die Pendel- mit den Freizeitfahrten, wodurch in der Stunde insgesamt mehr MIV-Fahrten erzeugt werden als in der MSP. Die Rechtsabbieger aus Liestal kommend führen aufgrund der Trottoirüberfahrten bei der Einfahrt in die Tiefgaragen ggf. zu einer Verlangsamung des Verkehrsflusses auf der Oristalstrasse. Die auf eine Zeitlücke wartenden Linksabbieger (aus Nuglar kommend) können nicht passiert werden, was aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Oristalstrasse (DTV 2010: 5'800 Fahrzeuge pro Tag⁴) nicht zu unzumutbaren Wartezeiten führen sollte.

Bei Betrachtung der MIV-Fahrtzahlen ist ausserdem zu bedenken, dass das Areal nicht nur über eine einzige Kreuzung an die Oristalstrasse angebunden ist, sondern über mehrere Tiefgarageneinfahrten und zwei Zufahrten zu den oberirdischen Parkplätzen.

Wenn die berechneten, maximal erforderlichen 309 Pkw-Stellplätze realisiert würden, steigt das Verkehrsaufkommen des Areals in den Spitzenstunden jeweils um etwa 30% an. Der Verkehr auf der Oristalstrasse sollte davon nicht unzumutbar behindert werden.

⁴ Quelle: Kanton Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion; Kantonale temporäre Zählstelle 2010 (Nummer 2525 Liestal, Oristalstrasse; gezählt 26. Juli bis 1. August 2010)

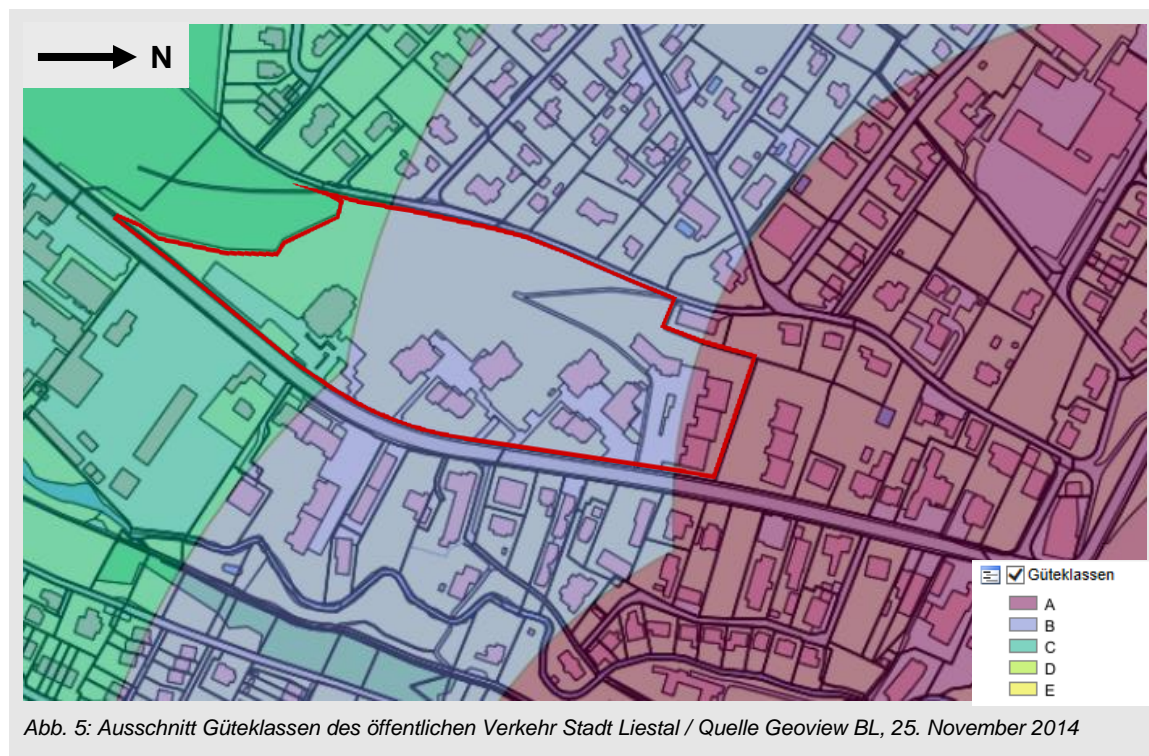
Abstellplatz – Situation gemäss Überbauungskonzept

Geplantes Parkplatzangebot:	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
Lage im Quartierplan-Areal		
unterirdische Parkierung (Einstellhalle) Wohnungen	171 PP	
unterirdische Parkierung (Einstellhalle) Laden / Dienstleistung	11 PP	
oberirdische Parkierung Wohnungen		56 PP
oberirdische Parkierung Laden / Dienstleistungen		31 PP
Total	269 PP	

Gemäss Überbauungskonzept können 94 neue unterirdische Parkplätze erstellt werden. Die bestehenden unterirdischen Autoeinstellhallen weisen einen Bestand von 54 PP und 34 PP auf. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist auf der Grundlage eines angepassten Verkehrsgutachtens die genaue Zahl der Abstellplätze festzulegen, wobei die Parkplatzsituation der bestehend bleibenden Bauten nicht nachgewiesen werden muss. Die Verkehrsplaner haben ermittelt, dass für die gesamte Überbauung im Minimum 260 Abstellplätze erforderlich sind.

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Liestal liegt in ca. 300 m Entfernung und ist zu Fuss in 5 Minuten erreichbar. Zudem befindet sich beim Bereich für Hauptbaute D die Bushaltestelle "Oris", welche durch die Buslinien Nr. 67 und 72 bedient wird. Das Quartierplan-Areal befindet sich zum grösstenteil in der öV-Güteklasse B und ist somit durch die öffentlichen Verkehrsmittel als gut erschlossen zu bezeichnen.



5.4.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestimmung zur Ver- und Entsorgung wurden von der Stadt Liestal übernommen. In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard für Neubauten mindestens dem MINERGIE-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss. Für die Um- und Erweiterungsbauten in den Baubereichen 1 bis 6 gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Energieerzeugung für die Überbauung wird momentan mit einem Blockheizkraftwerk erneuert. Bei Neubauten ist für das gesamte Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches eine rationelle Energienutzung aufzeigt und grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

5.4.7 Lärmschutz

Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festzulegen.

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximale Werte der Lärmbelastung.

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Interne Lärmberechnungen sowie auch das Strassenlärmsanierungsprogramm vom Amt für Raumplanung vom 9.12.2014 zeigen an der bestehenden Bebauung nahe der Oristalstrasse Grenzwertüberschreitungen nachts von maximal 3dB(A). Diese Überschreitungen können mit Grundrissausrichtung, seitlichen Zimmerbelüftungen oder technischen Massnahmen reduziert werden.

6 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– <u>Grundsatz Siedlung a</u> : Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Das Planungsgebiet mit Wohnnutzung liegt in zentrumsnaher Lage und weist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf (siehe Erläuterungen zum öffentlichen Verkehr in Kap. 5.4.5).

<ul style="list-style-type: none"> – <u>Grundsatz Siedlung b:</u> Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. 	<p>Die Überbauung liegt an einer gering belasteten Kantonsstrasse (Arisdörferstrasse DTV = 3'200 Fz). Geringe Grenzwertüberschreitungen können mit der neuen Überbauung gelöst werden.</p> <p>Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – <u>Grundsatz Siedlung c:</u> Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. 	<p>Das Fusswegnetz wird beibehalten und sogar verbessert. Radrouten sind auf der Oristalstrasse vorhanden. Die Stadt Liestal ist ohne Höhendifferenzen zu überwinden leicht erreichbar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – <u>Grundsatz Siedlung d:</u> Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein. 	<p>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die nahe Lage zum Zentrum Liestal und den vorhandenen Quartierladen im Baubereich D bestens sichergestellt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – <u>Grundsatz Siedlung e:</u> Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. 	<p>Mit der Quartierplanung werden Grünflächen-Bereiche und ökologische Ausgleichsflächen sichergestellt. Die Überbauung liegt am Rande des Naherholungsgebietes Oristal.</p>

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Mit der Quartierplanung wird keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen. Auf dem Areal der Quartierplanung befindet sich bisher die rechtskräftige Quartierplanung "Knoll Oristal", welche mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften vollständig abgelöst werden soll. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss nicht vorgenommen werden.

