

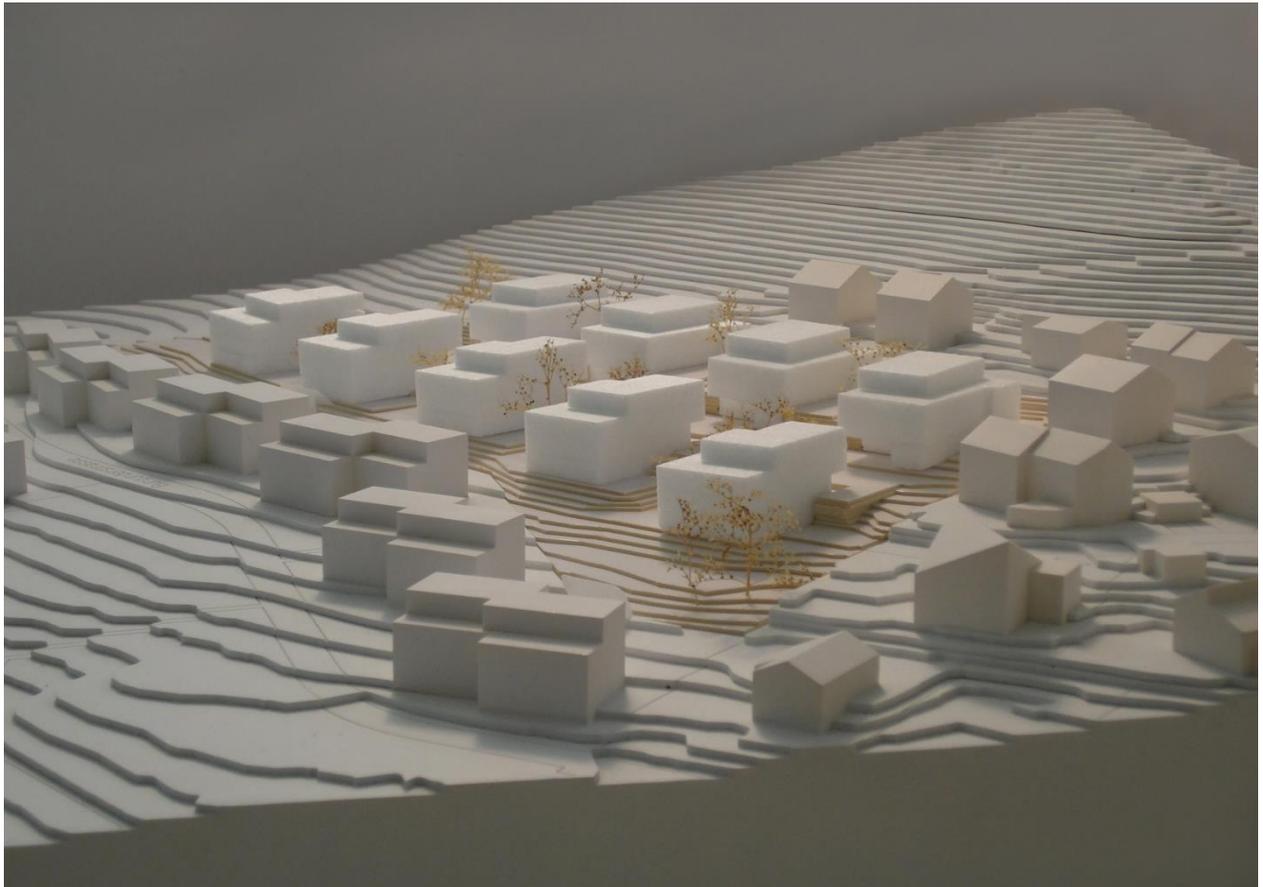


Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Tiergartenstrasse"

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

M. Ruggli / B. Bauer

Datei-Name

40145_Ber01_Begleitbericht_20161208_RREingabe.docx

Inhalt

1	Ausgangslage.....	1
2	Bebauungskonzept.....	1
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen.....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
5	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung.....	6
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	12
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	19
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal.....	19
9	Privatrechtlicher Regelungsbedarf.....	20
10	Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal.....	20
11	Kantonale Vorprüfung.....	20
12	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	26
13	Beschlussfassungsverfahren.....	26
14	Auflageverfahren.....	26
15	Behandlung der Einsprachen.....	27
16	Genehmigungsantrag.....	29

Anhang

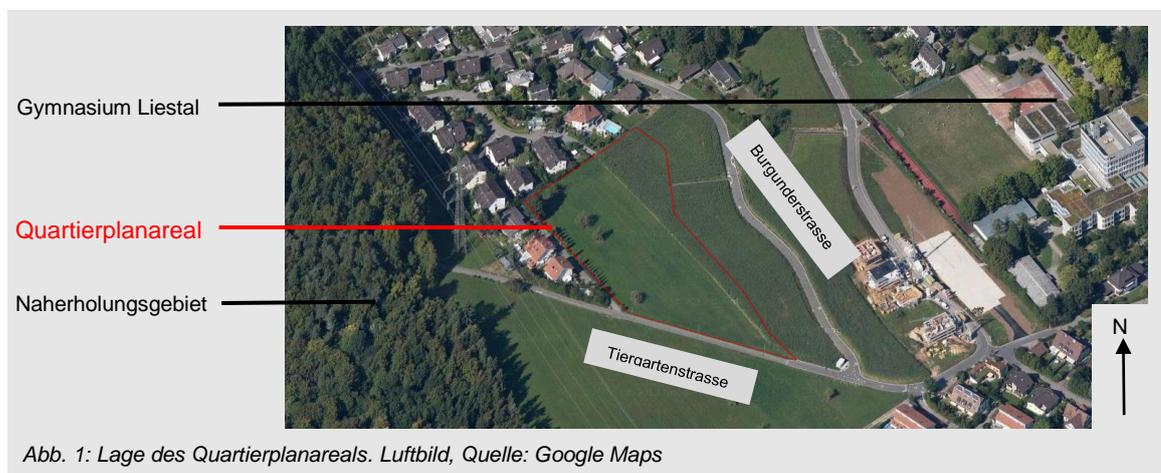
- Anhang 1: Protokolle Stadtbaukommission
- Anhang 2: Protokolle zur kommunalen Prüfung
- Anhang 3: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. August 2015

1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal ist heute ein nicht überbautes eingezontes Grundstück auf der Parzelle Nr. 250 und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 10'800 m². Das Areal befindet sich an der Siedlungsgrenze nahe am Waldrand in leichter Hanglage. Im Süden wird das Gebiet von der Tiergartenstrasse begrenzt und nördlich mündet die Dornacherstrasse in den Quartierplanperimeter. Östlich des Areals entlang der Nachbarparzellen verläuft die Burgunderstrasse. Die Erschliessung erfolgt über die Tiergartenstrasse und die Dornacherstrasse.

Westlich der Quartierplanung befindet sich das öffentlich zugängliche Naherholungsgebiet "Sichtern" und in der entgegengesetzten Richtung in naher Umgebung, das Gymnasium von Liestal.

Gemäss Zonenplan Siedlung ist das Planungsgebiet der Wohnzone W2 zugewiesen.



2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept, welches der Quartierplanung zugrunde liegt, wurde durch Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal entwickelt. Das Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal gutgeheissen.

Die Tiergartenstrasse beginnt beim Bahnhof Liestal und durchquert, stetig steiler ansteigend, ein grosszügiges Einfamilienhausquartier, flacht im Bereich des Gymnasiums zu einer ausgedehnten Terrasse ab, um anschliessend wieder in eine moderate Steigung überzugehen. Das Areal mit über 10'000 m² liegt oberhalb des Gymnasiums mit Sicht über das Ergolzthal und zum gegenüberliegenden Schleifenberg.

Das Sichternquartier ist ein Einfamilienhausquartier, gemischt mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern hauptsächlich aus den 50er- bis 90er-Jahren. Ausser beim Gymnasiumsbaus, der Ende der 60er-Jahre gebaut wurde, ist die Körnung des Quartiers relativ fein geblieben. Die Absicht des revidierten Raumplanungsgesetzes, die Quartiere vernünftiger zu verdichten, kann mit Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan umgesetzt werden.



Abb. 2: Situationsplan, Quelle: Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal

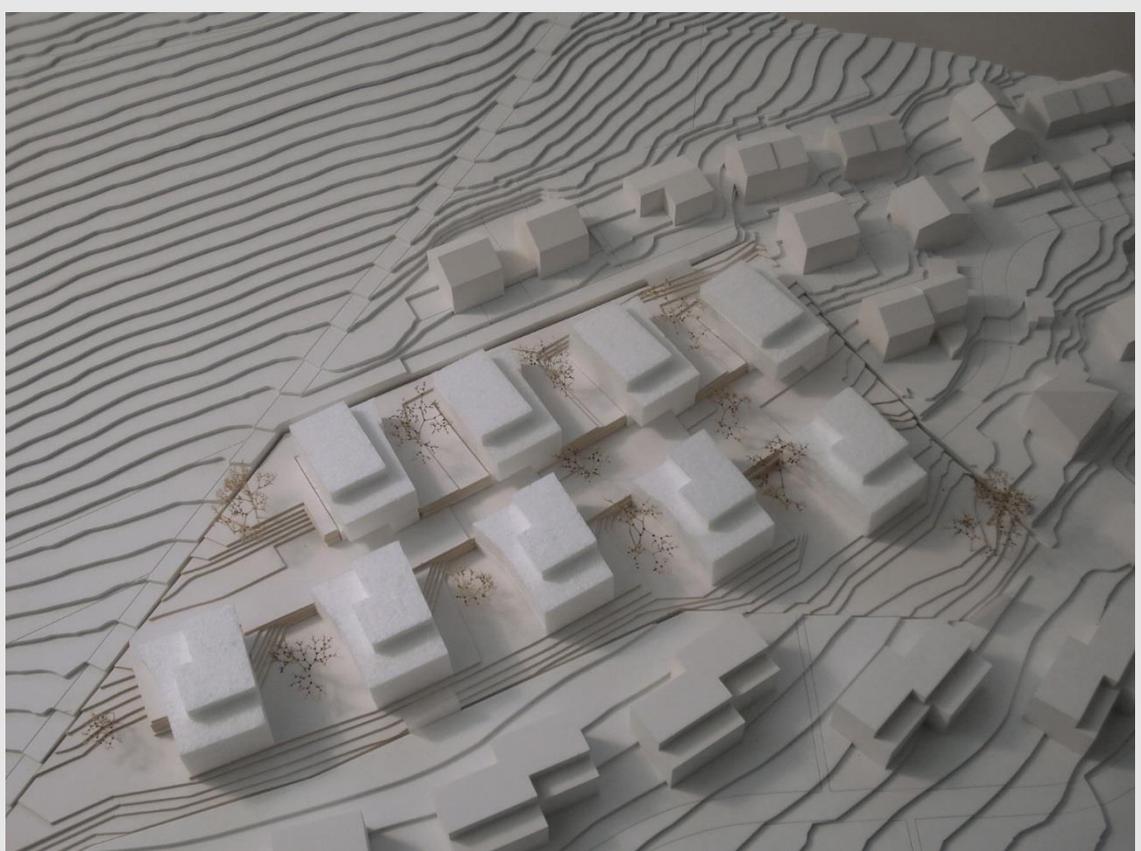


Abb. 3: Modellfoto, Quelle: Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal

Das Konzept für den Quartierplan "Tergartenstrasse" übernimmt die Streuung des Quartiers in leicht gröberer Körnung. Die Baukörper stehen senkrecht zum Hang und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung selbstverständlich in die Umgebung ein. Durch einen leichten Versatz der oberen zur unteren Reihe bleibt für jedes Gebäude der Blick Richtung Tal frei, auch das Licht kann ungehindert talwärts fließen. Zwischen den Bauten liegende Grünräume sind halbprivat und für die anliegenden Wohnungen zugänglich.

