



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Kasinostrasse"

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

Stand Dokument: 21.01.2019

Stand Verfahren: Genehmigung



Impressum



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

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

Bearbeitung

B. Bauer / S. Käch

Datei-Name

40160_Ber01_Entw07_Begleitbericht_Genehmigung_20190121.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsanstoss.....	2
2	Bebauungskonzept.....	3
2.1	Städtebau / Architektur.....	3
2.2	Erschliessung / Freiraum	4
2.3	Nutzung.....	5
3	Organisation, Ablauf und Grundlagen	6
3.1	Zuständigkeit.....	6
3.2	Planungsablauf	6
4	Bestandteile der Quartierplanung.....	7
4.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	7
4.2	Privat-rechtlicher Vertrag	7
4.3	Orientierende Dokumente	7
5	Inhalte der Quartierplanung.....	7
5.1	Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Nutzungsmass	8
5.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
5.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	10
5.6	Erschliessung und Parkierung	11
5.7	Ver- und Entsorgung	12
5.8	Schutzbestimmungen.....	13
5.9	Strassenbaulinie.....	14
6	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	15
6.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	15
6.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG)	15
6.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 (RPG)	15
6.1.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	15
6.1.4	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	17
6.1.5	Zonenvorschriften der Stadt Liestal	17
6.2	Verkehr.....	18
6.2.1	Strassennetzplan der Stadt Liestal	18
6.2.2	Öffentlicher Verkehr	18
6.2.3	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	18
6.2.4	Sanierung A22 inkl. Kasinobrücke	19
6.3	Natur- und Kulturwerte	19
6.3.1	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	19
6.3.2	Archäologische Schutzzone.....	20
6.4	Umweltschutz.....	20
6.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	20
6.4.2	Genereller Entwässerungsplan.....	21
6.4.3	Gewässerraum.....	21

6.4.4	Grundwasserschutz / geologisches Gutachten.....	21
6.4.5	Naturgefahren	22
6.4.6	Lärmschutz.....	22
6.4.7	Bodenschutz (Altlasten)	22
6.4.8	Störfallvorsorge	23
6.5	Abstandsvorschriften.....	26
6.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern ..	26
6.5.2	Grenzabstände.....	26
7	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	26
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	26
7.2	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal.....	26
7.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	27
8	Planungsverfahren	27
8.1	Kantonale Vorprüfung	27
8.2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	29
8.3	Beschlussfassungsverfahren	30
8.4	Auflageverfahren	31
8.5	Genehmigungsantrag.....	31