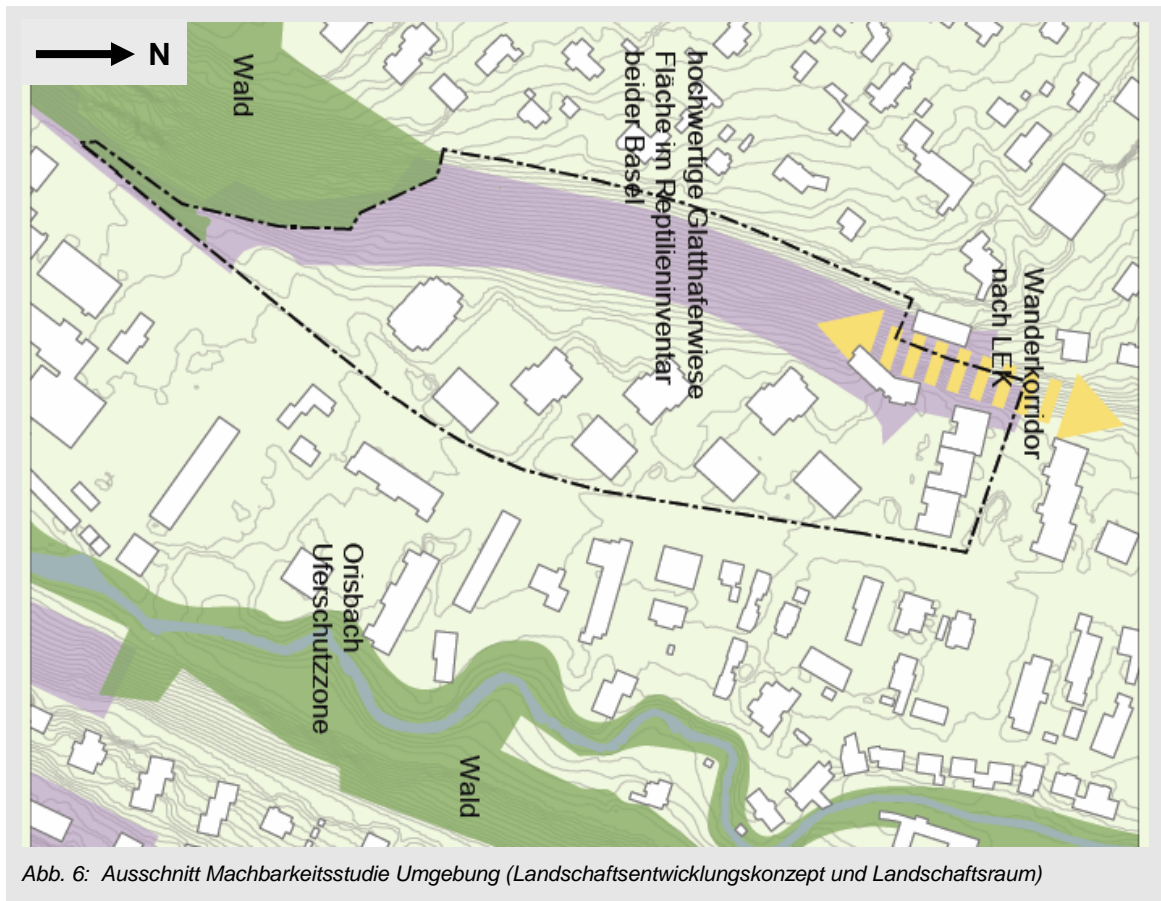
6.3 Arealbaukommission

Das Überbauungskonzept geht aus einer Projektentwicklung hervor, welche von den Architekten Burckhardt + Partner AG in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro pg landschaften GmbH und dem Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG entwickelt wurde. Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde am 5. Februar 2014 sowie am 9. April 2014 der Stadtbaukommission Liestal zur Beurteilung vorgelegt. Das Bebauungskonzept wurde anschliessend entsprechend angepasst. Die Stadt verlangt nach der Beurteilung durch die Stadtbaukommission keinen Einbezug der kantonalen Arealbaukommission.

6.4 Landschaftsentwicklungskonzept

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 verschiedenen Massnahmen für den ökologischen Ausgleich (Aussenraumbegrünung, einheimische und standortgerechte Bepflanzung, Dachbegrünung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, kronenbildende Einzelbäume) werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgezeigten Massnahmen entsprechend umgesetzt.



6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine UVP von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.6 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch bei Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotentiale zu berücksichtigen.

Die Naturgefahrenpotentiale umfassen Überschwemmung, Rutschung sowie Steinschlag. Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert.⁵ Die Gefahrenbereiche, mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung müssen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden. Im Rahmen der Quartierplanung werden die entsprechenden Gefahrenzonen als verbindlichen Planinhalt mit dazugehörigen Reglementsbestimmung aufgenommen.

Bei einer Begehung vor Ort zeigte sich, dass es sich bei der ausgewiesenen erheblichen Gefährdung im Bereich des Gebäudes Oristalstrasse 56 (schwarzer Kreis in Abbildung) um eine Gebäudезufahrt auf Strassenniveau handelt und nicht um eine Einstellhallen Ein/Ausfahrt. Die Festlegung in der Naturgefahrenkarte kann somit als Fehler interpretiert werden. Im Quartierplan erfolgte aus diesem Grunde eine Anpassung auf die aktuelle Situation. Aufgrund Empfehlung des ARP wurde die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung in diesem Bereich vollständig gelöscht.

Die Einstellhallen Ein- und Ausfahrt an der Oristalstrasse 56a (grüner Kreis in Abbildung) wurde ebenfalls mit einer Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung überlagert. In Anlehnung an die Einstellhallen Ein- und Ausfahrten an der Oristalstrasse 46a sowie der Oristalstrasse 24d, für welche "nur" eine geringe Gefährdung ausgewiesen wird, empfiehlt das ARP (aufgrund der kantonalen Vorprüfung), die Gefahrenzone erhebliche Gefährdung an die umliegende Gefahrenzone geringe Gefährdung anzupassen.

Auf der Oristalstrasse liegt eine geringe Gefährdung für Überschwemmung vor (+25cm). Die Einstellhallen liegen tiefer als die Oristalstrasse und könnten demnach überflutet werden. Kann verhindert werden, dass Wasser von der Oristalstrasse in die Tiefgaragen fliesst, sind die Überschwemmungsgefahren beseitigt. Im Reglement werden die entsprechenden Höhenkoten bei den drei Einstellhallenrampen angegeben.

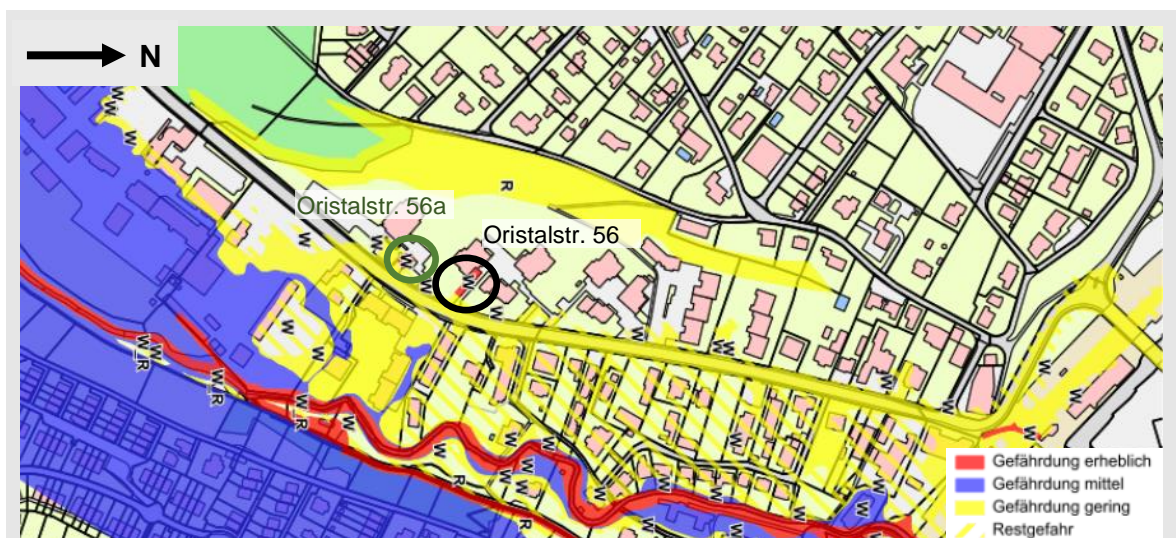


Abb. 7: Ausschnitt Synoptische Naturgefahrenkarte Stadt Liestal / Quelle Geoview BL, 25. November 2014

⁵ Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Grundlagen zur kommunalen Nutzungsplanung Amt für Raumplanung, Juni 2011

6.7 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerkes. Das Areal liegt jedoch im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au, somit dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen.⁶ Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.8 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.9 Altlastenkataster

Für die Parzelle Nr. 662 ist im Kataster der belasteten Standorte BL⁷ kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

6.10 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Waldabstand im westliche Bereich des Quartierplan-Areals
- Rechtskräftige Strassenbaulinie entlang der Oristalstrasse
- Waldbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. e RBG

6.11 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Gemäss § 96 RBG bilden Baulinien die Grenzen über welche hinaus nicht gebaut werden darf und gehen den Vorschriften über den Abstand von Verkehrswegen und Gewässern vor. Durch die Definition der Baulinien im QP-Areal werden die geltenden Abstandsvorschriften eingehalten.

Die geplante Überbauung hält die minimalen Grenzabstände ein.

⁶ Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28.10.1998, Stand am 01.01.2014, Anhang 4, Ziffer 211

⁷ Information gemäss Homepage Amt für Umwelt und Energie, abgerufen am 21.11.2014

6.12 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 11 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.

6.13 Störfallvorsorge

Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unseren dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 "Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung" Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe "Koordination und Raumplanung" vom Oktober 2013 detailliert festgelegt.

Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. Das Personenrisiko wird durch die dichte Besiedelung des Perimeters erhöht.

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Oristalstrasse" werden für die Parzelle Nr. 662 eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften erstellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung, Nutzung und Erschliessung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) losgelöst.

8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als vollständig erschlossen. Der Stadt Liestal entstehen durch die Quartierplanung "Oristal" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen.

9 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind und dieser zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe beim Regierungsrat von allen Beteiligten unterschrieben vorliegt (RBG § 46 Abs. 2).

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Oristalstrasse"

Aufzählung nicht abschliessend:

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal;
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Stadtratsbeschluss;
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt und Beleuchtung der öffentlichen Fusswege;
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt;
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsfläche;
- Öffentliche Geh- und Fahrechte
- Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, Unterbaurechte

10 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

Mit der Prüfung der Quartierplanung durch die Stadt Liestal wurden folgende Korrekturen (*Korrekturen in kursiver Schrift dargestellt*) angebracht:

A: Plan

- a) In den Schnitten werden die bestehenden Gebäude deutlicher dargestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht alle bestehenden Gebäude in den Schnitten ersichtlich sind. Die projizierten Gebäude werden in den Schnitten so angeschrieben.
- b) Gebäude D ist höhenmässig um 1 Geschoss zu hoch gezeichnet. Die Beschriftung in der Situation und der Schnitt D-D werden angepasst.
- c) Die Einstellhallenrampen werden der Grundnutzung "Grün- und Freifläche Wohnumfeld" zugewiesen und die Einstellhallenrampe als überlagernde Nutzung dargestellt.

B: Reglement

Erlass Der zweite Absatz wird gestrichen:

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

~~Der Kommentar wird ergänzt:~~

Das Bebauungskonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt. *Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.*

- § 1.1 Ergänzen:sowie erschliessungstechnisch *gute auf die Wohnbevölkerung angepasst Überbauung* gewährleistet.
- § 1.2 Die Verkaufsnutzung (Volgladen) wird in den Zielen erwähnt: Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- § 1.2 Attraktive, *naturnahen* Aussenraumgestaltung
- § 5 In den Schnitten B-B und C-C werden die maximale Gebäudehöhen 1.0m über dem Bestand gezeichnet. Die technischen Aufbauten werden nicht umfahren, da diese im Reglement § 5.9 geregelt sind.