Die Grösse der neuen Siedlung erlaubt eine eigene Erschliessung, die als räumlich gefasste Wohnstrasse ausgebildet wird. Entlang dieser gemeinschaftlichen Zugangsachse für Fussgänger- und VelofahrerInnen wechseln sich kurze gassenartige Abschnitte ab mit Plätzen und Aussicht zum Tal. Die Sockelgeschosse der oberen Reihe enthalten Veloeinstellplätze und Studios/Büros/Ateliers, die sich zur gesellschaftlichen Achse hin öffnen. Die darunter liegende Einstellhalle erschliesst die Siedlung für das Auto sowohl in Richtung Sichernstrasse als auch in Richtung Tiergartenstrasse. (Text: Rosenmund + Rieder 2014)“.

3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

3.1 Zuständigkeit

Auftraggeber	Werner Sutter & Co. AG, MuttENZ; K. Grünenfelder
Architektur	Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal, R. Kaiser und R. Rosenmund
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen, M. Ruggli
Begleitende Kommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt, Herren A. Plüss und H. Plattner
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheid Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	11.12. 2013. 09.04.2014
Projektentwicklung als Grundlage für die Quartierplanung	Mitte September 2014
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	Dezember 2014
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	17. März 2015
öffentliches Mitwirkungsverfahren	2. April bis 24. April 2015
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	3. August 2015
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	September 2015
Beschlussfassung durch Stadtrat	3. November 2015
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	27. April 2016
Referendumfrist	28. April bis 30. Mai 2016
Auflageverfahren	12. Mai bis 10. Juni 2016
Einsprachebehandlungen	Ende Juni bis Ende August 2016

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als 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

Im kantonalen Richtplan ist im Quartierplanareal eine Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Diese Einteilung macht keinen Sinn, da die Parzelle in der Bauzone liegt und zu $\frac{3}{4}$ von Bauzone umgeben ist. Die Fruchtfolgefläche bildet einen Fremdkörper im bebauten oder zu bebauenden Hang, welcher im Richtplan ansonsten dem Wohn- bzw. Wohn-Mischgebiet zugeteilt ist. Es erscheint daher richtig, die Fläche analog dieser Nutzung zu beurteilen.

In der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wird die Wohnnutzung als Nutzungsart definiert. Dies entspricht den Vorgaben des Richtplans.

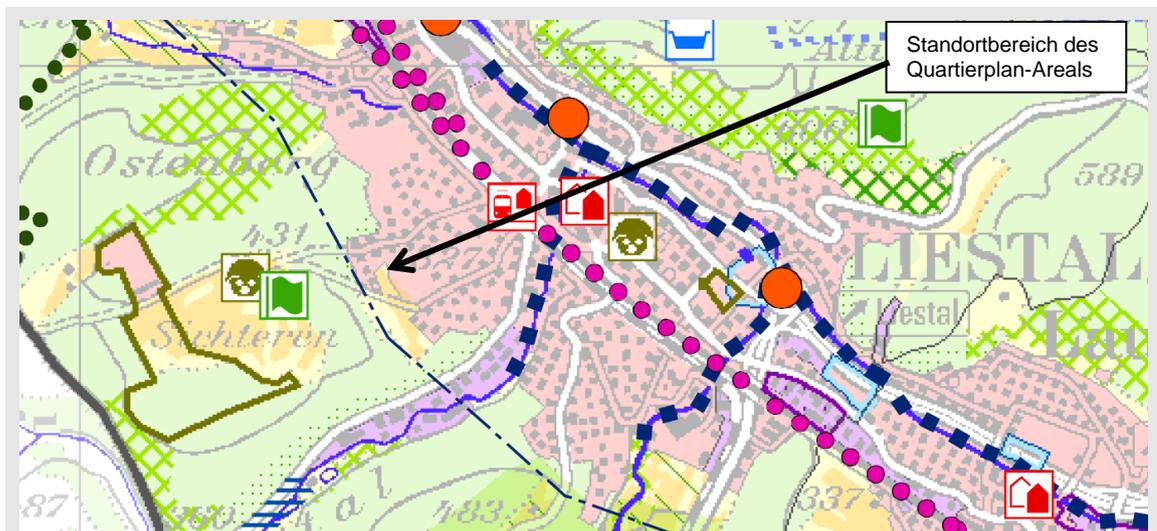


Abb. 4: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

4.3 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Im Zonenreglement Siedlung, Abschnitt B (Zonen im Siedlungsgebiet) werden unter Art. 3 Vorschriften über die Wohnzonen W2, W2a definiert.

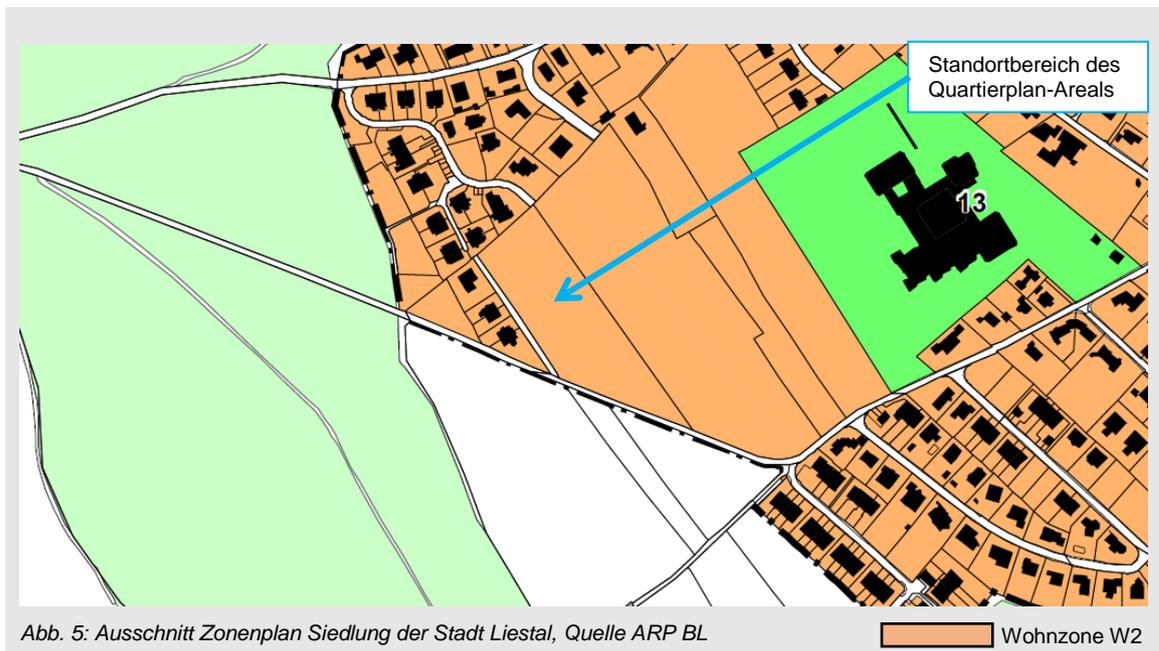
Das Quartierplanareal befindet sich in der Wohnzone W2 mit nicht störenden Betrieben, deren Bauweise an die Zone angepasst ist.

Unter Art. 38 sind die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Resultiert aus der Realisierung einer Quartierplanung ein Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Quartierzentrum u.dgl.), sind innerhalb des Planungsgebietes die entsprechend dafür benötigten Flächen auszuscheiden. Des Weiteren sind im Rahmen von Quartierplanungen grundsätzliche hindernisfrei Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat.

Aus der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" resultiert gemäss Kenntnisstand zum aktuellen Zeitpunkt kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann verzichtet werden.

Abschnitt E (Quartierplanung) des Zonenreglements Siedlung, Liestal legt unter Art. 38 Bestimmungen zur Durchführung eines Quartierplanes fest. Die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt.



5 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 RBG¹ bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung. Die erforderlichen privat-rechtlichen Bestandteile für diese Quartierplanung sind in Kapitel 9.1 erläutert. Ein Quartierplanvertrag muss nur erstellt werden, wenn privatrechtliche Regelungen notwendig sind.

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG²
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

5.2 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Tergartenstrasse" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. Dies unter Beachtung der folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Architektonische Gesamterscheinung
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- Sicherstellung einer attraktiven, naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs

Der Zweck und die Zielsetzungen 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.

¹ Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

² Begleitbericht: Berichterstattung zum Inhalt und Verfahren der Quartierplanung (= vorliegender Bericht)

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten:

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest.

Messweise der Gebäudehöhe:

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des fertigen Dachrandes für Flachdachbauten bzw. Oberkante des fertigen Dachfirstes bei Satteldächern (nur bei Nebenbauten möglich). Bei Nebenbauten wird die Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain gemessen. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt. Die entsprechenden Höhenkoten sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Solche Bauteile müssen sich gut ins Gesamtbild einpassen. Die Wahl der technischen Notwendigkeit als massgebende Grösse für die Überhöhung wurde bewusst vorgenommen um sinnvolle technische Einrichtungen nicht bereits im vornherein zu verunmöglichen.

Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe u. dgl. Die maximale Grundfläche aller Nebenbauten beträgt 200 m². Nicht zu Nebenbauten gerechnet werden die im Quartierplan ausgewiesenen "Keller / Abstellräume überdeckt" und allfällige Überdachungen von Einstellhallenrampen oder teilweise in Erscheinung tretende unterirdische Bauteile.

Ein Teil der Veloabstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen werden in überdeckten Räumen, die in den Hang gebaut sind und sich auf Strassenniveau befinden, angeordnet. Die dafür notwendigen Nebenbauten werden innerhalb der drei im Quartierplan festgelegten Flächen für gedeckte Abstellräume realisiert. Dort sind sie für alle neun Gebäude gut erreichbar. Falls weitere Nebenbauten realisiert werden sollen, so dürfen diese im gesamten Aussenraum platziert werden (inkl. multifunktionale Erschliessungsfläche).

Abstellräume

Art. 41 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung verlangt in der Regelbauweise in Mehrfamilienhäusern wettergeschützte Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von 7 m² pro Wohnung. Bei grösseren Überbauungen ist dieser Wert aufgrund von Synergien betreffend Erschliessung etc. zu hoch. Im Quartierplanareal wird mit 2.5 Velos pro Wohneinheit gerechnet. Dies entspricht einer Fläche von ca. 5 m² / Wohnung (pro Velo 1 m² Parkfläche und 1 m² Erschliessungsfläche).

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart:

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 67 Wohneinheiten. In Beachtung der geplanten Nutzung wurde die entsprechende Definition der Nutzungsart festgelegt. Zulässig ist eine Wohnnutzung mit nicht störenden Betrieben im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

Nutzungsdefinition:

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Nutzungsmass:

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet bzw. die Parzelle Nr. 250 der Quartierplanung eine Fläche von 10'806 m². Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 7'683 m², gerundet beträgt die maximale Bruttogeschossfläche 7'700 m².

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

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{7'700 \text{ m}^2}{10'806 \text{ m}^2} = 0.71$$

Das Gesamterscheinungsbild im baulichen Volumen wird durch die Baubereiche in Länge, Breite und Höhe abschliessend definiert.

Es ist Vorgesehen, dass die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 250 der Stadt Liestal für den Ausbau der Tiergartenstrasse einen Landstreifen von ca. 93 m² abtritt (Details können im QP – Vertrag geregelt werden). Für die Nutzungsberechnung darf die gesamte ursprüngliche Parzellenfläche von 10'806 m² herangezogen werden.

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Städtebauliche Einpassung

Die Gebäude sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung einzupassen.

Dachform

Als Dachform für die Hauptbauten wurde das Flachdach festgelegt, bei den Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.

Glasflächen

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

5.3.4 Aussenraum

Grundsatz und Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die Grün- und Freiflächen sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen und dauernd zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. In der Regel wird dafür ein Umgebungsplan erstellt.

Spielen und Begegnen

Im Quartierplan bezeichnen die Symbole **B** vorwiegend die Begegnungsorte und das Symbol **S** einen Spielplatz wo auch Spielgeräte möglich sind. Die Begegnungsorte **B** sind auf der multifunktionalen Erschliessungsfläche angeordnet. Hier werden neben dem Begegnen auch die Spiele stattfinden, welche auf eine befestigte Fläche angewiesen sind (Ballspiele, Velofahren, etc.). Im Wohnumfeld erscheint es wichtig, den Kindern für ein selbstbestimmtes Spielen Raum zu bieten. Dazu dient die multifunktionale Erschliessungsfläche, welche praktisch verkehrsfrei ist und Plätze, Räume und Nischen zum Spielen und für Begegnungen bietet. Im Norden des Areals wird ein Kleinkinderspielplatz (Symbol **S**) mit entsprechenden Spielgeräten erstellt.

Wasserretention

Nicht verschmutztes Abwasser ist gemäss Art. 7 Abs. 2 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes versickern zu lassen. Innerhalb des Quartierplanareals sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Pflicht zur Begrünung der Flachdächer (daraus resultieren grosse Retentionsflächen)
- Gebot zur Benutzung von wasserdurchlässigen Belägen oder Entwässerung über die Schulter

Ökologische Massnahmen

Die im Reglement beschriebene Grünflächenziffer beschreibt den minimalen Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. 12% der Grundstücksfläche (1'300 m²) müssen ökologische Werte aufweisen. Den ökologischen Flächen werden angerechnet:

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen, Hecken, Ruderalbepflanzungen, Gewässerbiotope zu 100%
- b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- d) Nisthilfen z. B. für Mauersegler, Fledermäuse, Bienen zu 2 m² pro Nisthilfe
- e) Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthaufen zu 10 m² pro Element
- f) Trockensteinmauern zu 5 m² pro Laufmeter

Mit diesen Massnahmen soll eine hohe Qualität des Aussenraumes der Siedlung sichergestellt werden.

Die Grünflächenziffer könnte mit folgenden Gestaltungselementen realisiert werden:

Grünflächen-Element	Fläche / Anzahl	Faktor	Anrechenbare Fläche
Dachbegrünung Baubereich A - I	1'350 m ²	50 %	675 m ²
Kronenbildende Bäume	14	10 m ² / Baum	140 m ²
Ruderalflächen	410 m ²	100 %	485 m ²
Total			1'300 m²
Parzellenfläche			10'806 m²
resultierende Grünflächenziffer			12 %

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Lage der Erschliessungsanlagen und Parkierung

Die Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Plan ungefähr festgelegt. Es geht dabei um die Sicherstellung der wesentlichen konzeptionellen Überlegungen, welche im Quartierplanreglement unter Erschliessungs- und Parkierungskonzept umschrieben sind. Dabei kann von der Lage im Plan abgewichen werden, sofern das Konzept eingehalten und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen (siehe Quartierplanreglement § 6.2 Nachweis zur Umgebungsgestaltung).

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Tiergartenstrasse und die Dornacherstrasse. Stammparkplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeboten und die Besucherparkplätze werden im Einfahrtbereich der Tiergartenstrasse angelegt. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den MIV und das gesamte Wohnumfeld ist weitgehend frei von Fahrzeugen.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) erfolgt über die multifunktionale Erschliessungsfläche und über Fusswegverbindungen. Bei den Gebäuden in den Baubereichen A bis D liegen die Haupteingänge auf der Nordostseite. Die Eingangsbereiche der Gebäude im Baubereich E bis I liegen gespiegelt zum Erschliessungsweg und sind südwestlich angelegt. Die im Plan angegebenen Gebäudeeingangsbereiche beziehen auf die Fassaden gegen den Erschliessungsweg (multifunktionale Erschliessungsfläche) und sind entlang dieser variabel.

Die öffentliche Fusswegverbindung setzt die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung zwischen Burgunderstrasse und Dornacherstrasse um, welche weiter in Richtung Tal verläuft.

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof SBB liegt in ca. 800 m Entfernung und ist in ca. 10 Minuten zu Fuss erreichbar.

Parkplatzermittlung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Bebauungskonzept sind rund 67 Wohnungen vorgesehen.

Resultierender Bedarf an Parkplätzen:			Bedarf PP		
Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– Wohneinheiten (WE): 65	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	65	20	85

Geplantes Parkplatzangebot:		Angebot PP	
Lage im Quartierplan-Areal		S-PP	B-PP
unterirdische Parkierung (Einstellhalle)		80 PP	
oberirdische Parkierung (Einfahrtbereiche Tiergarten- und Dornacherstrasse)			20 PP
Total		100 PP	

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und dem eher anspruchsvollen Ausbaustandard wird für 12 Wohnungen ein zweiter Einstellhallenplatz angeboten. Die maximale Anzahl an Abstellplätzen wird auf 100 beschränkt.

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestimmungen zu Ver- und Entsorgung wurden von der Stadt Liestal übernommen. In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard mindestens dem MINERGIE-Standard oder einem gleichwertigen Standard entsprechen muss. Des Weiteren ist für

das gesamte Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches einen Anschluss an das Fernwärmenetz prüft, eine rationelle Energienutzung aufzeigt und grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

Es ist vorgesehen, die Überbauung mit Erdwärme zu heizen, zusätzlich sind auch Photovoltaikanlagen möglich.

5.3.7 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 Wohnnutzung sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der LSV der Lärmempfindlichkeitsstufe 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 maximalen Werte der Lärmbelastung:

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

Beurteilung der Lärmbelastung

Aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommen und der zu erwarteten Mehrbelastung durch die Überbauung werden keine Lärmüberschreitungen erwartet.

6 Berücksichtigung der planerischen 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 liegt in einer reinen Wohnzone und liegt gut erreichbar vom Bahnhof und von Arbeitsplatzgebieten in Liestal.
– <u>Grundsatz Siedlung b:</u> Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Die Überbauung liegt an einer gering belasteten Erschliessungsstrasse (Tergartenstrasse) und ist daher nicht lärmbelastet. Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen.
– <u>Grundsatz Siedlung c:</u> Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Das Fusswegnetz wird gemäss Strassennetzplan der Stadt Liestal ausgebaut.

– <u>Grundsatz Siedlung d</u> : Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die nahe Lage zum Zentrum Liestal sichergestellt.
– <u>Grundsatz Siedlung e</u> : Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden Grünflächen-Bereiche und ökologische Ausgleichsflächen sichergestellt. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden.

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgedehnt werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgedehnt und ist erschlossen. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. das Quartierplanareal ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Liestal Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Liestal.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal ist der öV-Güteklasse C/D zugewiesen und befindet sich in ca. 10 Min. Gehdistanz zum Bahnhof Liestal. Für einen durchschnittlichen Fussgänger ist der Bahnhof gut zu erreichen.
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist der Naturgefahr Hangwasser ausgesetzt (Erläuterungen zu Naturgefahren siehe Kap. 6.11).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Definition Mindestenergiestandard, Vorschrift zur Ausarbeitung eines Energiekonzeptes).
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Im Rahmen des für das Quartierplan-Areal zu erstellenden Energiekonzeptes ist auch ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz zu prüfen. Die entsprechende Vorgabe aus dem KRIP ist somit als erfüllt zu betrachten.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.