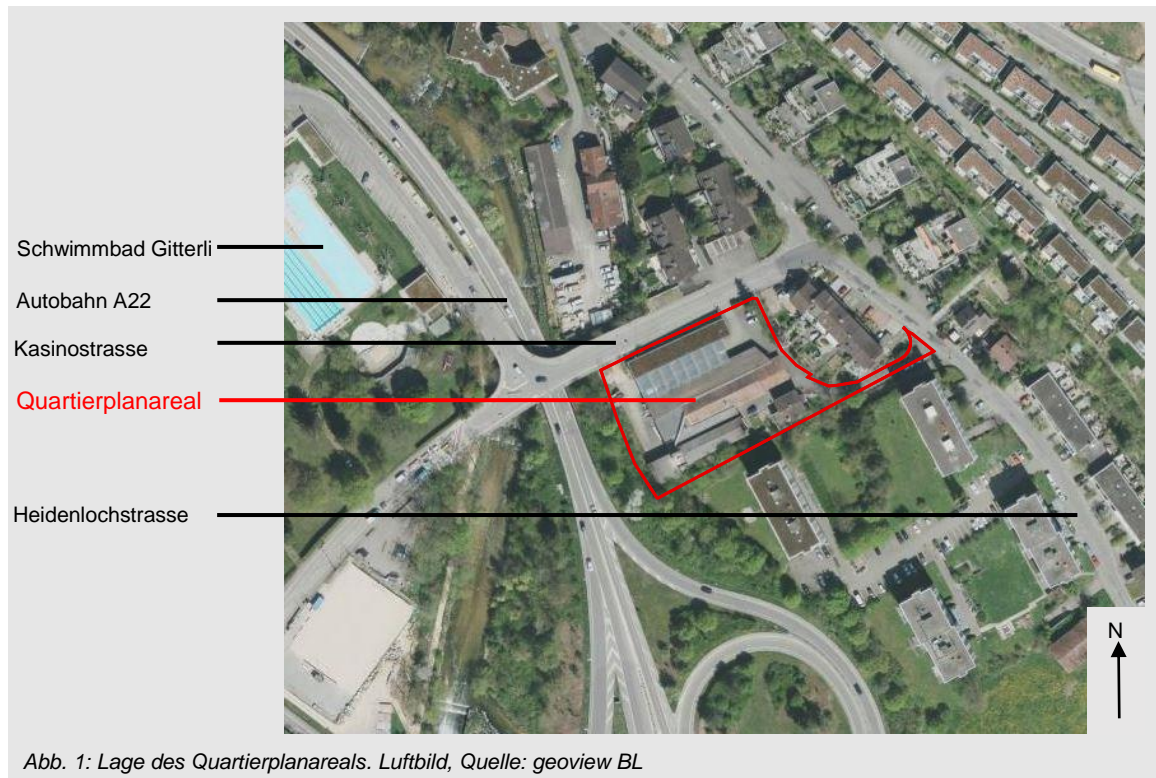
Anhang

- Anhang 1: Protokoll der Stadtbaukommission
- Anhang 2: Auszug Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen, Kurzbericht für A22 Umfahrung Liestal, Aegerter & Bossard AG (02.05.2016)
- Anhang 3: Bericht der einwohnerrätlichen Bau- und Planungskommission

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplanareal umfasst die Parzellen Nrn. 2394, 2395, 2567 und 2568 mit einer Fläche von insgesamt rund 4'135 m². Auf dem Areal besteht aktuell ein Schreinereibetrieb.



Innerhalb des Siedlungsgebietes befindet sich das Areal im Heidenlochquartier unterhalb des Schleifenbergs, direkt an der Kasinobrücke und der Autobahn A22 (Abbildung 1). Die Bebauung des umgebenden Quartiers ist sehr heterogen. In der Talsohle stehen hauptsächlich Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie einzelne Gewerbebetriebe. Der steile Hang Richtung Schleifenberg wird durch Terrassenüberbauungen geprägt.

Während die Parzellen des Hangs mehrheitlich Teil der Wohnzone W2 sind, ist die Talsohle, auf der auch der Planungsperimeter liegt, grösstenteils der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen. Südlich des Quartierplanareals unmittelbar angrenzend befindet sich eine Überbauung mit fünf- und sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern in der Spezialzone "Wohnen Bestand".

Im Gebiet Heidenloch hat aufgrund der teilweise bereits realisierten Quartierplanungen "Heidenweid", "Grammet" und "Cheddite II", welche unmittelbar an die Spezialzone "Wohnen Bestand" anschliessen, in den vergangenen Jahren eine Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes stattgefunden. Diese Entwicklung sowie die Ausweitung des "Entwicklungsgebietes" Heidenloch auf das Quartierplan-Areal wurde bereits im aktuellen Entwicklungs- und Finanzplan der Stadt Liestal berücksichtigt.



Abb. 2: Verdichtung und Siedlungserweiterung im Heidenloch-Quartier

1.2 Planungsanstoss

Da der auf dem Quartierplan-Areal bestehende Gewerbebetrieb an einen neuen Standort verlegt werden wird, soll das Planungsgebiet künftig umgenutzt und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen einer höherwertigen Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Ziel ist es, eine neue, architektonisch und städtebaulich sinnvolle Arealüberbauung in Beachtung der äusseren Randbedingungen (nähe zu Autobahn A22) zu realisieren.

Zu diesem Zweck wurden drei Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag "Wohnen am Bach" eingeladen. Im Rahmen dieses Studienauftrags sollte ein Bebauungskonzept erarbeitet werden, welches anschliessend die Grundlage für die Quartierplanung bildet. Eine Jury aus Fachexperten, Gemeindevertretern und Eigentümerversprechern hat aus den drei Konzepteingaben das Konzept "Park" zum Siegerprojekt erkoren.

2 Bebauungskonzept

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Wandeler & Stocker Architekten GmbH, Liestal, erarbeitet. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Architekturbüro erstellten Projektbeschrieb.