- § 5.9 Technisch *bedingte* Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Energieanlagen, etc.) dürfen
- § 6.2 Neue Formulierung:
Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:
- Punkt f) wird geändert:
f) ~~Lage Dimensionierung und Materialisierung~~ von allfälligen Nebenbauten
- § 6.4 Wird ergänzt:
..... Der Bereich soll offen und mit verschiedenen standortgerechten und einheimischen Bepflanzungselementen gestaltet werden. Einfriedungen sind nicht zulässig, *mit Ausnahme von baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz.*
- § 7.3 Kommentar wird ergänzt:
Im Baugesuchsverfahren ist ein Feuerwehr-Einsatzplan zu erstellen.
- § 7.5 Die beiden letzten Sätze werden gestrichen:
Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen, wobei die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung (Baubereiche 1 – 6) nicht neu nachgewiesen werden muss. ~~Es können maximal 310 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Aufgrund des eines fachlichen Verkehrsgutachtens kann im Baubewilligungsverfahren der Antrag gestellt werden, die gesetzlich geforderte Anzahl Parkplätze zu reduzieren.~~
- § 8.1 Der letzte Satz wird gestrichen:
.....Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden. ~~Allfällig notwendige Leitungsverlegungen sind nach dem Verursacherprinzip im QP-Vertrag zu regeln.~~
- § 8.2c Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit ~~festgelegt~~ *umgesetzt.*
- § 8.5 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. ~~Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung in einem Situationsplan aufzuzeigen.~~
- § 8.6 Kommentar: Hinweis betreffend Quartierplan – Vertrag wird gestrichen.
- § 11.2/3 Ganze Texte betreffend "Quartierplan-Vertrag" und "Dienstbarkeiten" werden gestrichen.
- § 13.1 Der ganze Text betreffend "Genehmigungsvoraussetzung" wird gestrichen.

11 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Oristalstrasse" wurde am 29. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 14. August 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 3: kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 7. September 2015 mit Vertretern der Stadt Liestal, dem Vertreter der Bauherrschaft, dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen und entsprechend festgelegt.

Im Folgenden wird in der nachstehenden Tabelle erläutert, in welcher Form die Vorprüfungsergebnisse und Forderungen des Kantons in die Quartierplan-Instrumente und Bericht eingearbeitet wurden.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
- Forderung wird nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

1 Quartierplan

1.1 Naturgefahren		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Die Naturgefahrenkarte der Stadt Liestal weist im Bereich der Oristalstrasse 56 einen Fehler auf. Ausgewiesen ist eine Gefahrenzone Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung. An einer Begehung wurde festgehalten, dass sich in diesem Bereich keine tiefliegende ESH Ein-/Ausfahrt befindet, sondern eine Gebäudezufahrt auf Strassenniveau. Im Bereich der ESH Ein-/Ausfahrten an der Oristalstrasse 46 sowie 24d wurde lediglich eine Gefahrenzone Überschwemmung mit geringer Gefährdung ausgewiesen, obwohl in einem seltenen Hochwasserereignis des Orisbachs Fliesstiefen von über 200 cm zu erwarten sind.	
	<ul style="list-style-type: none"> a. Bereich Oristalstrasse 56: Es wird empfohlen, die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung aus dem Quartierplan zu löschen und dies im Planungs- und Begleitbericht zu erläutern. b. Bereich Oristalstrasse 56a: Es wird empfohlen, in Anlehnung an die Bereiche Oristalstrasse 46 und 24d, die Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung in eine Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung zu überführen. c. Darstellung: Es wird empfohlen für die Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung die Darstellung gemäss Wegleitung oder eine komplett abweichende Farbe zu verwenden. 	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> a. Bereich Oristalstrasse 56: Aufgrund der fehlerhaften Grundlage wird auf den Eintrag verzichtet. Eine entsprechende Erläuterung wird im Planungs- und Begleitbericht aufgenommen. b. Bereich Oristalstrasse 56a: Der Quartierplan wird entsprechend angepasst. Eine entsprechende Erläuterung im Planungs- und Begleitbericht wird ergänzt. c. Der Plan wird dahingehend angepasst. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓

1.2 Verbindlicher Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<ul style="list-style-type: none"> a. (Z) Attika- / Sockelgeschoss: Für das Attikageschoss und das Sockelgeschoss ist eine Bestimmung im Reglement aufzunehmen. b. (Z) Baumstandorte: mögliche Standorte für Bäume, Baumgruppen / Bäume bestehend c. (Z) Gebäudezugänge: Aufführung im verbindlichen Planinhalt d. (E) Ver- und Entsorgung: Es wird empfohlen die Standorte im QP darzustellen. e. (E) Bereich für Hauptbauten (1 bis 6): Es wird empfohlen, für die bestehenden Bauten ebenfalls eine BGF festzulegen. Wird keine BGF definiert, ist zu begründen, weshalb die Baubereiche in dieser Dimensionierung ausgeschieden wurden. f. (E) Schnittplan: Ergänzung Schnitt durch die bestehenden Gebäuden. g. (E) gestalteter Terrainverlauf: Es wird empfohlen im Plan zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist. 	
Reaktion	<ul style="list-style-type: none"> a. (Z) Attika- / Sockelgeschoss: Entsprechende Bestimmungen werden ins QP-Reglement unter § 5 aufgenommen. b. (Z) Baumstandorte: Legende wird entsprechend angepasst. c. (Z) Die Gebäudezugänge werden neu im Quartierplan-Reglement unter § 5 geregelt. Auf eine Darstellung der Gebäudezugänge im Quartierplan wird vollständig verzichtet. d. (E): Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Abfallsammelstellen sind im Rahmen des Baugesuchverfahren im Umgebungsplan auszuweisen. Ver- und Entsorgungsanlagen müssen den Bedürfnissen der Quartierplanbewohner sowie auch den Anforderungen der Stadt genügen. e. (E) Baubereich für Hauptbauten (1 bis 6): Auf die Empfehlung des Kantons wird nicht eingetreten. Eine Begründung wird im Planungs- und Begleitbericht ergänzt. f. (E) Schnittplan: Auf einen zusätzlichen Längsschnitt durch die bestehenden Gebäude wird verzichtet. Die Höhe resp. das Verhältnis zur neuen Bebauung kann aus dem Schnitt D-D entnommen werden. Es wird festgeschrieben, dass die Höhen der bestehenden Gebäuden, bevor Änderungen vorgenommen werden, vermessungstechnisch zu ermitteln sind. g. (E) Im Plan wird keine Anpassung vorgenommen. Im Reglement unter § 6 wird eine neue Bestimmung "Terrainhöhen" ergänzt, welche die Abweichung textlich regelt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ -- -- -- ✓

1.3 Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen die "Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)" entlang des Brigittenrainweges nach Osten zu erweitern (steilere Partien einbeziehen).	
Reaktion	Der Quartierplan (Situation) wird entsprechend der Forderung des ARP angepasst.	✓

1.4 Grenzabstände	
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters können teilweise nicht eingehalten werden. Das ARP empfiehlt deshalb, mit den betroffenen Grundeigentümern die erforderlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) zu regeln. Können sich die Parteien nicht einigen, wird empfohlen, die Baubereiche in der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.
Reaktion	Die Dimensionierung der Baubereiche wurde überprüft. Entsprechend wurde der Baubereich Nr. 6 gegenüber der Parzelle Nr. 794 redimensioniert. ✓

1.5 Waldabstand	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Gem. § 95 Abs. 1 lit. e RBG haben Bauten einen Abstand von 20 m ab dem Waldrand einzuhalten. Im Bereich des Waldabstandes sind "übliche" Gartengestaltungsmassnahmen zulässig (gem. § 62 Abs. 1 lit. b RBV). Neue Parkieranlagen sind somit ausgeschlossen.
Reaktion	Die Festlegungen im Quartierplan werden überprüft und wo nötig angepasst. Eine Anfrage beim ARP, Kreisplaner O. Stucki, hat ergeben, dass aufgrund der vorbestandene Situation (heute bestehende Parkplätze bereits mit kleinerem Abstand als 10 m zum Wald) einer Waldbaulinie mit 10 m Abstand im Bereich der Parkierung zugestimmt werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass die Zu- und Wegfahrt inkl. Wendemanöver ohne Beanspruchung des Bereichs zwischen Waldbaulinie und Waldrand erfolgen kann. Der Plan wurde entsprechend angepasst. Untenstehende Skizze zeigt eine Möglichkeit, wie der Raum bis zur neuen Waldbaulinie optimal genutzt werden kann. ✓

1.6 Orientierender Inhalt	
Stellungnahme ARP (redak. Korrektur)	Anpass Begrifflichkeit in Legende wie folgt: " regionale Radroute " "Kantonale Radroute gem. KRIP"
Reaktion	Legende wird entsprechend angepasst. ✓

1.7 Anbindung an die Kantonsstrasse und Parkplätze für den Quartierladen		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p>a. Konflikte zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr ergeben sich mehrheitlich an der nördlich gelegenen Zu-/Wegfahrt auf die Oristalstrasse. Im Planungs- und Begleitbericht ist die Lage der Zu- und Wegfahrt zu begründen.</p> <p>b. Hinweis für das Baubewilligungsverfahren: Die erforderlichen Sichtweiten bei den Ein-/Ausfahrten sind gem. Norm SN 640 273a sicherzustellen. Ebenfalls einzuhalten sind die erforderlichen Schleppkurven gem. den Richtlinien des Tiefbauamtes.</p>	
Reaktion	<p>a. Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>b. Hinweis für das Baubewilligungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>✓</p> <p>K</p>

2 Quartierplanreglement

2.1 § 1 "Zweck und Ziele der Planung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Der Zweck von Quartierplanungen wird in § 37 RBG abschliessend geregelt. Der Wortlaut ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu übernehmen.</p> <p>b. (E) Sofern dem Bebauungskonzept bzw. den Konzeptplänen und Modell Richtcharakter zukommt, empfiehlt das ARP dies im Reglement festzulegen.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs.1: Die Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet.</p> <p>b. (E) Der Satz "Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie" wird in den grundeigentümerverschreiblichen Teil in § 1 Abs. 1 überführt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

2.2 § 2 "Geltungsbereich und Inhalt"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Abs. 2: Der Hinweis, dass die Bauten in den Baubereichen Nrn. 1 bis 6 Besitzstandsgarantie haben wird vom ARP als nicht zweckdienlich erachtet.	
Reaktion	Abs. 2: Reglement wird wie folgt angepasst: "... in den Baubereichen 1 bis 6 haben Bestandsgarantie. Sie können renoviert, ... "	✓