6.4 Anforderungen an Quartierplanungen gemäss Zonenvorschriften Siedlung und Entwicklungsplan '95, Stadt Liestal

Im Entwicklungsplan '95 wird die Sichten der Kategorie „Hanglagen mit lockeren Strukturen“ zugeteilt. Seither sind bald 20 Jahre vergangen. Das Thema häuslicher Umgang mit dem Boden wurde aufgrund der zunehmenden Zersiedlung der Landschaft zentral. Der damalige Fokus auf lockere Baustrukturen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungsbau muss daher auf die heutigen Verhältnisse angepasst werden. Das Projekt sieht 9 kleinere Mehrfamilienhäuser mit je ca. 6 Wohnungen vor. Die Ausnützungsziffer wird mit der Quartierplanung von 56 % auf 71 % erhöht. Die Körnigkeit der Überbauung wird dadurch gegenüber den älteren Nachbarquartieren moderat grober. Im Sinne einer Neuinterpretation der „lockeren Strukturen“ des Entwicklungsplans ist die geplante Überbauung im Quartier städtebaulich gut verträglich. Das städtebauliche Konzept wurde von der Stadtbaukommission gut geheissen.

6.5 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

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

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

6.6 Verdichtungsstudie Baselland

Im Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs im Kanton Basel-Landschaft wurde vom Kanton eine Verdichtungsstudie erstellt. Darin sollten Gebiete und entsprechende Potentialflächen aufgezeigt werden, welche sich für eine bauliche Verdichtung eignen.

Durch die bauliche Nutzung von unbebauten Grundstücken innerhalb der Siedlung nimmt die Quartierplanung die Grundgedanken der Verdichtungsstudie auf.

6.7 Öffentlicher Verkehr



Der Erschliessungsweg des Quartierplan-Areals befindet sich am Rand der öV-Gütekategorie C. Das Areal liegt in einer Fusswegdistanz von ca. 800 m (10 Min.) zum Bahnhof Liestal.

6.8 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan (SNP) der Stadt Liestal sieht eine neue Erschliessungsstrasse zwischen Sichternstrasse und Tiergartenstrasse über die Dornacherstrasse vor (Massnahme Nr. 7 im SNP). Diese wäre für die Erschliessung des Quartiers notwendig gewesen, wenn das Quartierplanareal mit einzelnen Einfamilienhäusern überbaut worden wäre. Das Überbauungskonzept der Quartierplanung Tiergartenstrasse ist nicht auf eine durchgängige Strasse angewiesen. Durch die fehlende Verbindung ergibt sich im Quartierplanareal im Bereich der multifunktionale Erschliessungsfläche einen verkehrsberuhigten Ort der Begegnung und zum Spielen. Für das umliegende Quartier ergeben sich dadurch keine Nachteile. Die direkten Nachbarn an der Dornacherstrasse (Parzellen Nrn. 4455 und 4424) erreichen die Sammelstrasse Sichternstrasse schneller auf dem heutigen Weg über die Dornacherstrasse als über den Umweg über die Sammelstrasse Talacherstrasse. Die direkten Nachbarn an der Tiergartenstrasse (Parzelle Nr. 3155 etc.) sind auf dem heutigen Weg über die Sammelstrasse Talacherstrasse schneller auf der Sichternstrasse als über eine ausgebauten Dornacherstrasse.

6.9 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der erforderliche Parkplatzbedarf verwendet. Je nach Nutzungsart (Wohnnutzung) bzw. Verwendungszweck (Stamm- oder Besucherplätze) wird aus dem Parkplatzbedarf ein entsprechendes Fahrtenpotential generiert.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)
			getrennt
Wohnnutzung	– 65 Stamm-PP	VA Stamm-PP: 65 PP x 2.5 Fahrten/PP	163 Fa
	– 20 Besucher-PP	VA Besucher-PP: 20 PP x 1.5 Fahrten/PP	30 Fa
Total			193 Fa

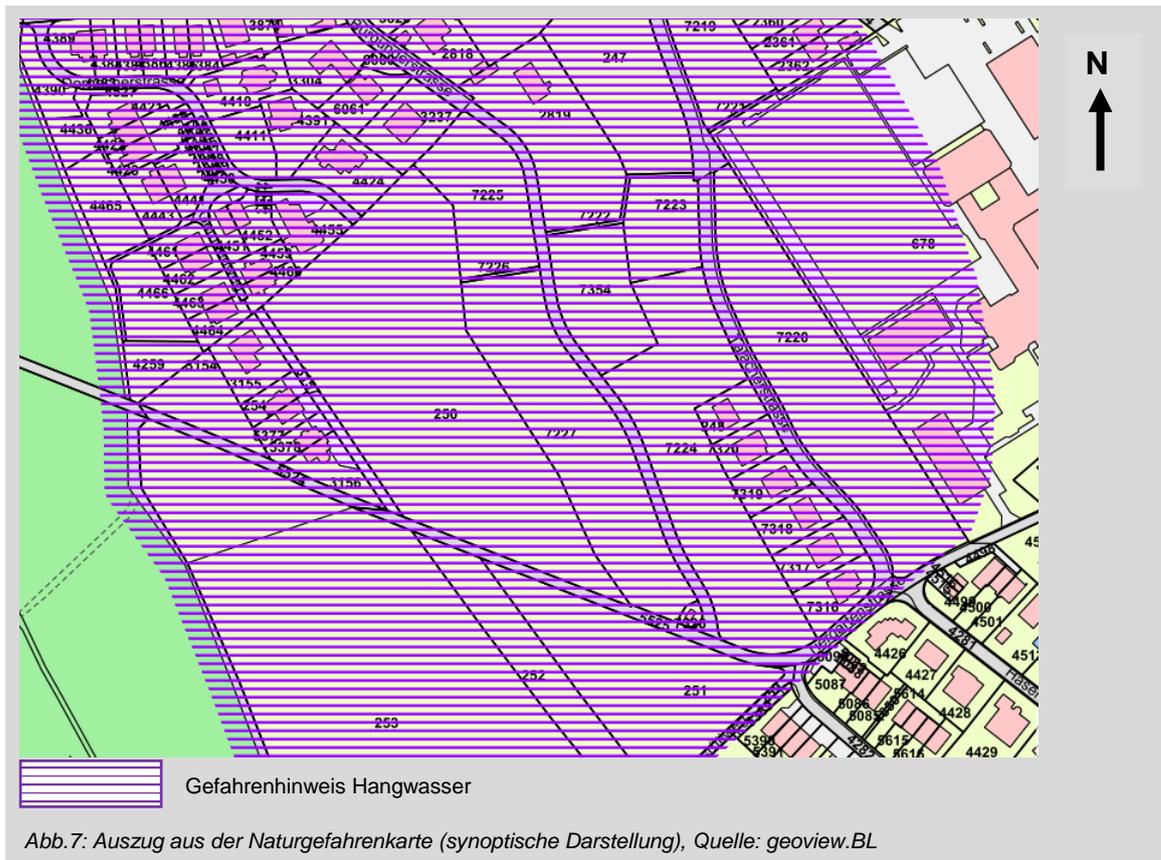
Die Überbauung erzeugt ungefähr 200 Fahrten pro Werktag. Aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsqualitäten ist mit täglich rund 70 Zu- und Wegfahrten über die Sichert- und etwa 30 Zu- und Wegfahrten über die Dornacherstrasse zu rechnen.

6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.11 Naturgefahren (Hangwasser)

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotentiale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotentiale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag. Für das Quartierplanareal liegt ein Gefahrenhinweis für Hangwasser vor. Dieser dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden (ARP Juni 2011: Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, S. 10).



6.12 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Das Quartierplanareal liegt heute in der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ESII). In der Quartierplanung wird weiterhin die ES II definiert.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.7.

6.13 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und es liegt auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks.

6.14 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.

6.15 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von

Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Störfallbetriebe.

6.16 Bodenschutz (Altlasten)

Für die Parzelle Nr. 250 ist im Kataster der belasteten Standorte BL kein Eintrag enthalten. Demzufolge sind keine Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen.

6.17 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

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

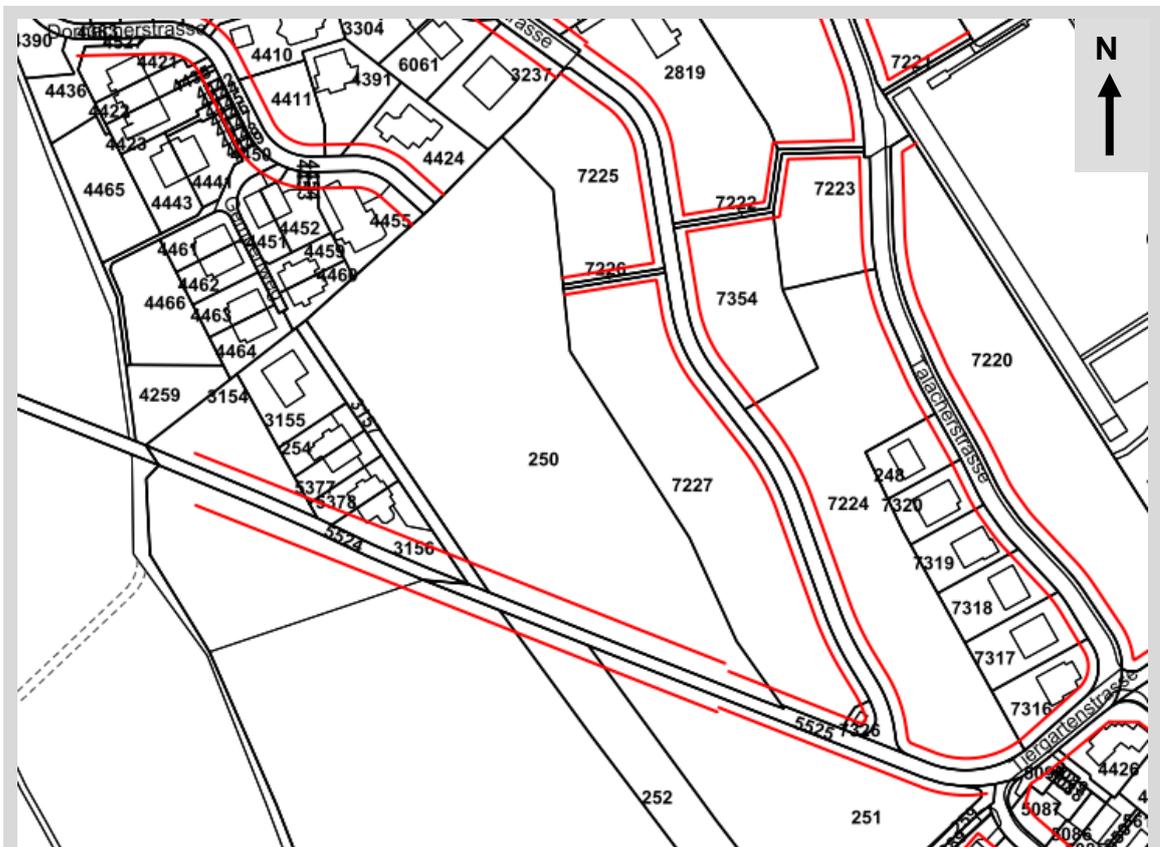


Abb.8: Auszug aus der Karte Abstandslinien, Quelle: geoview.BL

Die rechtskräftige Strassenbaulinie entlang der Tiergartenstrasse wird durch die Quartierplanung auf das im quartierübliche Mass von 3.5 m ab Strassenlinie reduziert. Der Baulinienabstand sowie die zukünftige Strassenbreite von 5.0 m wurden aus dem aktuellen Bau- und Strassenlinienplan "Burgund", RRB Nr. 1216 vom 21.8.2007, abgeleitet. Die Stadt Liestal hat vorgesehen, den teilweise noch rechtskräftigen, alten Bau- und Strassenlinienplan "Tiergartenstrasse", RRB Nr. 2190 vom 29.8.1961, zu mutieren. Es ist vorgesehen, dass die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 250

