



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Im Oristal"

Mitwirkungsbericht gem. § 2 RBV

Stand Dokument: 20.01.2021

Stand Verfahren: Beschlussfassung

Liestal, 19. Januar 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer



Impressum



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer

Stand

20.01.2021

Datei-Name

40190_Ber02_Mitwirkungsbericht_20210120_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Gesetzliche Grundlage	1
2	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	1
3	Durchführung des Verfahrens	1
4	Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates	2

1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung, dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Stadtrat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (= vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren Entwürfe zu folgender Quartierplanung:

- Quartierplan "Im Oristal", Situation und Schnitte, 1:500
- Quartierplan-Reglement "Im Oristal"

3 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal aktuell Nr. 846 vom 06. August 2020 Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungsfrist:	Vom 06. – 28. August 2020
Informationsveranstaltung:	03. August 2020
Mitwirkungsgespräch	24. September 2020
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben	2

4 Eingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
EBL Parz. Nr. 607	<p>Bei einer Versetzung der Transformatorstation ist ein adäquater Ersatzstandort zuzusichern. Der Standort darf dabei nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungszuverlässigkeit und Zugänglichkeit der Transformatorstation führen. Ebenfalls dürfen keine zusätzlichen Kosten bzgl. NIS-Verordnung zu Lasten der EBL anfallen.</p>	<p>Die Trafostation kann am heutigen Standort bestehen bleiben. Die Mitwirkungseingabe wurde daher zurückgezogen.</p>	
Drug'on Pharma Switzerland AG Parz. Nr. 604	<p>Das Nachbargrundstück soll auch in Zukunft uneingeschränkt zonenkonform genutzt werden können (Gewerbezone G2).</p>	<p>Auf die Zonenbestimmungen der Nachbarparzelle Nr. 604 nehmen die Quartierplanvorschriften "Im Oristal" keinen Einfluss. Die Parzelle verbleibt nach wie vor in der Gewerbezone G2 und kann zonenkonform genutzt werden.</p>	
	<p>Bestehende Anlagen geniessen Bestandesgarantie. Den Quartierplanverfassern sind keine umweltrechtlich relevanten Immissionen durch die bestehenden Anlagen auf der Parzelle Nr. 604 bekannt, welche durch die Umzonung zu Grenzwertüberschreitungen führen würden. Auch ist das Quartierplan-Areal nicht von einem Konsultationsbereich Raumplanung – Störfallvorsorge betroffen. Für die Quartierplanung werden daher keine speziellen umweltrechtlichen Vorkehrungen getroffen.</p>	<p>Die Umnutzung des Quartierplan-Areals hat für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 604 indirekte Auswirkungen, da künftig gegenüber dem Quartierplan-Areal die strengereren umweltrechtlichen Bestimmungen der empfindlicheren Zone einzuhalten sind (z.B. Lärmschutz, Störfall). Gemäss dem in der Bundesverfassung (Art. 74 Abs. 2) verankerten Verursacherprinzip ist dies Sache des Betreibers einer Neuanlage. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat eine Grundeigentümerschaft keinen Anspruch auf dauernden Verbleib ihres Landes in derselben Zone (BGE 123 I 182), dies gilt auch für die Eigentümerschaft der Nachbarparzelle.</p>	
		<p>Zum raumplanerischen Schutz des Störfallbetriebs vor Siedlungsentwicklung schreibt Muggli in einem Rechtsgutachten im Auftrag des Bundesamts für Umwelt: "Wegen des Art. 10 USG zugrunde liegenden Störprinzipis ist der Störfallbetrieb nicht vor der Siedlungsentwicklung geschützt. Er muss seine Risikoversorge selbst vorausschauend nicht bloss an die von ihm verursachten Änderungen, sondern auch an das durch diese veränderte Risiko anpassen. Die Raumplanung (Nutzungsplanung) kann solches zwar unter Umständen verhindern, doch wird sie dazu vom geltenden Recht wegen des Störprinzipis nicht verpflichtet (...)" (Muggli R. [2007]: Rechtliche Möglichkeiten der Koordination des Störfallvorsorgerechts mit dem Raumplanungsrecht, Bern, S. 41).</p>	

Legende letzte Spalte:

-- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt

Eingabe von	Eingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
	<p>Gemäss kantonalem Richtplan "KRIP" sind zur Sicherstellung der erforderlichen Wohnflächen prioritär bestehende Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) verdichtet zu bebauen. Erst in einer zweiten Priorität werden Umzonungen genannt. In Liestal wurden in den letzten Jahren erhebliche Wohnfläche gebaut, so dass es nicht mehr notwendig ist, weitere "erforderliche" Wohnfläche gemäss KRIP zu schaffen. Wenn solche geschaffen wird, ist gemäss Prioritätenordnung die bestehende WMZ verdichtet zu bebauen. Eine diesbezügliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Eine Umzonung von Gewerbezone zu WMZ widerspricht dem KRIP.</p>	<p>Wie vom Mitwirkenden richtig festgestellt, sind gemäss KRIP-Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz a die erforderlichen Wohnflächen prioritär durch verdichtete Bebauung bestehender WMZ sicherzustellen. Erst sekundär ist eine Umzonung vorgesehen. Die Voraussetzungen, unter welchen eine Umzonung möglich ist, werden im Planungsgrundsatz b festgelegt. Demnach setzen Umzonungen eine Auslastung der WMZ von mindestens 95% voraus. Diese Voraussetzung ist erfüllt.</p>	---
	<p>Eine Umzonung zu WMZ setzt gemäss KRIP Objektblatt S 1.2 PG-b eine kommunale Bauzonenauslastung über 95% voraus. Die Herleitung in der Beilage zum Planungsbericht "Gutachten Umzonung Burri-Mangold-Areal" wird angezweifelt.</p> <p>Die notwendige Begründung für eine Ausnahmegenehmigung für eine Umzonung unter dem Schwellenwert der Bauzonenauslastung von 95% fehlt.</p>	<p>Das Gutachten zur Umzonung des Burri-Mangold-Areals wurde aktualisiert und dabei an die aktuellen Daten und Berechnungsmethoden von Bund und Kanton angepasst. Für die Stadt Liestal liegt die Ausnützung der WMZ im Jahr 2033 bei 102.6% (Stand der Daten: Februar 2020). Umzonungen sind daher möglich.</p> <p>Die Bauzonenkapazität für WMZ liegt über 95%, es ist daher keine Ausnahmegenehmigung nötig.</p>	---
	<p>Die Nachbarparzelle Nr. 604 beheimatet seit Jahrzehnten Störfällebetriebe gemäss Störfallverordnung. Es ist realistisch, dass innert Kürze weitere Störfällebetriebe auf der Parzelle angesiedelt werden. Der Quartierplan soll entsprechende Massnahmen vorsehen, welche die Quartierplanüberbauung gegen das Störfallrisiko schützt. Insbesondere ist auch die Ansiedelung besonders sensibler Nutzungen (Schule, Kindertagesstätte) überprüft werden.</p>	<p>Laut Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) befindet sich auf der Parzelle Nr. 604 aktuell kein Störfallbetrieb.</p> <p>Einer Koordination mit der Raumplanung hat dann zu erfolgen, wenn eine Planungsmassnahme innerhalb eines Konsultationsbereichs vorgesehen ist. Dies ist nicht der Fall. Für die Quartierplanüberbauung sind daher gemäss AUE keine Nutzungsbeschränkungen oder Objektschutzmassnahmen notwendig.</p> <p>Bei der Gewerbezone im Oristal handelt es sich zudem nicht um ein Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiken gemäss KRIP.</p>	---
	<p>Die schrittweise Umzonung von Gewerbeflächen in WMZ im Oristal führt zu einem schleichenden Verlust von Gewerbeflächen. Es droht ein weiterer Abbau von Arbeitsplätzen im Oristal.</p> <p>Gemäss Ziffer 2.1 des Gutachtens Umzonung Burri-Mangold-Areal wird das Oristal im KRIP als "Arbeitsplatzgebiet" bezeichnet, womit die Gewerbefläche im Oristal zu schützen ist.</p>	<p>Das Gutachten Umzonung Burri-Mangold-Areal zeigt auf, dass die Kapazität an Gewerbezone trotz Umzonung des QP "Im Oristal" ausreichend ist. Der Stadtrat beabsichtigt nicht, die Gewerbezone zu reduzieren.</p> <p>Bei der Unterscheidung von Arbeitsgebieten und Wohngebieten im KRIP handelt es sich um die Darstellung der Ausgangslage. Eine Planungsabsicht, bzw. Schutz dieser Flächen ist daraus nicht ableitbar.</p>	---

Legende letzte Spalte:

--- nicht eintreten

(✓) teilweise eintreten

✓ eintreten

★ im Gespräch geklärt