2.3 § 3 "Art der baulichen Nutzung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<p>a. Abs. 1 und 2: Die Art der baulichen Nutzung kann allenfalls der Wohn- und Geschäftszone entsprechen, jedoch nicht selbst eine Zone sein. Das ARP empfiehlt an der Standardformulierung festzuhalten.</p> <p>b. Abs. 2: Es ist nicht möglich auf § 21 Abs. 2 und 3 RBG zu verweisen. Der Unterschied liegt darin, ob nur wenig störende Betriebe oder aber auch mässig störende Betriebe zugelassen sind.</p> <p>c. Baubereich D: Für die Verkaufsnutzung ist eine max. Nettoladenfläche festzulegen.</p>	

Reaktion	<p>a. Abs. 1 und 2: Die Bestimmung wird dahingehend überarbeitet. "Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von". Da für die Baubereiche Nr. A bis D sowie 1 bis 6 die gleiche Nutzungsart definiert wird, werden Absatz 1 und 2 zusammengefasst.</p> <p>b. Abs. 2: Die Bestimmung wird entsprechend überarbeitet. Ausgenommen Baubereich D (§ 21 Abs. 3) entsprechend die restlichen Baubereiche der Nutzung gem. § 21 Abs. 2.</p> <p>c. Baubereich D: Es wird eine Nettoladenfläche von max. 400 m² festgelegt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
----------	--	----------------------------

2.4 § 4 "Mass der baulichen Nutzung"

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>a. Abs. 1: Es wird empfohlen für die Baubereiche 1 bis 6 eine BGF zu definieren.</p> <p>b. Abs. 3 lit. a: Für die Definition der Lichtschächte wird empfohlen eine konkrete Meterangabe zu definieren. Mit der heutigen Bestimmung wäre ein durchgehender Lichtschacht von rund 20 m möglich.</p> <p>c. Abs. 3 lit. d: Satzzeichen zwischen "... dienen; Balkone ..."</p>	
Reaktion	<p>a. Abs. 1: Es wird keine BGF festgelegt, da dies aus der rechtskräftigen Planung im momentanen Planungsstrand nicht genau eruiert werden kann. Vom bestehenden Bestand auszugehen, erachtet die Stadt Liestal als eine gute Lösung.</p> <p>b. Abs. 3 lit. a: QPR entspricht ZRS § 28 Abs. 3 lit. a. der Stadt Liestal</p> <p>c. Abs. 3 lit. d: Wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>✓</p>

2.5 § 5 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	<p>a. Messweise Gebäudehöhe: Aus dem QP geht nicht hervor, ob sich die angegebenen Koten der Baubereiche bzw. Gebäudehöhe auf die Oberkante fertig oder roh der Geschosse beziehen.</p> <p>b. Abs. 2: Aus dem QP und QPR geht nicht hervor, ab welcher Höhe die Abweichung von 1.00 m möglich ist. Die Bestimmung ist zu überprüfen.</p> <p>c. Baubereiche 1 bis 6: Es wird empfohlen eine verbindliche Höhenangabe zu definieren.</p> <p>d. Abs. 7: Das ARP empfiehlt auf den Satzteil "Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Flachdächer ..." zu streichen, da aus dem QP nicht hervor geht, welche Bereich des Daches es betrifft. Weiter ist die Bestimmung sowie Kommentarspalte bzgl. Dachbegrünung zu überarbeiten.</p>	
Reaktion	<p>a. Messweise der Gebäudehöhe: Im QPR wird unter § 5 ein entsprechender Absatz ergänzt.</p> <p>b. Abs. 2: Die Bestimmung wird präzisiert. Es wird festgelegt, dass von der bestehenden fertigen Höhe der Volumen ausgegangen wird. Zudem ist vor baulichen Massnahmen an den bestehenden Gebäuden die Höhe vermessungstechnisch zu ermitteln.</p> <p>c. Baubereiche 1 bis 6: Abs. 1: Mit entsprechender Anpassung der Bestimmung in Abs. 2 sowie einer Ergänzung in der Kommentarspalte kann dieser Empfehlung entsprochen werden.</p> <p>d. Die Bestimmung wird dahingehend überarbeitet.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.6 § 6 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Verwendung von einheimischer und standortgerechter Bepflanzung ist generell und nicht nur vorwiegend vorzusehen. Als Grundsatz ist zudem die naturnahe Umgebungsgestaltung festzulegen.</p> <p>b. (Z) Abs. 2: Das LEK hat keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren. Gestützt auf das LEK wären entsprechende Bestimmungen in die QP-Vorschriften aufzunehmen. Der Kommentar zu lit. i ist zu überprüfen.</p> <p>c. (Z) Abs. 3 und 5: Zweiter Satz in Absatz 3 sowie 5 ist umzuformulieren, sodass eine verbindliche Bestimmung entsteht. Bis anhin nur informativen Charakter.</p> <p>d. (Z) Abs. 4: Die Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll) kommt die Bedeutung einer Naturschutzzone zu. Daher sind entsprechende Schutz- und Pflegemassnahmen festzulegen.</p> <p>e. (Z) Abs. 9: Offene Abstellplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten. Anpass Bestimmung wie folgt "... sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen ..."</p> <p>f. (E) Abs. 6: Das ARP empfiehlt im QP "Spielplätze" auszuscheiden.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>b. (Z) Abs. 2: Es wird keine Anpassung vorgenommen, da es sich lediglich um einen Kommentar handelt.</p> <p>c. (Z) Abs. 3 und 5: Formulierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>d. (Z) Abs. 4: Die Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet.</p> <p>e. (Z) Abs. 9: Die Bestimmung wird gemäss Vorschlag ARP übernommen.</p> <p>f. (E) Abs. 6: Im QP sind "Bereiche für Quartierplätze" ausgeschieden. Gemäss QPR dienen diese unter anderem auch als Spielflächen für die Bewohnerschaft. Aus diesem Grunde wird auf die Festlegung von einzelnen Spielplätzen im Plan verzichtet.</p>	<p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p>

2.7 § 7 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	<p>a. Abs. 2: "... festgelegt. <u>Geringfügige</u> Abweichungen sind ..."</p> <p>b. Abs. 5: Die Ermittlung der Abstellplätze bemisst sich nach Anhang 11/1 zu § 70 Abs. 1 RBV. Diese Regelung ist abschliessend. Anpass wie folgt: "... auszuweisen, wobei die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung (Baubereiche 1—6) nicht neu nachgewiesen werden muss."</p>	
Reaktion	<p>a. Abs. 2: Bestimmung wird entsprechend angepasst.</p> <p>b. Abs. 5: Bestimmung wird sinngemäss überarbeitet und wo nötig ergänzt.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

2.8 § 8 "Ver- und Entsorgung"		
Stellungnahme ARP (Hinweis)	<p>Abs. 4 "Energistandard": Im Planungs- und Begleitbericht wird unter Pkt. 5.3 wir erläutert, dass für Neubauten sowie für die bestehenden Bauten den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen eingehalten werden muss. Die Bestimmung in § 8 Abs. 4 ist zu überprüfen.</p>	
Reaktion	<p>Die Bestimmung im Reglement wurde überprüft und entsprechend angepasst.</p>	<p>✓</p>

2.9 § 9 "Lärmschutz"	
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festlegung der ES II keine bzw. wenig störende Betriebe zugelassen sind. Der Betrieb des Quartierladens stellt dazu kein Widerspruch dar. Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung (§ 3QPR) auf Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21. Abs. 2 RBG zu beschränken.
Reaktion	Im Zusammenhang mit Pkt. 2.3 des Vorprüfungsberichtes wurde die Nutzungsart gem. § 21 Abs. 2 RBG beschränkt. Ein Laden für Güter für den täglichen Bedarf ist somit zulässig. Es muss keine ES III ausgeschieden werden. --

2.10 § 10 "Naturgefahren"	
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Definition der potentiellen Hochwasserhöhe ist ungenügend. Im QPR ist das Mass der Schutzhöhe zu definieren. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p> <p>b. (Z) Abs. 3 (Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung). Die Gefahrenzone tangiert in geringem Masse den Baubereich Nr. 5 (bestehende Baute). Weiter sind in der Grün- und Freifläche "Wohnumfeld" An- und Nebenbauten zugelassen. Die Aussage, dass keine Hochbauten in der Gefahrenzone liegen ist nur teilweise korrekt. Teile der Bestimmung haben nur hinweisenden Charakter. Diese sind zu überarbeiten oder in die Kommentarspalte zu verschieben. Auf ausgewiesene Gefahrengebiete, welche durch andere Bestimmung im Reglement verhindert werden, kann im Plan verzichtet werden.</p> <p>c. (E) Abs. neu: Es wird empfohlen die Bestimmung mit einem neuen Absatz mit folgendem Inhalt zu ergänzen: <u>Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.</u></p> <p>d. (E) Abs. 2: Es wird empfohlen, eine Bestimmung bzgl. Einstellhallen-Ein-/ Ausfahrten, welche deren Schutz vor Überschwemmung gewährleistet, zu ergänzen.</p>
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 1: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Gemäss Höhenlinienplan vom Juli 2014 wurden im Reglement Hochwasserhöhen definiert. ✓</p> <p>b. (Z) Abs. 3 (Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung). Die Bestimmung im Reglement wird entsprechend der Forderung des Kantons überarbeitet. Im Plan wird der Baubereich Nr. 5 so angepasst, dass dieser vollständig ausserhalb der Gefahrenzone Rutschung liegt. ✓</p> <p>c. (E) Abs. neu: Bestimmung wird gem. Vorschlag Kanton übernommen. Neuer Absatz: Marginale "Gebäudeteile unterhalb Hochwasserkote". ✓</p> <p>d. (E) Abs. 2: Die Bestimmung wird gem. Vorschlag ARP angepasst. "<u>In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung ist der Schutz von Ein- / Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanente Schutzmassnahmen zu gewährleisten.</u>" ✓</p>

2.11 § 11 "Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Es ist zu prüfen, welchen Einfluss der bestehende Vertrag von 1965 bzw. der Nachvertrag zum Vertrag aus dem Jahre 1997 auf den neuen Quartierplan-Vertrag hat.
Reaktion	Die bestehenden Verträge werden geprüft und in die Bearbeitung des Quartierplan-Vertrages mit einbezogen. K

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Störfallvorsorge	
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Es wird empfohlen das Kapitel "Störfallvorsorge" wie folgt anzupassen. <u>"Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unserem dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 "Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung", Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe "Koordination und Raumplanung vom Oktober 2013" detailliert festgelegt.</u> <u>Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. das Personenrisiko wird durch die dichtere Besiedlung des Perimeters erhöht."</u>
Reaktion	Im Planungs- und Begleitbericht (Stand. kant.VP / MWV) wird das Thema "Störfallvorsorge" nicht behandelt. Der Planungsbericht wird neu mit einem entsprechenden Kapitel ergänzt. ✓