der Stadt Liestal einen Landstreifen von ca. 94 m² abtreten wird, so dass die Tiergartenstrasse auf eine Breite von 5.00 m ausgebaut werden kann. Die Baulinien entlang der Burgunderstrasse und der Dornacherstrasse tangieren die Quartierplanung nicht. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

6.18 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen und allfällig notwendige Näherbaurechte beigebracht.

6.19 Etappierung

Gemäss Festlegung in § 10 Abs. 3 QP-Reglement ist eine etappenweise Realisierung der Bebauung zugelassen. Dabei muss jedoch der Bedarf an notwendigen Anlagen – z.B. Parkplätze, Zufahrten, Zugänge etc. – für die jeweilige Etappe sichergestellt werden.

6.20 Energie/Ver- und Entsorgung

Die Vorschriften betreffend Ver- und Entsorgung / Energie richten sich nach den Vorgaben der Stadt Liestal (siehe Kapitel 5.3.6).

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.

8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als vollständig erschlossen. Mit der Erschliessungsstrasse Tiergartenstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessungen des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" gem. § 39 RBG keine Kostenfolgen zu Lasten der Stadt Liestal.

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 (RBG § 46 Abs. 2).

10 Beurteilung des QP-Entwurfs durch die Stadt Liestal

10.1 Stadtbaukommission

Die Stadtbaukommission hat dem Bebauungskonzept zugestimmt (siehe Protokollauszug im Anhang).

10.2 Kommunale Vorprüfung

Die kommunale Prüfung fand durch das Stadtbauamt (Armin Plüss, Heinz Plattner) im Januar / Februar 2015 statt. Am 26.2.2015 wurden die Ergebnisse an einer Sitzung an welcher das Stadtbauamt, die Architekten, die Bauherrschaft und der Raumplaner vertreten waren besprochen. Die wichtigsten Änderungen betreffen das Reglement mit der genauen Definition der Bruttogeschossfläche im Sockelgeschoss und der Einführung eines zusätzlichen Paragraphen (§ 9) mit dem Titel "Sicherheit". Die weiteren Ergebnisse der kommunalen Prüfung sind aus dem Protokoll im Anhang 2 ersichtlich.

11 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" wurde am 29. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit dem Schreiben vom 3. August 2015 durch das Amt für Raumplanung an den Stadtrat Liestal mitgeteilt (vgl. Anhang 3: kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. August 2015). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Liestal wurden anlässlich der Besprechung vom 24. August 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 (QP)

1.1 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 Grenzabstände sind mit dem vorliegenden Überbauungskonzept eingehalten. Mit der Festlegung der Baubereiche schafft man die nötige Flexibilität für Projektänderungen oder -anpassungen.	✓
1.2 Festlegungen zur Aussenraumgestaltung		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	In Anlehnung auf § 6 Abs. 2 des QPR wird empfohlen im Quartierplan Spielplätze, Begegnungsorte sowie Ver- und Entsorgungsanlagen lagemässig zu verorten. Das ARP empfiehlt, im Quartierplanreglement eine Bestimmung einzuführen, welche die überdeckten Abstellräume im Nahbereich der Hauptbauten B bis D regelt.	
Reaktion	Der Quartierplan wird bzgl. den Spielplätzen und Begegnungsorte angepasst. Auf eine lagemässige Verortung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird verzichtet. Die überdeckten Abstellräume werden ins Reglement aufgenommen. Diese sind nutzungsfrei und werden begrünt.	✓
1.3 Verbindlicher Planinhalt		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur, Empfehlung, Hinweis)	<p>a. (Z) In § 5 Abs. 1 QPR wird festgelegt, dass für die Lage und Grösse der Bauten der Quartierplan massgebend ist. In Abstimmung dazu ist im verbindlichen Planinhalt die Geschossigkeit aufzuführen. Weiter wird empfohlen zu präzisieren, ob sich die Gebäudehöhe resp. angegebenen Höhen auf die Oberkante fertig oder roh der Geschosse beziehen. Im Quartierplan-Reglement ist je eine Bestimmung zum Sockel- und Attikageschoss aufzunehmen.</p> <p>b. (R) Der Bereich für oberirdische Parkierung ist als flächenhafte Signatur dargestellt und damit in Lage und Umfang abschliessend geregelt. Das ARP wünscht eine Anpassung der Signatur. Weiter soll die Einstellhallenzufahrt im QP bezeichnet werden.</p> <p>c. (E) Es wird empfohlen in Plan und Reglement zu ergänzen, dass eine geringfügige Abweichung beim gestalteten Terrainverlauf zulässig ist.</p> <p>d. (H) Das ARP weist darauf hin, dass aus Situation und Schnitt nicht klar hervor geht wie die Zufahrt der Auto-Einstellhalle funktioniert. Ist die Zufahrt als Nebenbaute geplant?</p>	

Reaktion	<p>a. Ein zusätzlicher Legendenpunkt wird im verbindlichen Planinhalt definiert. In § 5 Abs. 5 wird definiert, dass die Gebäudehöhe bis Oberkante fertiger Dachrand, bzw. Oberkante fertiger Dachfirst gemessen wird. Das Sockel- und das Attikageschoss werden in § 5 definiert.</p> <p>b. Der Plan wird entsprechend den Forderungen des Kantons angepasst.</p> <p>c. Im Plan wird keine Anpassung vorgenommen. Der § 6 im QPR wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.</p> <p>d. Die Einstellhallen-Zufahrt ist nicht als Nebenbaute geplant, auch wenn diese mehr als 1.0 m in Erscheinung tritt. Im Plan wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen. Im Reglement werden überdachte Einstellhallen-Zufahrten als nutzungsfrei definiert.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
----------	--	-------------------------------------

1.4 Orientierender Planinhalt		
Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur)	Bei den Parzellen Nm. 3157 und 4450 handelt es sich um private Erschliessungsanlagen. Die Schraffur Strassen-/Wegareal (öffentlich) ist daher zu entfernen. Die Beschriftung "Tiergartenstrasse" auf Parzelle Nr. 3157 ist zu entfernen.	
Reaktion	Der Plan wird entsprechend den Forderungen des Kantons angepasst.	✓

2 Quartierplanreglement

2.1 § 1 "Zweck und Ziele der Planung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das ARP empfiehlt in Abs. 1 (Zweck) den Wortlaut gem. § 37 RBG zu übernehmen.	
Reaktion	Auf die Forderung des ARP wird teilweise eingetreten. Sinngemässe Anpassung der Bestimmung.	✓

2.2 § 4 "Mass der baulichen Nutzung"		
Stellungnahme ARP (Hinweis, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (H) Abs. 2: Das ARP weist darauf hin, dass die Länge konkreter (Meterangabe) definiert werden soll. Die bisherige Bestimmung würde einen Lichtschacht von rund 8 m zulassen.</p> <p>b. (R) Abs. 2 lit. c: Satzzeichen zwischen "... dienen; Balkone..."</p>	
Reaktion	<p>a. (H) QPR entspricht ZRS § 28 Abs. 3 lit. a</p> <p>b. (R) Wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>--</p> <p>✓</p>

2.3 § 5 "Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten"		
Stellungnahme ARP (Zwingende Vorgabe, Hinweis, redaktionelle Korrektur)	<p>a. (Z) Abs. 8: 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 Bereiche es betrifft. Weiter ist die Kommentarspalte bzgl. dem zu verwendenden Saatgut etc. zu ergänzen.</p> <p>b. (H) Abs. 5: Sollen für Nebenbauten ausschliesslich Satteldächer in Frage kommen? (H) Abs. 6: Die Art der Nebenräume werden abschliessend definiert. Ist dies so beabsichtigt?</p> <p>c. (R) Abs. 8: "der Retension" ersetzen durch "Rentention"</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 8: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst und ergänzt.</p> <p>b. (H) Abs. 5: Die Bestimmung wird angepasst (H) Abs. 6: Die Bestimmung wird offener formuliert durch den Zusatz "z.B."</p> <p>c. (R) Abs. 8: Da der zweite Satz gestrichen wird, entfällt diese redaktionelle Korrektur.</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.4 § 6 "Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, Empfehlung)	<p>a. (Z) Abs. 2: Das LEK hat keine Wirkung im Baubewilligungsverfahren. Gestützt auf das LEK sind entsprechende Bestimmungen in die QP-Vorschriften aufzunehmen.</p> <p>b. (Z) Abs. 4: Es ist eine Bestimmung zur multifunktionalen Erschliessungsfläche einzuführen. Spielen und Verweilen auf dieser Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.</p> <p>c. (Z) Abs. 7: Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Der Kanton empfiehlt einen Anteil von mind. 50 %.</p> <p>d. (Z) Abs. 7 lit. a: "... Grünflächen <u>wie Blumenwiesen</u>, Hecken, ..."</p> <p>e. (Z) Abs. 7 lit. b: Das ARP empfiehlt die Bestimmung bzgl. Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen, befahrbaren Grünflächen zu präzisieren.</p> <p>f. (Z) Abs. 7 lit. d: Reduktion der Anrechenbarkeiten der Nisthilfen von 5 m² auf 2 m².</p> <p>g. (E) Abs. 3: Da der Hinweis im Kommentar bestimmenden Charakter hat, soll dieser in den verbindlichen Reglementstext aufgenommen werden.</p>	
Reaktion	<p>a. (Z) Abs. 2: Es wird keine Anpassung vorgenommen. Das LEK kommt im verbindlichen Reglementstext nicht vor.</p> <p>b. (Z) Abs. 4: Eine neue Bestimmung wird entsprechend ausgearbeitet.</p> <p>c. (Z) Abs. 7: Die Bestimmung wird dahingehend nicht ergänzt. Es wird im Reglement aufgenommen, dass die Grünflächenziffer im Baugesuchsverfahren nachzuweisen ist.</p> <p>d. (Z) Abs. 7 lit. a: Die Formulierung wird im QPR entsprechend angepasst.</p> <p>e. (Z) Abs. 7 lit. b: Keine Anpassung im QPR. Die Bestimmung ist identisch mit anderen QP-Reglementen in der Stadt Liestal.</p> <p>f. (Z) Abs. 7 lit. d: Reglement wird entsprechend der Forderung des ARP angepasst.</p> <p>g. (E) Abs. 3: Im verbindlichen Inhalt wird das Wort "differenzierte" integriert. Der Hinweis bleibt in der Kommentarspalte bestehen.</p>	<p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>--</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