2.1 Städtebau / Architektur

Die Bebauung der unmittelbaren Umgebung des Planungsperimeters ist sehr heterogen und reicht von freistehenden Einfamilienhäusern über Terrassenhäuser bis zu Wohnblöcken. So ist keine eindeutige Bebauungsstruktur auszumachen, welche dem Ort eigen ist. Die in der Talsohle noch abgesenkte Lage entlang der Kasinobrücke und der südliche Anstoss an die lärmige Umfahrungsstrasse beeinflussen den städtebaulichen Entwurf zusätzlich in erheblichem Masse.

Die künftige Überbauung soll den Auftakt für die neu entstehende Siedlungserweiterung im Heidenlochquartier bilden und versteht sich daher in seiner Massstäblichkeit als Mittler zwischen den bestehenden Reihenhaus-, Mehrfamilienhaus- und Terrassenbebauungen und den neuen, noch grösseren Wohnüberbauungen der Quartierplanungen gegen Süden. Die schlanken polygonalen drei Gebäude reagieren auf die äusseren Einflussfaktoren durch ihre Form und die Setzung zueinander und zur Umgebung. Sie ermöglichen allseits Durch- und Weitblicke für Bewohner und Nachbarn und vermitteln dank ihren kurzen einzelnen Fassadenflächen Eleganz und Schlichtheit. Diese jeweils identische, aber zueinander abgedrehte Gebäudeform ermöglicht unter anderem, dass jede Wohnung mehrere Ausrichtungen und somit mindestens eine ruhigere Seite hat (Abbildung 3). Durch die Höhenstaffelung der drei Baukörper werden alle Wohnungen ideal belichtet und ein ansprechendes Gesamtensemble geschaffen. Das etwas höhere Volumen am Brückenkopf nimmt den Höhenversatz zwischen Strasse und Hof auf, manifestiert aber gleichzeitig auch die markante Entwicklung des Heidenlochgebietes mit einer kräftigen Geste die das Tor zum neuen Quartier markiert.

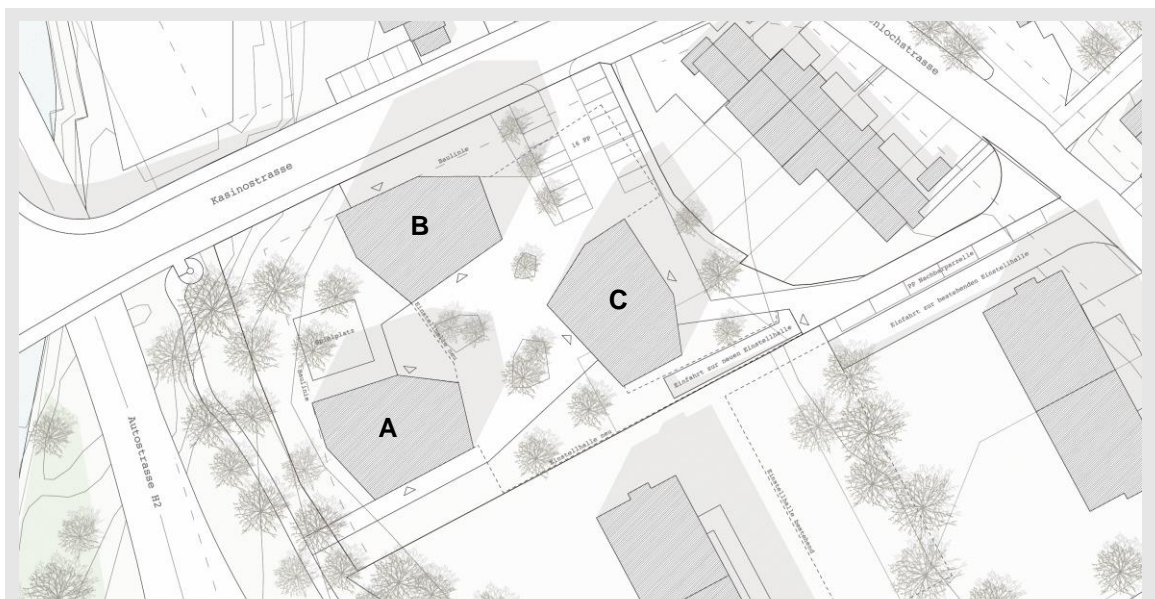


Abb. 3: Situationsplan, Quelle: Wandeler & Stocker Architekten GmbH, Liestal

2.2 Erschliessung / Freiraum

Mit den drei geplanten Punkthäusern werden nur 22% der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche überbaut und so wird als Ausgleich zur Verdichtung auch viel Grünraum und Aufenthaltsfläche für die Bewohner und Besucher geschaffen.