3.2 Kapitel 5.4.7 "Lärmschutz"	
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Der Widerspruch im Kapitel 5.4.7 des Planungsberichtes im Zusammenhang mit den in Ziffern 2.3 "§ 3 Art der baulichen Nutzung" sowie Ziffer 2.9 "§ 9 Lärmschutz" des kantonalen Vorprüfungsberichtes ist zwingend zu beheben.
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend der Überarbeitung in Folge der Reglementsbestimmungen überprüft und angepasst. ✓

3.3 Kapitel 6 "Naturgefahren"	
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Anpass der Begrifflichkeit: " schwerer Gefährdung" ersetzen durch " <u>erhebliche</u> Gefährdung"
Reaktion	Der Planungs- und Begleitbericht wird entsprechend angepasst. ✓

4 Naturgefahren

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in die Zonenplanung Siedlung mittels eigentümerverschreiblichen Zonenvorschriften umzusetzen sind. Diese umfassende Anpassung der Nutzungsplanung ist derzeit in der Stadt Liestal noch ausstehend. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Mutation baldmöglichst anzugehen ist.	
Reaktion	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Liestal erfolgt mit der nächsten Revision der Siedlungsplanung.	K

5 Mitwirkungsverfahren

Stellungnahme ARP	Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

6 Planungsbericht

Stellungnahme ARP	Der Planungsbericht ist nicht Teil der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat. Ergänzungen zu allen Änderungen von Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätlichen Genehmigung, Deklaration der Änderungen. Der Planungsbericht ist als Bericht des Stadtrates an die Genehmigungsbehörde einzureichen. Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

7 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Stellungnahme ARP	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.	
Reaktion	Die Stadt Liestal ist bestrebt, die Begriffsdefinition des aktuellen Zonenreglements anzuwenden. Sobald das Zonenreglement an die IVHB angepasst ist, werden die neuen Begriffe übernommen.	K

8 Bestätigung der digitalen Daten

Stellungnahme ARP	Bei der Einreichung zur Genehmigung muss die DVS der Stadt Liestal bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

8 Vorprüfungsvorbehalt

Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

12 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Stadt Liestal für die Quartierplanung "Oristalstrasse" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 1.10.2015 zu entnehmen (vgl. Anhang 4).

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Stadt Liestal – Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 795)	Juni 2015 4. Juni 2015
Mitwirkungsfrist:	vom 4. Juni bis 19. Juni 2015	
Mitwirkungseingaben:	4 Mitwirkungseingaben	
Auflage Mitwirkungsbericht:	vom 1. bis 23. Oktober 2015	

13 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Oristalstrasse" am 24. November 2015 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 27. April 2016 die Quartierplanung "Oristalstrasse" einstimmig beschlossen. Die Referendumsfrist dauerte bis am 30. Mai 2016 und ist unbenutzt verstrichen.

14 Auflageverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wurde vom 12. Mai 2016 bis 10. Juni 2016 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 19 vom 12. Mai 2016 sowie im Liestal aktuell Nr. 804 vom 12. Mai 2016 publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Stadtrat eingegangen. Somit waren auch keine Verständigungsgespräche erforderlich.

15 Genehmigungsantrag

Gestützt auf den vorliegenden Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat die Quartierplanung "Oristalstrasse" vorbehaltlos zu genehmigen.

Liestal, **07. JULI 2016**

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:


Lukas Ott

Der Stadtverwalter:


Benedikt Mürzer

Anhang

Anhang 1: Protokollauszug Stadtbaukommission vom 5. Februar 2014



Stadt Liestal
Stadtbauamt

Planung
Rathausstrasse 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 061 927 52 79
doris.thommen@liestal.li.ch

Seite 2/2

STADTBAUKOMMISSION Protokollauszug der Sitzung vom 5. Feb. 2014

Gesuchsteller/in: Helvetia Versicherungen, Ressort Immobilien Portfolio Management
St. Alban-Anlage 26, 4002 Basel

Projektverfasser/in: Burckhardt + Partner AG, Architekten und Generalplaner
Dornacherstr. 210, 4002 Basel

Projekt: QP Oristalstrasse – Vorstellung städtebauliche Studie
Parzelle 662

QP Oristalstrasse - Vorstellung städtebauliche Studie, Parzelle 662

Vorstellung und Beurteilung der städtebaulichen Studie
(Anpassungen am bestehenden Quartierplan Knoll Oristal)
Helvetia Versicherungen, Rolf Schaufert, Till Lokai, Markus Buess,
Pascal Gysin Landschaften, Pascal Gysin
Burckhardt und Partner AG, Andreas Schröder

1. Rechtliche Grundlage

- Die Parzelle liegt im heute bereits bestehenden Quartierplan Knoll Oristal, welcher am 18. März 1997 vom Regierungsrat genehmigt worden ist und die Gesamtüberbauung Oristal vom 23. Feb. 1965 abgelöst hat.

2. Antrag/Absicht der Bauherrschaft

Ausnutzungsnummer
Verdichtung der bestehenden Überbauung und Erstellen eines neuen Quartierplans. Die heutige Ausnutzungsnummer (AZ) von 60% soll auf 73% erhöht werden. Dies bedeutet eine Flächenzunahme der BGF von ca. 4'400 m² gegenüber der heutigen Fläche. Die heute bestehende Nutzungsreserve, gemäss heutigem QP 3'300 m², wird so um ca. 1'100 m² überschritten.

Baufelder

Die Lage der beiden noch grösseren und den kleineren freien Baufelder im bestehenden QP sind in diversen Punkten, z.B. in städtebaulicher Hinsicht, Lage, Waldabstand, Besonnung, Einschnitt in Hanglage mit schlechter Bodenbeschaffenheit, Konflikte mit dem LEK, etc. nicht optimal. In Variantenstudien sind die Lagen der neuen Baufelder entwickelt worden. Drei bestehende Häuser werden zurückgebaut und durch vier neue Baukörper entlang der Oristalstrasse ersetzt. Auf das Landschaftsentwicklungskonzept LEK (Reptilienschutz im Hanggebiet) wird insofern Rücksicht genommen, dass der Hang frei bleibt.

Punktbau mit gewerblicher Nutzung

Als „Tor“ zum neuen Quartierplan ist ein Punktbau mit grösserer gewerblicher Nutzung als bisher vorgesehen. Der heute bestehende Quartierladen soll dann integriert werden, sowie mit anderen gewerblichen Nutzungen wie Arztpraxen, Büros, etc. ergänzt werden.

Umgebungsgestaltung

Die Verbindung zwischen den Baukörpern wird mit einem internen Wegnetz verbessert. Dieses soll auch für eine bessere Querverbindung vom Tiergarten her geöffnet werden.

Seite 2/2

3. Diskussion / Ergebnis

Lärm

Durch die Schrägstellung der neuen Gebäude wird dem Lärmschutz gegenüber der Oristalstrasse Rechnung getragen. Es soll keine Lärmschutzwand erstellt werden.

Wohnungsdaten / Schulraumplanung

Es sollen gegenüber heute vermehrt kleine Wohnungen (2.5 - 3.5 Zimmer) angeboten werden. Für die Schulraumplanung werden von den Gesuchstellern noch detaillierte Zahlen nachgereicht.

Zeithorizont der Planung

Es wird geschätzt, dass nach der Erarbeitung des Quartierplans und dem Ablauf des Baugesuchverfahrens etwa im Jahr 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Energie

Der heute bestehende Wärmeverbund, entstanden aus der Abwärme der ehemaligen Knoll AG, soll durch einen neuen Wärmeverbund (Blockheizkraftwerk) abgelöst werden. Die neuen Gebäude werden im Minergie-Standard gebaut, die bestehenden Häuser im Minergie nahen Standard saniert.

Baufelder

- Die Neuanlegung der Baufelder entlang der Oristalstrasse ist an dieser Lage nachvollziehbar.
- Gegen den Ersatz der bestehenden kleineren Häuser ist nichts einzuwenden.

Städtebauliche Einpassung

- Es wird begrusst, dass die heute offene städtebauliche Situation übernommen und weitergeführt wird.
- Dem Verdichten entlang der Strasse sowie das Freilassen des Hanges wird zugestimmt.
- Der Punktbau muss jedoch in Bezug auf die Höhenwirkung, Lage und städtebaulicher Hinsicht überprüft werden.

Nutzung

- Die Dichte im unteren Gebiet ist sehr gross (ca. 1.1 - 1.2). Bei den drei kleineren Gebäuden ist dies vertretbar. Der Punktbau mit der gewerblichen Nutzung erscheint im Gesamtkontext als zu mächtig.

4. Weiteres Vorgehen

- Die überarbeiteten Unterlagen sind der Stadtbaukommission vorzustellen.

Liestal, den 19. Feb. 2014

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarien
Doris Thommen

Kopie an:

- Gesuchsteller: rolf.schaufert@helvetia.ch, till.lokai@helvetia.ch, marcus.buess@helvetia.ch
- Projektverfasser: andreas.schroeder@burckhardtpartner.ch, m.uggli@stiefli-uggli.ch, bg@pola.ch
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: bba, hpl, dth

www.liestal.ch

Dokumentnr



Anhang 2: Protokollauszug Stadtbaukommission vom 9. April 2014



Stadt Liestal
Stadtbauamt

Rathausstrasse 36
4100 Liestal
Tel. 061 427 52 79
doris.thommen@liestal.li.ch

STADTBBAUKOMMISSION

Protokoll vom 9. April 2014

Zeit: 16.30 bis 20.00 Uhr

Rathaus, Stadsaal (3. Stock)

Anwesend sind:	Peter Rohrbach	Stadtrat, Präsident
	Heinz Plattner	Vizepräsident
	Markus Billerbeck	
	Rita Cortini	
	Markus Ruggli	
	Doris Thommen	Aktuarin
	Daniel Zimmermann	Bereichsleiter Stadtbauamt, Gast

Traktanden:

1. **16.30 Uhr Begrüssung / Traktanden**
2. **Protokoll vom 5. Feb. 2014**
3. **16.30 Uhr QP OSBO-Areal**
Vorstellung städtebauliche Änderung gegenüber Masterplan und Zentrum Nord
Victor Holzemer
4. **17.00 Uhr QP Oristalstrasse (bestehender QP Knoll Oristal)**
Vorstellung überarbeitetes Projekt:
Beurteilung Punktbau: Dichte, Höhenwirkung Lage
Markus Ruggli
5. **17.30 Uhr Müller-Spiess, Dachaufbauten und Erschliessung Dachgeschoss**
Vorstellung überarbeitetes Projekt
Beurteilung Ausnahmeantrag Dachneigung
Sibylle Hartmann
6. **18.00 Uhr QP Tiergarten**
Vorstellung überarbeitetes Projekt
Beurteilung Ausnutzungsziffer 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche
im Sockelgeschoss
Raoul Rosenmund
7. **18.30 Uhr Neubau Wohn- und Geschäftshaus Rathausstrasse 59**
Beurteilung und Prüfung der Punkte aus dem Schreiben von Peter Koller vom
07.03.2014 zum Protokollauszug der SBK vom 15.01.2014
8. **8a) Feedback Stadtrat**
8b) Diverses

Die nächste Sitzung findet am 14. Mai 2014, 17.00 Uhr statt.
Rathaus, Stadsaal (3. Stock)

Stadt Liestal

Seite 3/7

Traktandum 4:

QP Oristalstrasse (bestehender QP Knoll Oristal)
Vorstellung überarbeitetes Projekt:
Beurteilung Punktbau: Dichte, Höhenwirkung Lage
Markus Ruggli

Antrag/Absicht Bauherrschaf	Diskussion / Ergebnis	weiteres Vorgehen
1. Rechtliche Grundlage bestehender QP Knoll Oristal, vom Regierungsrat genehmigt am 18. März 1997 (Ablösung Gesamtabbauung Oristal vom 23. Feb. 1965)		
2. Antrag Bauherrschaf Beurteilung der überarbeiteten Kopfbau	<ul style="list-style-type: none"> • Grundriss der geänderten Kopfbau 1.0 • Höhere Geschosshöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss möglich • Verzicht auf ein Wohngeschoss • Nutzungsziffer von 1.0 in der Ebene ist 1.0 (bestehend 0.82) 	Weiterbearbeitung im Rahmen des Quartierplanverfahrens

Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015

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



Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortplanung
Thomas Wehren
thomas.wehren@bli.ch
Tel. direkt: 061 552 55 95

4410 Liestal
Stadtrat Liestal

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 40813a6
Seiten 1 / 10

Liestal, 14. August 2015

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Oristalstrasse“
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 29. Mai 2015 hat uns die Firma Sterli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft in Ihrem Namen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen Verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

1 Quartierplan

1.1 Naturgefahren

Empfehlung:

Die Naturgefahrenkarte der Stadt Liestal (NGK) weist im Quartierplan-Areal zwei Gefahrengebiete erheblicher Gefährdung „rot“ aus. Das Gefahrengebiet im Bereich der Einstellhalle Oristalstrasse 56a ist durch die bestehende Ein-/Ausfahrt zur tiefliegenden Einstellhalle begründet. Die ausgewiesene erhebliche Gefährdung im Bereich des Gebäudes Oristalstrasse 56, muss jedoch als Fehler in der NGK interpretiert werden. Eine Begehung vor Ort zeigt, dass sich in dem fraglichen Bereich keine tiefliegende Einstellhalle-Ein-/Ausfahrt befindet, sondern eine Gebäudzufahrt auf Strasseniveau mit südlich angrenzender, ansteigender Böschung (Bereich der ausgewiesenen Gefährdung). Es ist zu vermuten, dass hier durch den Gefahrenkartenrevisor eine fehlerhafte handliche Korrektur der modellierten Fliesswege vorgenommen wurde. Entsprechend ist hier eine Anpassung der überlagerten Gefahrenzone an die bestehenden Verhältnisse angezeigt. Wir empfehlen, die „Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ hier zu löschen und im Planungsbericht entsprechend den obigen Ausführungen zu begründen. Dagegen bestehen weitere Überschwemmungsgefährdete Einstellhallen-Ein- und Ausfahrten an der Oristalstrasse 46a sowie an der Oristalstrasse 24d, für welche „rot“ eine geringe Gefährdung „gelb“ ausgewiesen wird, obwohl in einem seltenen Hochwasserereignis das Oristalstrassen (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) auch hier Fliessstellen von über 200 cm zu erwarten sind. In Anwendung des in der Wegleitung beschriebenen Spezialfalles (S. 14) sowie im Sinne eines in der vorliegenden Quartierplanung einheitlichen Umgangs mit den in der NGK

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

PlanArt 4 Raumverw.kommunalGemeinden E_Liustal142_FaengualtenhQVP_OristalstrasseVVK0813_QP_Oristalstrasse.doc

unterschiedlich ausgewiesenen Überschwemmungsgefährdungen von Einstellhallen-Ein- und Ausfahrten, empfehlen wir, die erhebliche Gefährdung bei der Einstellhallenzufahrt an der Oristalstrasse 56a, angepasst an die umgebende Gefährdung, mit einer „Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung“ zu überlagern. Dafür ist das Quartierplan-Reglement mit einer spezifischen Bestimmung zu ergänzen, welche den Schutz der tiefliegenden Einstellhallen-Ein-/Ausfahrten vor Überschwemmungen gewährleistet (vgl. Empfehlung zum Quartierplan-Reglement). Das Vorgehen ist im Planungsbericht entsprechend den obigen Ausführungen zu begründen.

Die „Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung“ wird im Quartierplan mit der blauen Farbe dargestellt. In Gefahrenkarten wird die blaue Farbe nach Vorgabe des Bundes zur Darstellung einer mittleren Gefährdung verwendet. Entsprechend kann die blau dargestellte Gefahrenzone leicht fehlerinterpretiert werden. Wir empfehlen, für die Darstellung der „Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung“ eine andere, nicht in der Gefahrenkarte enthaltene Farbe zu wählen oder die Gefahrenzonen entsprechend dem Vorschlag der Wegleitung darzustellen.

1.2 Verbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe:

Aus dem Quartierplan ist ersichtlich, dass Attikageschosse und Sockelgeschoss vorgesehen sind. Für beide fehlen eine Definition bzw. Bestimmungen im Quartierplan-Reglement. Diese sind zu ergänzen.

Bei den Standorten für Bäume, Baumgruppen bzw. Bäume bestehend ist auf die Bezeichnung „mögliche“ zu verzichten. Ansonsten handelt es sich nicht um einen verbindlichen Inhalt. Von den im Quartierplan bezeichneten Standorten kann in geringem Masse abgewichen werden. Dies suggeriert alleine schon die gewählte Signatur.

Die vorgesehenen Gebäudzugänge sind als verbindlicher Planinhalt festzulegen. Wir empfehlen zudem, Standorte für Ver- und Entsorgung (Abfallcontainer, etc.) im Quartierplan vorzusehen.

Die Baubereiche für Hauptbauten 1-6 erlauben eine grosszügige flächenhafte Erweiterung. Wir empfehlen auch für die bestehenden Bauten eine BGF festzulegen - in Übereinstimmung mit Ihren Ausführungen im Planungsbericht (auf Seite 7). Ansonsten ist zu begründen, warum die Baubereiche auf den vorgesehenen Umfang angewiesen sind.

Empfehlung:

Wir empfehlen, den Schnittplan mit den Schritten durch die bestehenden Gebäude 1-5 zu ergänzen. Die entsprechenden Gebäudeprofile und Höhenkoten in m ü.M. für allfällige Ersatzneubauten und Sanierungen sollen ersichtlich sein. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf Abschnitt 2.5 dieses Berichts.

Beim gestalteten Terrainverlauf empfehlen wir in der Legende eine Ergänzung i.S. von „+/- 50 cm“ anzubringen, um sich einen Handlungsspielraum im Baubewilligungsverfahren zu erhalten.

1.3 Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)

Empfehlung:

Wir begrüssen die Festlegung einer ökologisch wertvollen Grün- und Freifläche sehr und empfehlen, diese entlang des Brigittenrainweges nach Osten zu erweitern, unter Einbezug der stileren Partien des Brigittenraums. Durch die gleiche Exposition und Neigung wie Rest der Grünfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung, bietet sich eine klare Abgrenzung der Fläche für die Pflege

PlanArt 4 Raumverw.kommunalGemeinden E_Liustal142_FaengualtenhQVP_OristalstrasseVVK0813_QP_Oristalstrasse.doc

1.4 Grenzabstände

Empfehlung:

Die zulässigen maximalen Baubereichsvolumina können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters teilweise nicht einhalten. Wir empfehlen dringend, notwendige dienstbarkeiten (Nahtraurechte) frühzeitig mit den betroffenen Grundigentümern zu vereinbaren und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte dies nicht gelingen, empfehlen wir, die Baubereiche im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren.

1.5 Waldabstand

Zwingende Vorgabe:

Entlang von Waldträndern haben Bauten einen Abstand von zwanzig Metern einzuhalten (§ 95 Absatz 1 Buchstabe e, RBG). Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz präzisiert, dass zwischen dem Waldrand und dem gesetzlichen Abstand übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig sind (§ 82 Absatz 1 Buchstabe b). Die Festlegungen des Quartierplans sind in dieser Hinsicht zu überprüfen. Neue Parkplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstands müssen wir in diesem Zusammenhang ausschliessen.

1.6 Orientierender Inhalt

Redaktionelle Korrektur:

Der Legendeneintrag "regionale Radroute" ist durch "kantonale Radroute gemäss KRIP" zu ersetzen.

1.7 Anbindung an die Kantonsstrasse und Parkplätze für den Quartierladen

Gegenwärtig sind zwei Anbindungen an die Kantonsstrasse vorgesehen. Von der Anschlussdichte geht dies in Ordnung. Gesamtkerfürlich ist die nötliche Zufahrt nicht optimal: In diesem Bereich wird das grösste Fussgängeraufkommen sein und hier liegt auch die Bushaltestelle. Aus diesem Grund sollten an dieser Stelle die Konflikte mit einer Einfahrt ggf. reduziert werden. Die Prüfung dieses Punktes ist zumindest im Planungsbericht inhaltlich (also argumentativ) darzulegen.