2.5 § 7 "Erschliessung und Parkierung"		
Stellungnahme ARP (redaktionelle Korrektur)	a. (R) Abs. 1: "... festlegt. <u>Geringfügige</u> Abweichungen sind ..." b. (R) Vgl. Pkt. 2.4 (b). Der Kommentar zu § 7 Abs. 2 bildet mit dem Kommentar zu § 6 Abs. 4 eine eigenständige Bestimmung.	
Reaktion	a. (R) Bestimmung wird entsprechend angepasst. b. (R) Eine Bestimmung wird entsprechend ausgearbeitet.	✓ ✓
2.6 § 8 "Ver- und Entsorgung"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe, redaktionelle Korrektur)	a. (Z) Abs. 1: "... werden. Allfällig notwendige Leitungsverlegungen sind nach dem Verursacherprinzip im QP-Vertrag zu regeln." Satzteil streichen, da dieser in den privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln ist. b. (R) Abs. 2: "... folgenden nicht kumulativ <u>zu erfüllenden erforderlichen</u> Zielen zu ..." c. (R) QP liegt nicht in einem Wärmeverbundperimeter: Es wird empfohlen § 8 Abs. 2 lit. b im zweiten Aufzählungspunkt wie folgt zu ergänzen. "2. Anschluss ans <u>an ein</u> Fernwärmenetz"	
Reaktion	a. (Z) Abs. 1: Der letzte Satz wird vollständig gestrichen. b. (R) Abs.2: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. c. (R) Abs.2: Die Bestimmung wird entsprechend angepasst	✓ ✓ ✓
2.7 § 9 "Sicherheit"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	In der übergeordneten Gesetzgebung wird definiert welche Voraussetzungen für die Feuerwehruzufahrt bzw. für Schutzräume gelten. § 9 hat lediglich hinweisenden Charakter. Es wird empfohlen diese Inhalte an geeigneter Stelle in die Kommentarspalte zu integrieren.	
Reaktion	Die Notzufahrten / Feuerwehruzufahrt wird im neuen Absatz "multifunktionale Erschliessungsfläche" in § 6 geregelt. Die Bestimmung bzgl. Erstellung von Schutzräumen wird übergeordnet definiert. Aus diesem Grunde wird § 9 vollständig gestrichen.	✓
2.8 § 11 "Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 3: Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag (Allfällige Dienstbarkeiten) öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbruch). Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: "Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen." In diesem Zusammenhang muss auch § 13 Abs. 1 "Genehmigungsvoraussetzung" angepasst werden.	
Reaktion	Die Bestimmungen in § 11 sowie in § 13 werden sinngemäss überarbeitet.	✓

2.9 § 13 "Schlussbestimmungen"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Abs. 3: In der Kommentarspalte zu § 13 Abs. 3 soll die Aufhebung der betroffener Bau- und Strassenlinienpläne aufgeführt werden.	
Reaktion	Der Text in der Kommentarspalte wird entsprechend überarbeitet.	✓

3 Planungsbericht

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

4 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 möchte bei Quartierplanung die IVHB erst anwenden, wenn die Anpassung im Zonenreglement Siedlung erfolgt ist.	K

5 Naturgefahren

Stellungnahme ARP (Hinweis)	Es wird darauf hingewiesen, dass im Siedlungsgebiet die bestehenden Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse in den Zonenvorschriften der Gemeinden innert 3 Jahren umzusetzen sind (gem. Schreiben des Regierungsrates vom 28.06.2011 an die Gemeinden). Die Stadt Liestal wird aufgefordert, die Umsetzung der Naturgefahrenkarten BL in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.	
Reaktion	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Quartierplanvorschriften sind keine Anpassungen erforderlich. Das Areal der Quartierplanung weist keine Naturgefahren auf (leidlich Gefahrenhinweis Hangwasser definiert).	K

6 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

7 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 "Tiergartenstrasse" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Stadtrates vom 20.10.2015 zu entnehmen.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Homepage Stadt Liestal – Liestal aktuell (Ausgabe Nr. 793)	April 2015 2. April 2015
Mitwirkungsfrist:	vom 2. April bis 24. April 2015	
Mitwirkungseingaben:	3 Mitwirkungseingaben wovon 1 Sammeleingabe mit 36 Unterzeichnenden	
Auflage Mitwirkungsbericht:	vom 5. bis 20. November 2015	

13 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" am 3. November 2015 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 27. April 2016 die Quartierplanung "Tiergartenstrasse" 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 zum 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 beim Stadtrat von Liestal 15 Einsprachen (wovon zwei Sammeleingaben) eingegangen.

15 Behandlung der Einsprachen

Gemäss § 31 Abs. 3 RBG wurden, aufgeteilt in 2 Gruppen, am 30. Juni 2016 sowie am 18. August 2016 Verständigungsverhandlungen durchgeführt. Der Haupteinsprachepunkt betrifft die Erschliessung des Areals, insbesondere die Benutzung der Dornacherstrasse zur geplanten Einstellhallen Zu- und Wegfahrt. Weitere Einsprachen sprechen die Bauform (Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhausumgebung), Redimensionierung der Baumassen sowie die Nähe und die Gebäudehöhen in Bezug zur Nachbarschaft an.

Im Rahmen einer geringfügigen Änderung wurden aufgrund der Einsprachen sowie den Verständigungsgesprächen 3 Anpassungen in den Quartierplan-Vorschriften vorgenommen.

- Im Zuge der Verständigungsverhandlungen wurde bemängelt, dass am Ende der Dornacherstrasse keine Wendemöglichkeit besteht und dass demzufolge viele Fahrzeuge, insbesondere die Kehrriechtabfuhr, die Dornacherstrasse rückwärts befahren müssen. Bis anhin wurde kein Wendeplatz erstellt, weil der Strassennetzplan eine durchgehende Erschliessungsstrasse vorsieht. Gemäss der Quartierplanung "Tiergartenstrasse" bleibt die Dornacherstrasse für Fahrzeuge eine Sackgasse. Der Einwand, dass heute wie auch in Zukunft eine Wendemöglichkeit fehlt ist nicht von der Hand zu weisen. Die Stadt Liestal und die Grundeigentümerschaft sind übereingekommen, dass auf dem Quartierplan-Areal eine entsprechende Wendemöglichkeit erstellt werden muss. Der Quartierplan wurde mit dem "Bereich für öffentlicher Wendeplatz" ergänzt und im Quartierplan-Reglement eine dazugehörige Bestimmung eingefügt (§ 7 Abs. 2 lit d).
- Um den Suchverkehr in Bezug auf die Besucherparkplätze zu minimieren, werden die 2 ausgewiesenen oberirdischen Parkplätze am Ende der Dornacherstrasse aufgehoben und wie die übrigen Besucherparkplätze im Zufahrtbereich der Tiergartenstrasse angeordnet.
- Als Dritte Anpassung wurde die Vergrösserung des Baubereiches I vorgenommen, da infolge des Wendeplatzes beim Baubereich mehr Flexibilität benötigt wird.

Die Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals hat den geringfügigen Änderungen zugestimmt.

Zusammenstellung Einsprachen sowie der Rückmeldungen nach Durchführung der Verständigungsgesprächen sowie Zustellung der geringfügigen Änderungen

EinsprecherIn	vollständig zurückgezogen	vollständig aufrechterhalten	teilweise aufrechterhalten	Wesentliche Einsprachepunkte
		x		Massive Bebauung, Verkehrszunahme
		x		Änderung Verkehrsführung, Redimensionierung, UVP
	x			Änderung Verkehrsführung
		x	x	Änderung Verkehrsführung (teilw. aufrechterhalten), Gebäudeabstand Parz. 4460 erhöhen (teilw. zurückgezogen)
	x			Änderung Verkehrsführung, Redimensionierung
			x	Änderung Verkehrsführung + Änderung §7 QPR
	x			Reduktion max. Gebäudehöhe, Abstände erhöhen
		x		Änderung Verkehrsführung, Redimensionierung, UVP
		x		Änderung Verkehrsführung
		x		Änderung Verkehrserschliessung, 2 Gebäude neben PZ 4455 redimensionieren
			x	Begegnungszone Dornacherstrasse, Änderung Verkehrsführung, mehr PP im QP-Areal
		x		Neuplanung PZ 250, Änderung Verkehrsführung, öffentliche PP im Sichtenquartier, Fussgängerstreifen, Lage 2. ESH im Burgunderpark
			x	Talverkehr Tiergartenstrasse bis Onistalstrasse weiterführen, QP-Verkehr anteilmässig verteilen
			x	Talverkehr Tiergartenstrasse bis Onistalstrasse weiterführen, QP-Verkehr anteilmässig verteilen
		x		Überprüfung Verkehrsführung, Änderung §7 QPR, Gebäude zu wuchtig, besser EFH

Verkehrerschliessung

Der durch die Quartierplanüberbauung erzeugte PW-Verkehr soll die beiden Zufahrtsstrassen (Tiergartenstrasse / Dornacherstrasse) möglichst gleichmässig belasten. Im Quartierplan-Vertrag wurde eine entsprechende Auflage definiert. So ist im Sinne einer Bestandesaufnahme, vor Baubeginn, eine Verkehrszählung durchzuführen. Die Verkehrszählung wird nach einem Jahr nach Bauvollendung wiederholt. Zeigt sich ein Ungleichgewicht der Verkehrsbelastung, verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft Massnahmen (z.B. eine abtrennbare ESH) zu ergreifen, welche zu einer ausgewogenen Verkehrsbelastung auf beiden Zufahrtsstrassen führt.