Mit dem Auto gelangt man von der Heidenlochstrasse her in die unterirdische Einstellhalle und von dort über die drei Erschliessungskerne in die Wohnungen, respektive in den Hof. Zwischen der Kasinostrasse und dem Hof befinden sich auch oberirdische Parkplätze für Besucher. Fussläufig und per Velo wird die Überbauung über die Kasinostrasse und von der Heidenlochstrasse her erschlossen. Die nahegelegene Bushaltestelle Heidenloch ist bequem zu erreichen.

Durch die erhöhte Lage der Kasinostrasse im Verhältnis zum Terrain des Quartierplan-Areals, kann die Baute B direkt ab der Kasinobrücke erschlossen werden. Das Hofniveau liegt je nach Lage der neuen Brücke ein halbes bis ein ganzes Geschoss tiefer. Durch das Anheben der Wohngeschosse der beiden anderen Gebäude auf dasselbe Niveau wie das Hochparterre der Baute B, entstehen am gemeinschaftlichen Hof drei unbeheizte Vollgeschosse mit Veloräumen und Waschküchen sowie Trockenräumen. Durch eine grosszügige Verglasungen dieser Geschosse wird ein Bezug der Räume von innen und aussen hergestellt und der siedlungsinterne Raum belebt.



Abb. 4: Südost-Ansicht, Quelle: Wandeler & Stocker Architekten GmbH, Liestal

Der Wechsel von hartem Belag und Grünfläche folgt der polygonalen Geometrie der Gebäude und schafft so ein Netz von Wegen und Plätzen, welche neben der Erschliessung auch eine grosse Aufenthaltsqualität und viel Spielfläche für Kinder bietet. Die Gebäude bestehen aus einem tragenden Kern und einer tragenden Aussenwand, die mit einer verputzten Kompaktfassade verkleidet wird. Durch Metallzargen um die äusseren Leibungen wird die gitterartige Fassadenstruktur hervorgehoben und die Verkleidung so als eine Art Haut um die polygonalen Volumen gespannt.

2.3 Nutzung

Das Gebäude im Osten hat vier Wohngeschosse mit zwei Wohnungen pro Etage. Diese 8 Einheiten sind als 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen konzipiert und haben eine Wohnfläche von knapp je 110m². Die beiden anderen Gebäude beherbergen Mietwohnungen mit 2.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Durch drei verschiedene Geschosslayouts kann der Wohnungsmix individuelle angepasst werden. Grundsätzlich ist es auch möglich, dass sich auch Geschäfte ansiedeln.

Grösse Quartierplan-Areal	4'135 m ²
max. Bruttogeschossfläche	4'200 m ²
Ausnützungsziffer	102 %
Anzahl Wohnungen	ca. 37 Miet- und / oder Eigentumswohnungen Gebäude A ca. 11 Wohnungen Gebäude B ca. 18 Wohnungen Gebäude C ca. 8 Wohnungen
Anzahl Parkplätze	ca. 37 Stammparkplätze ca. 12 Besucherparkplätze

3 Organisation, Ablauf und Grundlagen

3.1 Zuständigkeit

Auftraggeber	Max Krattiger AG, 4410 Liestal
Architektur	Wandeler & Stocker Architekten GmbH, 4410 Liestal
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen, B. Bauer
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.

Durchführung Studienauftrag	Oktober 2014 – Februar 2015
Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der Stadtbaukommission	19.08.2015
Entwurf QP-Vorschriften	Januar – März 2016
Abgabe Quartierplanung an die Stadt Liestal zur kommunalen Prüfung	31.03.2016
Freigabe QP durch SR zur kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	13.12.2016
Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft	10.01.2017
öffentliches Mitwirkungsverfahren	02.02.2017 – 03.03.2017
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	21.02.2017
Mitwirkungsgespräche mit den Teilnehmern des Mitwirkungsverfahrens	24.10.2017
Überarbeiten der Planung infolge kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	November 2017
Beschlussfassung durch Stadtrat	8. Mai 2018
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	26. September 2018
Referendumsfrist	29. Oktober 2018
Auflageverfahren	6. Dezember 2018 – 11. Januar 2019
Regierungsrätliche Genehmigung	Januar 2019

Auf die Vorstellung der Planung bei der Arealbaukommission wird verzichtet, da das städtebauliche Konzept im Rahmen eines Studienauftrags durch eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern als Siegerprojekt ausgewählt worden und eine weitere Begutachtung durch die Stadtbaukommission Liestal erfolgt ist (siehe Anhang 1).