Hinweis für das Baubewilligungsverfahren:

Die erforderlichen Sichtweiten bei den Ein-/Ausfahrten sind gemäss Norm SN 640 273a sicherzustellen. Zudem sind die Stöbermen vor jeglichen sichbehindernden Elementen (Mauern, Hecken, Bäume, Plakaten usw.) frei zu halten. Ebenfalls zu prüfen und zu gewährleisten sind die erforderlichen Schlepplängen bei den Ein-/Ausfahrten gemäss den Richtlinien des Tiefbauamts. Für den Lebensmittelladen sollen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen und so festgelegt werden, dass für die erwartende höhere Fussgänger-Frequenz (Kundenverkehr aber auch wichtige Fusswegverbindung ins Wohnquartier) keine Gefährdung besteht.

2 Quartierplanreglement

2.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zwingende Vorgabe:

Der Zweck von Quartierplanungen ist in § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes abschliessend umschrieben. Wir bitten Sie, den Wortlaut im Reglement zu berücksichtigen.

Empfehlung:
Soll dem Bebauungskonzept bzw. den Konzeptplänen und Modell-Richtcharakter zukommen, empfehlen wir, dies im Reglement festzulegen und auf den Kommentar zu verzichten.

2.2 § 2 Geltungsbereich und Inhalt

Redaktionelle Korrektur:

Uns ist unklar, welche Bedeutung Absatz 2 zukommen soll. Für die bestehenden Bauten sind im Quartierplan Baubereiche festgelegt, die eine kommende Renovation, Neubebauung oder Erweiterung regeln. Den Hinweis auf die Bestandsgarantie erachten wir hierbei nicht als zweckdienlich.

2.3 § 3 Art der baulichen Nutzung

Zwingende Vorgabe:

Absätze 1 und 2: Die Art der baulichen Nutzung kann allenfalls der Wohn- und Geschäftszone entsprechen, jedoch nicht selbst eine Zone sein. Wir empfehlen, an Ihrer Standardformulierung "... baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21, ..." festzuhalten und bitten Sie, die Formulierung zu prüfen.

Bei einem Verweis auf das Raumplanungs- und Baugesetz kann für die Wohn- und Geschäftsnutzung entweder Bezug zu § 21 Absatz 2 oder Absatz 3 RBG genommen werden, nicht jedoch auf beide zusammen. Der Unterschied liegt hierbei in der Frage, ob nur wenig störende Betriebe zugelassen sind oder aber auch mässig störende. Darüber hinaus wäre im letzteren Fall die entsprechenden Betriebe hinsichtlich Art und Umfang im Reglement zu benennen. Wir verweisen auch auf Abschnitt 2.8 in diesem Bericht.

Für die Verkaufsnutzung im Baubereich D bitten wir Sie, eine maximale Nettoladenfläche in den Quartierplanvorschriften festzulegen.

2.4 § 4 Mass der baulichen Nutzung

Empfehlung:

Absatz 1: Wir empfehlen, auch für die Baubereiche 1 - 6 eine zulässige Bruttogeschossfläche im Quartierplan-Reglement anzugeben. Dadurch lassen sich zukünftige Interpretationen zum Bestand und der zulässigen Erweiterung vermeiden.

Absatz 3, Buchstabe a): Die Länge eines Lichtschachts errichten wir vorliegend nur als bedingt definiert. Zwanzig Prozent der Fassadenabwicklung (d.h. von der Fassadenlinie ausgehend) würde bei einem Ausschöpfen des Baubereiches einen durchgehenden Lichtschacht von rund 20 Metern Länge erlauben. Ist dies so beabsichtigt? Zudem erscheint der Begriff "Fassadenabwicklung" eher mit einem Flächenmass und nicht mit einem Längenmass verbunden. Wir empfehlen eine konkrete Meterangabe.

Buchstabe d): Müste in der dritten Zeile zwischen "... dienen, Balkone..." nicht ein Punkt stehen?



2.5 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Empfehlung:

Wir empfehlen festzulegen, ob die im Quartierplan angegebenen Koten der Baubereiche bzw. Gebäudehöhen auf die Oberkante Fertig oder Roh der Geschosse beziehen.

Absatz 2: Die Bestimmung, wonach bei bestehenden Bauten höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen gilt und Abweichungen bis zu 1.00 m zulässig seien, ist zu überprüfen. Weder im Reglement noch aus dem Schnittplan geht klar hervor, ab welcher Höheebene die Abweichung von 1.00 m möglich sein soll. Massgebend ist der im Quartierplan festgelegte Baubereich. Ohne angegebenes Höhenmass obliegt es der Baubewilligungsbehörde, die entsprechende Gebäudehöhe aus den Plänen zu interpretieren. Wir empfehlen, für jeden der Baubereiche 1-6 verbindliche Höhenangaben in m.ü.M. festzulegen.

Empfehlung:

Absatz 7: Aus dem Quartierplan ist nicht ersichtlich, dass einzelne Bereiche der Flachdächer einer baulichen Nutzung zugewiesen sind. Wir empfehlen, auf diesen Satzteil zu verzichten. Demgegenüber ist die Flachdach-Begrünung zur Förderung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum (§ 9 Abs. 2 NLG) grundsätzlich vorzuschreiben. Sie hat ökologisch hochwertig zu erfolgen mit ausreichend naturnahem Substrat sowie mit kleinräumigen Strukturen und Terrrainmodellierung. In der Praxis konnte nachgewiesen werden, dass eine Kombination von aufgeständerten PV-Anlagen und Begrünungen möglich ist. Die Bestimmung und der Kommentar/Hinweis sind zu überarbeiten.

2.6 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen ist generell und nicht nur vorwiegend vorzusehen (vgl. Aussagen im Planungsbericht zum Aussenraum, Kap. 5.4.4). Zur Förderung des ökologischen Ausgleichs und der Biodiversität im Siedlungsraum sind alle Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten - unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen. Als Grundsatz ist zudem die naturnahe Umgebungsgestaltung festzulegen (vgl. auch Aussage im Planungsbericht zum Grundsatz der Umgebungsgestaltung, Kapitel 5.4.4).

Absatz 2: Die Bedeutung des Kommentars/Hinweises zu Absatz 2 ist uns unklar. Das LEK der Stadt Liestal kann keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren entfalten. Hierzu wären, gestützt auf das LEK, entsprechende Festlegungen und Bestimmungen in den Quartierplanvorschritten festzulegen.

Absatz 3 und 5: Der zweite Satz von Absatz 3 hat zurzeit informativen Charakter. Wir bitten Sie, daraus eine Bestimmung zu machen und anstelle von "...soll...gestaltet werden" die Form "...ist... zu gestalten" zu verwenden. Gleiches gilt für den zweiten Satz in Absatz 5. Wir bitten Sie, die Form "...ist... zu bepflanzen" zu verwenden.

Absatz 4: Die im Quartierplan als ökologisch wertvoll festgelegte Grün- und Freifläche hat den Stellenwert einer Naturschutzzone. Wir bitten Sie, im Quartierplan-Reglement entsprechende Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen aufgrund einer fachlichen Einschätzung festzulegen.

Absatz 9: Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten (§ 70 Absatz 3 RBV). In Absatz 9 ist deshalb auf die Einschränkung „und sinnvoll“ zu verzichten.

Empfehlung:

Absatz 6: Wir empfehlen, Spielplätze im Quartierplan festzulegen.

2.7 § 7 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Wir bitten Sie, im zweiten Satz einleitend zu korrigieren: „Geringfügige Abweichungen sind möglich...“

Absatz 5: Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich gemäss Anhang 1/1/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 Absatz 1 RBV). Diese Regelung ist abschliessend und kann auf kommunaler Ebene weder ergänzt noch eingeschränkt werden. Auf den Satzteil, wonach die Parkplatzsituation der bestehenden Überbauung nicht neu nachgewiesen werden muss, ist zu verzichten

2.8 § 8 Ver- und Entsorgung

Hinweis:

Absatz 4: Abschnitt 5.3 des Planungsberichts erläutern, dass für Neubauten der Minergie-Standard (o.ä.) eingehalten werden muss - auch in den Baubereichen 1 bis 6. Wir bitten Sie, die Formulierung von Absatz 4 zu überprüfen.

2.9 § 9 Lärmschutz

Hinweis:

Das Quartierplan-Areal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Somit sind auf dem Areal keine bzw. wenig störenden Betriebe zugelassen. Unter Verweis auf unsere Anmerkung in Abschnitt 2.2 dieses Berichts, empfehlen wir, an der Zuordnung in die ES II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV festzuhalten und die Nutzungsart auf § 21 Abs. 2 RBG zu beschränken. Dies unter anderem auch, weil der geplante Laden für den täglichen Bedarf als Quartierladen in der ES II durchaus zulässig ist.

2.10 § 10 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Die Definition der potentiellen Hochwasserhöhe ist ungenügend und entsprechend zu überprüfen und zu überarbeiten. Im Quartierplan-Reglement ist das Mass der umzusetzenden Schutzhöhe in geeigneter Weise, ausreichend und auf das Projekt und die zukünftige Terraingestaltung abgestimmt zu definieren. Als Schutzziel gilt gemäss Wegleitung der Schutz vor seltenen Hochwasserereignissen (Jährlichkeit 100 - 300-Jahre)¹⁶.

Absatz 3: Die Aussage, dass innerhalb der „Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung“ keine Baubereiche für Hochbauten liegen, ist nur teilweise korrekt. So tangiert die Gefahrenzone den Baubereich 5 durchaus, wenn auch in geringem Masse. Zudem sind im Bereich der Grün- und Freifläche (Wohnfeld), in welchem die Gefahrenzone teilweise überlagert wird, An- und Nebengebäude zugelassen. Weiter hat die Aussage keinen reglementarischen Charakter und wäre entsprechend in den Kommentar/Hinweis zu verschieben. Wird eine „Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung)“ überlagert, hat dies im Sinne von § 30 des Raumplanungs- und Baugesetzes zu erfolgen. Entsprechend sind im Quartierplan-Reglement die sicheren Massnahmen zu definieren, unter denen das Gebiet überbaut werden kann. Werden Bauten und Anlagen in einem Gefahrengelbiet durch anderweitige Bestimmungen verhindert (z.B. im Bereich Grün- und Freifläche [ökologisch wertvoll]), kann auf eine Überlagerung einer Gefahrenzone verzichtet werden.¹⁷

Empfehlung:

Abstrakt neu: Wir empfehlen, die Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung¹ mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen: „Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (Jahreshäufigkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefährdungsstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudenhülle untersagt.“

Abstrakt 2: Entsprechend den Ausführungen zum einheitlichen Umgang mit Überschwemmungsgefährdeten Einstellhallen-Ein-/Ausfahrten, empfehlen wir, eine ergänzende Bestimmung, welche deren Schutz vor Überschwemmungen gewährleistet. Entsprechend könnte Absatz 2 entfallen. Zum Beispiel: „In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung ist der Schutz von Ein-/Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanent Schutzmassnahmen zu gewährleisten.“ o.ä.