16 Genehmigungsantrag

Der Stadtrat Liestal stellt beim Regierungsrat den Antrag, die unerledigten Einsprachen abzuweisen und die Quartierplan-Vorschriften "Tiergartenstrasse" unter Berücksichtigung der geringfügigen Änderung und der Formulierungen im Quartierplanvertrag vorbehaltlos zu genehmigen.

24. JAN. 2017

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1: Protokolle Stadtbaukommission

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

Stadt Liestal
Stadtbauamt



STADTBAUKOMMISSION

Protokoll vom 11. Dezember 2013

Zeit: 17.00 bis 19.15 Uhr

Rathaus, Stadsaal (3. Stock)

Anwesend sind: Peter Rohrbach
Markus Ruggli
Heinz Plattner
Markus Billerbeck
Rita Contini
Werner Hartmann
Max Veith
Doris Thommen

Stadttrat
~~Präsident~~
Vizepräsident

Aktuarin

Traktanden:

1. 17.00 Uhr Begrüssung / Traktanden
2. 17.00 Uhr Protokoll der Sitzung vom 13. November 2013
3. 17.15 Uhr Kanonengasse 15 - Vorabklärung
 - Konzeptstudie Fassadenänderungen
 - Ulrich Beyeler
4. 18.00 Uhr QP Tiergartenstrasse, Parz. 250 – Projektanpassungen städtebauliches Konzept
 - Projektanpassungen städtebauliches Konzept: Verkleinerung Gebäude im Nordosten / Abstand zwischen Gebäuden vergrössert / Erhöhung AZ von 56% auf 68.5 bzw. 70.9%
 - Werner Sutter & Co AG / Rosenmund Rieder Architekten
5. Varia
 - a) Feedback Stadtrat
 - b) Informationen
 - c) Diverses

Die nächste Sitzung findet am 15. Januar 2014, 17.00 Uhr statt.
Rathaus, Stadtratsaal (1. Stock)

Dokument

Traktandum 4:

- QP Tiergartenstrasse, Parz. 250 – Projektanpassungen städtebauliches Konzept**
 Projektanpassungen städtebauliches Konzept: Verkleinerung Gebäude im Nordosten / Abstand zwischen Gebäuden vergrössert / Erhöhung AZ von 56% auf 68.5 bzw. 70.9%.
 Hr. Rosenmund, Fr. Kaiser, Rosenmund Rieder Architekten
 Hr. Grünenfelder, Werner Sutter & Co AG

***1. Antrag/Absicht der Bauherrschaft**

- Der Investor und das Büro Rosenmund Rieder Architekten stellen aufgrund der Stellungnahme der Stadtbaukommission vom 16. Oktober 2013 Ihre Überlegungen in verschiedenen Varianten vor.
- Die von den Geschstellern beantragte Variante 1B sieht eine Nutzung von 70.2 % vor. Bei dieser Variante ist beim rechten Gebäude in der hinteren Reihe ein Attikageschoss anstelle eines dritten Vollgeschosses geplant.

2. Diskussion/Ergebnis

- Die Kommission begrüsst die positive Reaktion der Bauherrschaft und die Weiterentwicklung des Projekts mit der Darstellung der Veränderungen in verschiedenen Varianten.
- * Die Überbauung ist durch die etwas kleineren und filigraneren Gebäude gut in die Umgebung eingepasst.

- * Das Gestaltungselement „Attika“ ist am ganzen Hang immer wieder sichtbar und beliebt. Die Anordnung von Attikas auf allen Bauten sieht die Kommission an dieser Lage als richtig an.
- * Die Wohnstrasse und die Zwischenräume gewinnen durch die grösseren Abstände und der Verminderung der Fassadenhöhe (Attika statt 3. VG) an Qualität.
- * Die Kommission kann einer Weiterbearbeitung der Variante 2A mit Attikas auf allen Gebäuden und einer Erhöhung der AZ von 56 auf 68 % zustimmen.

* Mitteilung an die Bauherrschaft (Auszug Protokoll)

3. Antrag der SBK an den SR

- Aus den oben erwähnten Gründen empfiehlt die Kommission die Variante 2A mit einer Ausnützungsziffer von 68 % zur Weiterbearbeitung.

* Mitteilung an die Bauherrschaft (Auszug Protokoll)

Stadt Liestal

Traktandum 6

Projekt	QP Tiergarten
Thema	Vorstellung überarbeitetes Projekt: Beurteilung Ausnutzungsziffer 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche im Sockelgeschoss
Eingeladene/Gäste	Raoul Rosenmund, Rosenmund+Rieder Architekten Regula Kaiser, Rosenmund+Rieder Architekten Karl Grünenfelder, Werner Sutter AG, Grundeigentümerin
Beilagen	- Mail und Unterlagen Raoul Rosenmund-

Antrag/Absicht Bauherrschaft	Diskussion	Entscheid SBK
<u>Rechtliche Grundlage:</u> Zonenplan Siedlung Wohnzone W2, Quartierplan in Erarbeitung		
<u>Antrag.Gesuchsteller</u> Erhöhen der Ausnutzungsziffer von 68 auf 71% durch Einbezug von Nutzungsfläche im Sockelgeschoss	Die Nutzung im Sockelgeschoss belebt den Gas-senraum. Breite Gassenraum muss erhalten bleiben. Vorplatz-situation darf später nicht geschlossen werden (z.B. mit Wintergarten, Entrees, etc.)	Nutzungserhöhung auf 71% wird zugestimmt
<u>Weiteres Vorgehen:</u> Weiterbearbeitung im Rahmen des Quartierplanverfahrens		

Stadt Liestal
Stadtbaupamt
Rathausstrasse, 36
CH - 4410 Liestal
Tel. 081 927 52 79
doris.thommen@liestal.li.ch

STADTBAUKOMMISSION

Protokoll vom 9. April 2014

Zeit: 16.30 bis 20.00 Uhr

Ort: Rathaus, Stadtssaal (3. Stock)

Anwesende:	Peter Rohrbach Heinz Plattner Markus Billerbeck Rita Contini Markus Ruggli Doris Thommen	Stadtrat, Präsident Vizepräsident
Entschuldigt:	Werner Hartmann Max Velth	Aktuarin
Zusätzlich:	Daniel Zimmermann	Bereichsleiter Stadtbauamt

Traktandum 1 Begrüssung

Peter Rohrbach begrüsst die anwesenden Mitglieder.

Traktandum 2 Protokoll vom 5. Feb. 2014

Das Protokoll ist mit der internen Vernehmlassung bereits genehmigt worden.

Traktandum 3 - 7

Siehe folgenden Anhang mit Tabellenstruktur zu den einzelnen Traktanden.

Traktandum 8

Neuigkeiten und Varia

- **QP Cheddite**
Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lausen
- **QP Grammet**
Wettbewerb mit Jureinsitz Stadtbaukommission und Stadtrat

Liestal, 14. April 2014

Für die Stadtbaukommission

Die Aktuarin:

Doris Thommen

Anhang 2

Protokoll zur Besprechung der kommunalen Prüfung

**Protokoll Stadt Liestal – Abschluss kommunale Prüfung
QP Tiergartenstrasse Liestal**

Ort	Sitzungszimmer Stadt Liestal
Datum	Donnerstag 26. Februar 2015; 14:00 – 16:30
Teilnehmer	Herr Heinz Platner Herr Armin Pflüss Herr Markus Ruggli Herr Karl Grünenfelder Herr Raoul Rosenmund Herr Sebastian Nemeier Stadtbauamt Liestal Stadtbauamt Liestal Slierli+Ruggli Werner Sulfer Rosenmund+Rieder Rosenmund+Rieder (Protokoll)
Verteiler	Teilnehmer

Traktandum	Text	Erläuterungen/Datum
1 Einleitung	Im folgenden sind die Beschlüsse der Anmerkungen zur Kommunalen Vorprüfung der Stadt Liestal vom 03.02.2015 festgehalten:	
2 QP-Plan	<ol style="list-style-type: none"> keine Anpassungen. Baufelder werden nicht vermasset. Höhenkoten als maximales Ausmass der Gebäude bleiben bestehen. keine Anpassungen. Max. 200m² für Nebenbauten (z.B. Schopf für private Gärten), siehe auch QP-Reglement §5.3 keine Anpassungen. Sockelgeschosse der Baukörper A-D höher gemäss Bebauungskonzept in Absprache mit Stadtbaukommission. Anpassung in Planlegende „Balkone“ (dürfen nach Baugesetz die Baulinie überschreiten). <p>Weitere Anpassungen im QP-Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> Ergänzung: „Standbereich für Bäume / Baumgruppen“ statt mögliche Standorte für Bäume / Baumgruppen. Ergänzung: „Gebäudeeingangsbereich“ (Pflanz im Plan) Anpassung: Der QP-Perimeter verläuft neu entlang der angepassten Strassenlinie (Tiergartenstrasse). 	S+R
3 QP-Reglement	§ 3.2 Anpassung: „siedlungsdienend“ statt siedlungsausstatend	S+R

ROSENMUND + RIEDER Architekten BSA SA AG Gebirgsstrasse 5/7, 4410 Liestal info@rosenmund-rieder.ch, Tel. 061 927 88 80 Fax 061 927 88 81

- 24. siehe 20.
- 25. § 10.2 **Anpassung:** neu § 11.2
 „...**sofern notwendig**...“ entfällt.
 Aufhebung der Quartierplan-Vertragspunkte entfallen.
 § 11.3 **Ergänzung:** Der QP-Vertrag ist zu beurkunden.

- 26. siehe 20.
- 27. siehe 20.

4 Termine

- 06. März Anpassung QP-Plan und QP-Reglement S+R
- 17. März Stadtratsitzung Stadt Liestal
- 19. März Redaktionschluss „Liestal Aktuell“ Stadt Liestal
- 04. April „Liestal Aktuell“ / Beginn Mitwirkung Stadt Liestal

Liestal 26.02.2015

Sebastian Nitemeier

Anhang 3

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. August 2015

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@li.ch



Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Eingang S+R

1. Aug. 2015

Stadtrat Liestal
4410 Liestal

KOPIE

Ortsplanung
Thomas Wehren
thomas.wehren@li.ch
Tel. direkt: 061 552 59 95

Liestal, 3. August 2015

Sehr geehrte Damen und Herren

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

1 Quartierplan (QP)

1.1 Grenzabstände

Empfehlung:

Die zulässigen maximalen Baubereichsvolumina können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters teilweise nicht einhalten. Wir empfehlen dringend, notwendig werdende Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) frühzeitig mit den betroffenen Grundstücksmännern und Grundeigentümern zu vereinbaren und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte dies nicht gelingen, empfehlen wir, die Baubereiche im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu redimensionieren. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Parzelle Nr. 3157 eine private Erschliessung darstellt. Hieran sind die regulären Grenzabstände für Bauten nach § 90 des Raumplanungs- und Baugesetzes einzuhalten.

1.2 Festlegungen zur Aussenraumgestaltung

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 6 Absatz 2 des Quartierplan-Reglements müssen Nachweise zu verschiedenen Vorgaben resp. Festlegungen im Quartierplan erbracht werden. Im Quartierplan sind deshalb Spielplätze bzw. Begegnungsorte festzulegen. Ebenfalls empfiehlt es sich, Ver- und Entsorgungsanlagen im Quartierplan lagemässig zu verorten. Wir bitten Sie, den Quartierplan entsprechend zu ergänzen. Zudem weisen wir darauf hin, dass die multifunktionale Erschliessungsfläche im Quartierplan bereits lagemässig definiert ist.

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

Aus den Schnitten und dem Quartierplan-Reglement geht nicht hervor, wie der überdeckte Abstellraum als Teil der Grün- und Freiflächen ausgestaltet ist. Wir bitten Sie, hierfür Bestimmungen im Quartierplan-Reglement vorzusehen.

1.3 Verbindlicher Planinhalt

Zwingende Vorgabe:

Das Quartierplan-Reglement legt in § 5 Absatz 1 fest, dass neben Grundfläche und Gebäudeprofil auch die Geschoszahl bestimmt ist. Wir bitten Sie, die Geschosigkeit im verbindlichen Planinhalt zu beschliessen (Nennung in der Legende des verbindlichen Planinhalts) oder im Reglement festzulegen. Dabei empfehlen wir zu ergänzen, ob sich die Gebäudehöhe resp. angegebenen Noten auf die Oberkante Fertig oder Roh der Geschosse beziehen.

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

Redaktionelle Korrektur:

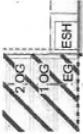
Der Bereich für oberirdische Parkierung ist als flächenhafte Signatur dargestellt und damit in Lage und Umfang abschliessend definiert. Wir bitten Sie, eine angepasste Signatur zu wählen. Die Einstieghallezufahrt ist im Quartierplan zu bezeichnen.

Empfehlung:

Wir empfehlen, beim gestalteten Terrainverlauf eine Ergänzung i.S. von „+/- 50 cm“ anzubringen, um sich einen Handlungsspielraum im Baubewilligungsverfahren zu erhalten.

Hinweis:

Die Einstieghallezufahrt geht aus dem Situationsplan und dem Schnittplan B-B nur bedingt hervor. Da die Zufahrt nicht über eine Rampe erfolgt, sondern durch ein Portal, möchten wir nachfragen, ob die Zufahrt als Nebenbaute geplant ist?



1.4 Orientierender Planinhalt

Redaktionelle Korrektur:

Die Parzellen Nr. 3157 und 4450 sind private Erschliessungsstrassen bzw. -wege. Die Beschriftung „Tiergartenstrasse“ und die Schraffierungen der Legende für öffentliche Strassen sind zu entfernen.

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 und bitten um folgende Formulierung: „xy“.

2.2 § 4 Mass der baulichen Nutzung

Hinweis:

Absatz 2: Die Länge eines Lichtschachts erachten wir vorliegend nur als bedingt definiert. Zehn Prozent der Fassadenabwicklung (d.h. von der Fassadenlinie ausgehend) würde bei einem Ausschöpfen des Baubereiches einen durchgehenden Lichtschacht von acht 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.

Redaktionelle Korrektur:

Müsste in Absatz 2 Buchstabe c) in der dritten Zeile zwischen „... dienen; Balkone...“ nicht ein Punkt stehen?

2.3 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 8 (Dachform, Dachbegrünung): 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 Terrainmodellierung. In der Praxis konnte zudem nachgewiesen werden, dass eine Kombination von aufgeständerten PV-Anlagen und Begrünungen möglich ist. Die Bestimmung und der Kommentar/Hinweis sind zu überarbeiten.

Hinweis:

Absatz 5: Gerne fragen wir nach, ob für Nebenbauten nur Satteldächer zulässig sein sollen? Unseres Erachtens kann die Bestimmung in dieser Hinsicht noch gestärkt werden.

Absatz 6: Vorliegend ist die Art der Nebenräume abschliessend aufgeführt. Ist dies so beabsichtigt?

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 8 (Dachform, Dachbegrünung): Korrektur im zweiten Satz: „... zwecks der-Retension Retention zu begrünen.“

2.4 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

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 Quartierplanvorschriften festzulegen.

Absatz 4: Die multifunktionale Erschliessungsfläche sollte mit einer eigenen Marginale bzw. Bestimmung begründet werden. Demgegenüber hat die Aussage, dass Spielen und Verweilen auch auf dieser Fläche stattfindet, nur hinweisenden Charakter. Wir bitten Sie, den Kommentar/Hinweis (dem eher Bestimmungscharakter zukünftig) und Absatz 4 in vorgenanntem Sinne zu überarbeiten.

Absatz 7: Aus ökologischen Gründen ist ein Teil der Pflichtflächen auf unversiegelten Böden zu realisieren. Wir schlagen einen Anteil von mind. 50% vor. Zudem bitten wir Sie bei der Aufzählung um folgende Korrekturen:

Zu a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, ...

Zu b) extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50%, Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 20% (statt 50%), befahrbare Grünflächen zu 20% (statt 50%).

Zu c) Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu $5 \pm 2 \text{ m}^2$ pro Nisthilfe. (Ein Flächenäquivalent von 5 m^2 wird als zu hoch erachtet.)

Wir schlagen vor, den Hinweis zu ergänzen, dass der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen mittels Grünflächenziffer im Baugesuchverfahren zu erbringen ist.

Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen sind im Detail im QP-Vertrag zu regeln.

Empfehlung:

Absatz 3: Dem Kommentar/Hinweis kommt Bestimmungscharakter zu, indem festgelegt wird, was gestaltete Grünflächen sind und welchen Zweck sie verfolgen. Der Kommentar sollte als Bestimmung in Absatz 3 ergänzt werden.

2.5 § 7 Erschliessung und Parkierung

Redaktionelle Korrektur:

In Absatz 1 bitten wir Sie im zweiten Satz einleitend zu korrigieren: „Geringfügige Abweichungen sind möglich ...“

Der Kommentar zur multifunktionalen Erschliessungsfläche sollte zusammen mit dem Kommentar/Hinweis in § 6 Absatz 4 QR eine eigenständige Bestimmung bilden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Nach welchem Prinzip Aufwendungen für Leitungsverlegungen zu erheben sind, ist im Quartierplan-Vertrag bzw. in privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln. Der Satzteil „sind nach dem Verursacherprinzip“ kann nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Auf ihn ist zu verzichten.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 2: Wir bitten Sie im einleitenden Satz von (nicht) kumulativ zu erfüllenden Zielen zu sprechen.

Der Quartierplan liegt zurzeit nicht in einem Wärmeverbundperimeter. Wir empfehlen, in Buchstabe b) Ziffer 2. von einem Anschluss an ein Fernwärmenetz auszugehen.

2.7 § 9 Sicherheit

Wir begrüssen Bestimmungen und Ausführungen zur Sicherheit, sei dies nun bei Naturgefahren oder wie vorliegend für die Feuerwehrrfahrt und ggf. notwendigen Schutzräumen. Dennoch ergibt sich aus den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen selbst, dass eine Feuerwehrrfahrt diesen auch entsprechen muss. Ebenso werden die Voraussetzungen für Schutzräume im eidgenössischen Zivilschutzgesetz und dessen Verordnung geregelt. Die Ausführungen - so-

wohl zur Feuerwehrzufahrt als auch zu den Schutzräumen - sollten demgemäss nur in der Kommentar-/Hinweisspalte Eingang finden – ausser es liegen konkrete Bestimmungen vor.

2.8 § 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Sind bei Quartierplanungen Dienstbarkeiten wie z.B. Grenz- oder Näherbaurechte, Wegrechte, Über- und/oder Unterbaurechte erforderlich, sind diese in einem Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Für seine Gültigkeit muss ein solcher Quartierplanvertrag vor der Registrierung der Genehmigung öffentlich beurkundet worden sein. Erforderliche Dienstbarkeiten innerhalb der Quartierplanimeters können deshalb nicht als erteilt gelten. Gerne verweisen wir auf die „informativen Raumplanung 1/2015“ zum „Quartierplanvertrag“ (www.arp.bl.ch → Publikationen). Dies betrifft auch § 13 Absatz 1 sowie den dazugehörenden Kommentar/Hinweis des Quartierplan-Reglements.

Wir empfehlen lediglich folgende Bestimmung: „Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen.“

2.9 § 13 Schlussbestimmungen

Zwingende Vorgabe:

Wir bitten Sie, in Absatz 3 auch die von der Aufhebung betroffenen Bau- und Strassenlinienpläne zu benennen.

3 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 raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung 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 Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

4 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 Zonenvorschriften

sind innerhalb einer Frist von 15 Jahren anzupassen. Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die IVHB soweit möglich bereits zu berücksichtigen.

5 Naturgefahren

Hinweis:

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal weist in einigen 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 den Zonenvorschriften Siedlung mittels eigentümergebundlicher 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 naturgefahrenspezifischen Anpassungen (der Nutzungsplanung) ohne Verzug anzugehen und wenn möglich innert 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.

6 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 vorzunehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

7 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlägig relevanter 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 Grüessen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
 Kreisplaner

T. Wehren

Thomas Wehren, in Vertretung von Dr. Oliver Stucki