2.11 § 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Zwingende Vorgabe:
Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, wie mit dem bestehenden Vertrag von 1965 bzw. dem Nachtrag zum Vertrag (1997) umgegangen werden soll und welchen Einfluss dieser auf einen allfälligen Quartierplan-Vertrag hat. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unser Merkblatt "Informationen Raumplanung 1/2015" zum Quartierplanvertrag (Beilage 1)

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Störfallvorsorge

Empfehlung:
Wir empfehlen, für das Kapitel Störfallvorsorge im Planungsbericht folgende Formulierung zu übernehmen: „Die Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge wird für eine Risikooptimierung in unseren dichtbesiedelten Gebieten immer bedeutender. Dies wird im Art. 11a der Störfallverordnung vom 1. Februar 2013 „Koordination mit der Richt- und Nutzungsplanung“, Abs. 1, 2 und 3 verdeutlicht und ist in der Planungshilfe" Koordination und Raumplanung" vom Oktober 2013 detailliert festgelegt.“

Ein Teilbereich des Areals im Quartierplan liegt im Konsultationsbereich von Betrieben und der Strasse mit Transport von Gefährlichen Gütern, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. Das Personensisiko wird durch die dichtere Besiedelung des Perimeters erhöht.“

3.2 Kapitel 5.4.7 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe:

Das Quartierplan-Areal wird aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung nach Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Somit sind auf dem Areal keine oder wenig störenden Betriebe zugelassen. Diese Zuordnung steht im Widerspruch zu Kapitel 5.4.2 „Art und Mass der baulichen Nutzung“, wo unter Nutzungsart der gesamten Quartierplanung einer Wohn- und Geschäftszone im Sinne von § 21 Abs. 2 und 3 RBG zugeordnet wird und somit auch massig störende Betrieb zugelassen wären. Dieser Widerspruch ist zwingend zu beheben.

P:\AGP\14_Raumneuh_kommunalkommenden_E_Liestal\142_Fahrgastverkehr\QPP_Oristalstrasse\KVG\3_QP_Oristalstrasse.doc

3.3 Kapitel 6 Naturgefahren

Redaktionelle Korrektur:

Im zweiten Abschnitt (Kapitel 6.6, Seite 18) wird erwähnt, dass die Gefahrengebiete, mit geringer, mittlerer und schwerer Gefährdung mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden müssen. In den Naturgefahrenkarten des Kantons Basel-Landschaft werden die Gefahrenstufen mit gering, mittel und erheblich bezeichnet. Eine Gefährdungsstufe schwer wird nicht ausgeschlossen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu bereinigen.

4 Naturgefahren

Hinweis:

Die NGK weist in weiteren Bereichen des Siedlungsgebietes Naturgefahren aus. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, sind die im Siedlungsgebiet bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in der Zonenplanung Siedlung mittels eigentümungsverbindlichen Zonenvorschriften umzusetzen. Wir verweisen diesbezüglich auf das Schreiben des Regierungsrates vom 28. Juni 2011 an die Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft, in welchem er sie dazu aufgerufen hat: „... die naturgefahrnspezifischen Anpassungen (der Nutzungsplanung) ohne Verzug anzugehen und wenn möglich innerhalb 3 Jahren dem Souverän zur Beschlussfassung vorzulegen“. Diese, das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Liestal umfassende Anpassung der Nutzungsplanung, ist derzeit noch ausstehend. Wir bitten die Stadt Liestal, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.

5 Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzubringen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet.

6 Planungsbericht

Gemäss § 31 Absatz 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 Artikel 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der räumlich wirksamen 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 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,
 2. zu Einsparungen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,

P:\AGP\14_Raumneuh_kommunalkommenden_E_Liestal\142_Fahrgastverkehr\QPP_Oristalstrasse\KVG\3_QP_Oristalstrasse.doc

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.

7 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gesetzesänderungen zur IVHB wurden am 22. Mai 2014 vom Landrat beschlossen. Am 1. Januar 2015 werden die Anpassungen inkl. Verordnung in Kraft treten. Die Quartierplanvorschriften sind innerhalb einer Frist von 15 Jahren anzupassen. Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.

8 Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsveraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

9 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentseide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unehrdigten 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

T. Wehr

Thomas Wehren, in Vertretung von Dr. Oliver Stückli

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

Anhang 4: Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV vom 1. Oktober 2015



Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Oristalstrasse"

Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

Stand: 1. Oktober 2015



Stadt Liestal

Quartierplanung "Oristalstrasse"

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 Erwiderungen 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 Problemfelder rechtzeitig zu erörtern. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Eingriffung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gehörend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzungen als sachdienlich erweisen.

2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

- Quartierplan "Oristalstrasse", Situation und Schritte, 1:500
- Quartierplan-Reglement "Oristalstrasse"

3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahrens:	Liestal aktuell Nr. 795 vom 4. Juni 2015
Mitwirkungsfrist:	Vom 04. Juni bis 19. Juni 2015
Mitwirkungsveranstaltung:	-----
Erneuerungsmöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal
Mitwirkungsgegenstand bis am:	Homespage der Stadt Liestal
Mitwirkungsgegenstand bis am:	19. Juni 2015 (schriftlich / Poststempel)
Mitwirkungsgegenstand:	4 Mitwirkende haben eine Eingabe eingereicht

Stadt Liestal

Quartierplanung "Oristalstrasse"

4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Herr Willy Mesmer, Oristalstrasse 27 (Parzelle Nr. 875)	Grundsätzliches	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme. 	✓
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrüss, dass durch die verdichtete Landnutzung in der Ebene der Hang freigehalten wird. 		
Frau Barbara Storti, Oristalstrasse 22c (Parzelle Nr. 794)	Kinderkrippe / Kindergarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wir danken für Ihre Hinweise. Ihre Überlegungen sind vollständig nachvollziehbar. Die Stadt klärt das Bedürfnis nach Kindergarten-Plätzen in jeder grösseren Quartierplanung ab. In unmittelbarer Nähe zur Quartierplanung (Nuglarweg 2) besteht ein Doppel-Kindergarten. Mit diesem ist das Bedürfnis im Quartier Oristal abgedeckt. Betreffend Kinderkrippe (KK) ist neu beim Spital eine KK eröffnet worden. Dort hat es momentan noch freie Krippenplätze. 	---
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ungenügende Krippenplätze (sowie Kindergärten, Schulhausbauten) aufgrund wachsender Bevölkerung vorhanden. Im vorliegenden Fall bietet sich die Möglichkeit in einem bestehenden oder zu renovierenden Gebäude die Nutzung einer Kinderkrippe und/oder Kindergarten im Parterre vorzusehen. 		
Frau Barbara Storti, Oristalstrasse 22c (Parzelle Nr. 794)	Lage der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verlagerung von Neubauten vom Hang in die Ebene hat nicht nur geologische und bautechnische Vorteile, sondern wird auch aus ökologischen Gesichtspunkten abgeleitet. Durch die Quartierplanung soll der grosszügige Grünanteil am Hang erhalten bleiben. Die Fläche am Hang hat einen hohen ökologischen Wert für die Stadt Liestal. Gemäss Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt ist der Bereich als hochwertige Glatthaferswiese ausgewiesen. Weiter ist sie im Reptilieninventar beider Basel enthalten. Durch den grosszügigen Grünbereich ist zudem die Durchgängigkeit für Kleintiere sichergestellt, welcher auch genügend Platz für Unterschlüpfte bietet. 	---
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauherrin erhält Möglichkeit an der Strasse zu bauen, anstelle am "bautechnisch schwierigen" Hang. 		
Frau Barbara Storti, Oristalstrasse 22c (Parzelle Nr. 794)	Günstiger Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Absicht der Grundeigentümer besteht darin den Grossteil der Überbauung zu erhalten und zu renovieren. Die Stadt kann die Privatinteressen der Grundeigentümer nicht beeinflussen, sie ist aber zuversichtlich, dass die Grundeigentümerschaft mit der Überbauung mietergerecht umgeht. 	---
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bauherrin soll, im Gegenzug zur erhaltenen Mehrnutzung, günstige Wohnungen realisieren. Die Hälfte der Wohnungen sollen renoviert werden, so dass der Wohnraum für die heutigen Mieter (ältere Leute, junge Familien) erhalten sowie auch bezahlbar bleibt. 		

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

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV Seite 2 von 3

Stadt Liestal

Quartierplanung "Oristalstrasse"

Herr Robert Braunschweig Oristalstrasse 23 (Parzelle Nr. 873)	Quartierladen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der VOLG-Laden bleibt bestehen. Durch die Quartierplanung kann der Laden sogar vergrössert werden. 	✓
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der vorliegenden Planung würde der VOLG-Laden entfallen. 		
Frau Anita Duttweiler-Bilaney, Oristalstrasse 58 (Parzelle Nr. 862)	Verkehrskapazitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verkehrsprobleme im Bereich Bahnhof / Kantonalbank sind bekannt. Die Stadt arbeitet zusammen mit dem Kanton an diesem Problem und ist daran interessiert eine vernünftige Lösung zu finden. 	---
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits heute Rückstaus bis zum Areal der Quartierplanung. ▪ Bei einer Verdichtung des Areals ist auch der entstehende Mehrverkehr zu beachten. ▪ Verkehrsführung beim Bahnhof / Kantonalbank überprüfen. 		
Frau Anita Duttweiler-Bilaney, Oristalstrasse 58 (Parzelle Nr. 862)	Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einer Erweiterung der Einstellhalle müssen die Sichtverhältnisse und eventuelle weitere Massnahmen geprüft werden. ▪ Die Unfallstatistik der Polizei Basel-Landschaft 01.01.2010 bis 31.12.2014 zeigt bei den bestehenden Arealzufahrten keine Unfallanhäufung. Das Tiefbauamt hat im Vorprüfungsverfahren bezüglich den Areal-Zu- und Wegfahrten keine Bedingungen gestellt. 	(✓)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle bzw. der Aussenparkierung vom Gebäude Nr. 58 ist unübersichtlich (Kurvenbereich, Sträucher) und birgt Gefahren. ▪ Damit die Fahrzeuge von Liestal in Richtung Nuglar frühzeitig erkannt werden können, wäre ein Spiegel wünschenswert. 		

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

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV Seite 3 von 3