4 Bestandteile der Quartierplanung

4.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

4.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag (Erstellung pendent)

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).

4.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Verkehrskonzept Quartierpläne Heidenloch/Grammet, *Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4051 Basel*
- Schattengutachten Quartierplan Kasinostrasse, *Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, 8708 Männedorf*

5 Inhalte der Quartierplanung

5.1 Zweck und Zielsetzung der Quartierplanung

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

- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung durch Aufwertung des Areals und Umnutzung eines Produktionsstandorts in ein Areal mit Wohn- und Geschäftsnutzung
- Qualitativ hochwertige Verdichtung von bestehenden Wohn- und Geschäftsbauzonen
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohnnutzung in Beachtung der bestehenden Lärmbelastung
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

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.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wurde die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Diese Nutzung entspricht dem Zonenkonzept der Stadt Liestal und ist aufgrund der Lage (Talsohle, gute Erschliessung) sowie der Nachbarschaft (gemischte Nutzung) stimmig.

Das städtebauliche Konzept sieht vornehmlich Wohnen als Nutzung vor (ca. 32 – 37 Wohneinheiten). Wenig und nicht störende Betriebe wie Büros oder Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeur, Arztpraxis etc. sind ebenfalls möglich.

5.3 Nutzungsmass

Hauptbauten

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Dies erfolgt in Anlehnung an das Zonenreglement Siedlung (Art. 28, Abs. 3).

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Fläche von 4'135 m². Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 4'093 m², gerundet beträgt die maximale Bruttogeschossfläche 4'200 m².

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{4'200 \text{ m}^2}{4'135 \text{ m}^2} = 1.02$$

Die Baubereiche beinhalten wenig Spielraum für die Verteilung der Bruttogeschossflächen, weswegen auf die Definition eines maximalen Nutzungsmasses pro Baubereich verzichtet wurde.

Nebenbauten

Die maximale Grundfläche einer einzelnen Nebenbaute beträgt 30 m². Die maximale Grundfläche aller Nebenbauten beträgt 120 m². Dies entspricht ca. 3 % der Bruttogeschossfläche. Für die Festlegung der Grundfläche dienen folgende Überlegungen:

- Spielplatzeinrichtungen: 20 m²
- Infrastrukturbauten (Trafohäuschen, Abfallcontainer-Einhausungen): 30 m²
- Velo-Abstellanlagen: 50 m² (Annahme: Hälfte der Velo-Parkplätze im Aussenbereich (2.3 Velos / Wohnung gemäss Amt für Raumplanung (2004): Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas))
- Gedeckter Pavillon: 20 m²

5.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

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 mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

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

Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach

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 die Flachdachbauten bzw. des fertigen Daches für andere Dachformen bei Nebenbauten. 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.

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 sind entsprechend wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Diese sind überwiegend im Erdgeschoss der einzelnen Hauptbauten geplant.

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?publd=686> (2012)).

Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption resultierte als Best-Variante aus dem Studienauftrag, welcher vorgängig durchgeführt wurde (siehe Kapitel 1). Anschliessend wurde das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der Stadtbaukommission vorgestellt und von dieser für gut befunden, wodurch die städtebauliche Einpassung des Konzepts bereits auch bestätigt ist. Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift von § 5 Abs. 9 QP-Reglement wird nun die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement gesichert.

Aufgrund der Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde die Gebäudehöhe der Bauten in den Baubereichen B und C im Vergleich zur Best-Variante um ein Geschoss reduziert.

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.

5.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grünflächen

Die Grünflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Grosse Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Bestimmung zur Ökologie). Damit bei der konkreten Ausgestaltung Spielraum bestehen bleibt, werden die ökologischen Funktionen nicht direkt mit den Grünflächen verknüpft.

Freiflächen

Die Freiflächen dienen der Fussgänger- und Veloerschliessung sowie als Begegnungsort. Neben den Erschliessungsflächen sind auch Bepflanzungen vorgesehen. Die konkrete Festlegung der Rabatten im Quartierplan wäre nicht massstabsgerecht und würde die künftige Umsetzung stark einschränken. Unter Berücksichtigung der Grünflächen im zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept wird der Grünflächenanteil bei 1/3 der Gesamtfläche festgelegt.

Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Die Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind – mit Ausnahme von Ausnahmefahrten – die einzigen Flächen im Quartierplanareal, wo motorisierter Verkehr zugelassen ist.

Quartierplatz

Ein Spielplatz mit Spielgeräten ist im Bereich Quartierplatz geplant. Entsprechend sind in diesem Bereich Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen wie Spielgeräte zulässig.

Ökologie

Um den ökologischen Ausgleich zu gewährleisten, sind auf einer Fläche von mindestens 1'000 m² ökologische Massnahmen zu realisieren. Zu diesen Massnahmen gelten u.a. Blumenwiesen mit zwei bis drei Schnitten pro Jahr, Ruderalflächen entlang der Wege, Hecken und Strauchgruppen, wie auch Weiher und kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum. Die Fläche von 1'000 m² kann sich beispielsweise aus folgenden Teilflächen zusammensetzen:

Grünfläche (ca. 90%)	567 m ²
Bäume (10 Bäume)	100 m ²
Dachflächen (ca. 35%)	333 m ²
Total	1'000 m²

Meteorwasser / 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

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. 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.

5.6 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 Erschliessung und Parkierung definiert 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 § 7, Abs. 1).

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kasinostrasse und die Heidenlochstrasse. Stammparkplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeboten und die Besucherparkplätze werden oberirdisch angelegt. Falls der Platz oberirdisch nicht ausreicht, sind auch unterirdisch Besucherparkplätze denkbar. Somit resultieren äusserst kurze Wege für den MIV und das Wohnumfeld ist weitgehend frei von Fahrzeugen.

Die Lage der Tiefgaragenrampe wurde aus folgenden Gründen wie im Plan eingezeichnet gewählt:

- Die bestehende Erschliessung auf der Parzelle Nr. 2568 muss erhalten bleiben, da die Parkplätze auf der Nachbarparzelle Nr. 3120 nur von dort her angefahren werden können.
- Eine Zufahrt zur Einstellhalle via Kasinostrasse würde den Aussenraum des Quartierplanareals weit mehr belasten und ein massgeblicher Teil der oberirdischen Besucherparkplätze ginge verloren.
- Einfahrt via bestehende Einstellhallenzufahrt auf dem Nachbargrundstück Nr. 3120 ist nicht realisierbar, da eine bestehende Abwasserpumpanlage verschoben und ein Konsens mit der Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaft gefunden werden müsste.

Für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) erfolgt die Erschliessung von der Kasinostrasse und der Heidenlochstrasse über die Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie die Freiflächen zu den Gebäudehauptzugängen. Die im Plan angegebenen Gebäudehauptzugänge beziehen sich auf die Fassaden gegen den Erschliessungsweg und sind entlang dieser variabel.

Die öffentliche Fusswegverbindung setzt die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung um.

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 37 Wohnungen vorgesehen, entsprechend resultiert ein Bedarf an 37 Stamm- und 12 Besucherparkplätzen, wobei die Stammparkplätze unterirdisch anzuordnen sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Es sind die Grenzwerte von MINERGIE P einzuhalten. Beurteilt werden dabei Heizung/Kühlung, Warmwasser und Energieversorgung.

Es ist ein Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund Hallenbad der EBL vorgesehen.

5.8 Schutzbestimmungen

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 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 Verkehrsaufkommens auf der A22 werden Lärmüberschreitungen erwartet. Laut Lärmberechnungen der Abteilung Lärmschutz des Amts für Raumplanung sind folgende Lärmbelastungen anzunehmen:

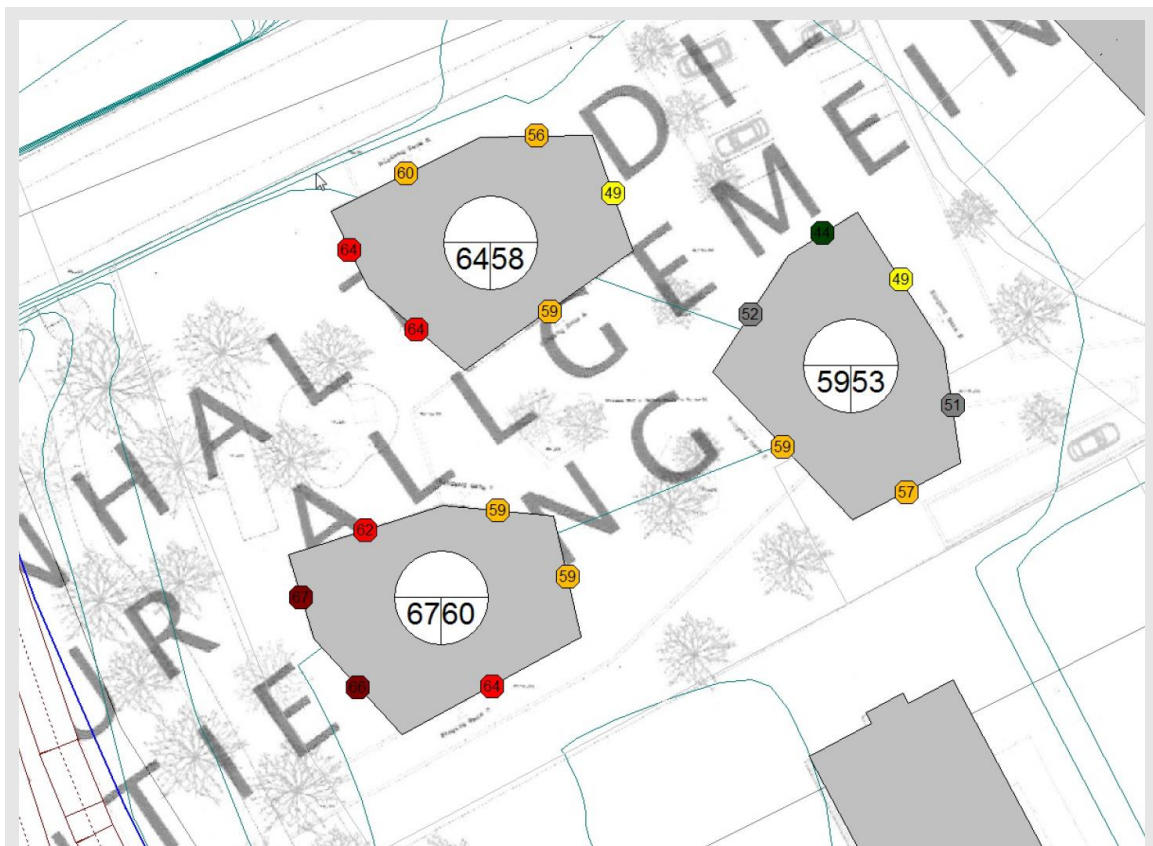


Abb. 5: Lärmimmissionen, Quelle: Abteilung Lärmschutz, Amt für Raumplanung

Für die Baubereiche A-C ergeben sich Grenzwertüberschreitungen von 4 – 7 dB tags und 3 – 10 dB nachts (Abbildung 5). Damit die Grenzwerte eingehalten werden können, werden Massnahmen am Gebäude getroffen (z.B. schiebbare Glaselemente, spezielle Lüftungsflügel).

Langfristig wird die Lärmbelastung durch die Sanierung der A22 reduziert. Nach ersten noch vorläufigen Berechnungen zur Folge wird die Lärmbelastung auf 61 dB tags und 54 dB nachts reduziert. Die Grenzwerte sind dann nur noch knapp überschritten.

5.9 Strassenbaulinie

Unter § 95 RBG sind die einzuhaltenden Abstände von Bauten gegenüber Verkehrswegen festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde eine Ergänzung der bestehenden Baulinien entlang der Kasinostrasse auf dem Quartierplan-Areal empfohlen. Dieser Empfehlung wird entsprochen und eine neue Strassenbaulinie in einem Abstand von 4m zur Kasinostrasse festgelegt.

6 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

6.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

6.1.1 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 Wohn- und Geschäftszone und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bushaltestelle "Heidenloch").
– <u>Grundsatz Siedlung b</u> : Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Durch die Quartierplan-Überbauung und den damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen. Bezüglich Lärmbelastung aufgrund der A22 sind die Grenzwertüberschreitungen mittels baulicher Massnahmen zu lösen.
– <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 ausgeschieden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

6.1.2 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 ausgeschieden werden.

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

6.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Quartierplan-Areal dem Wohngebiet und dem Wohn-Mischgebiet zu (Abbildung 6). Da in der Quartierplanung "Kasinostrasse" die Wohn- und Geschäftsnutzung als Nutzungsart definiert wird, werden entsprechend die Vorgaben des kantonalen Richtplans eingehalten.

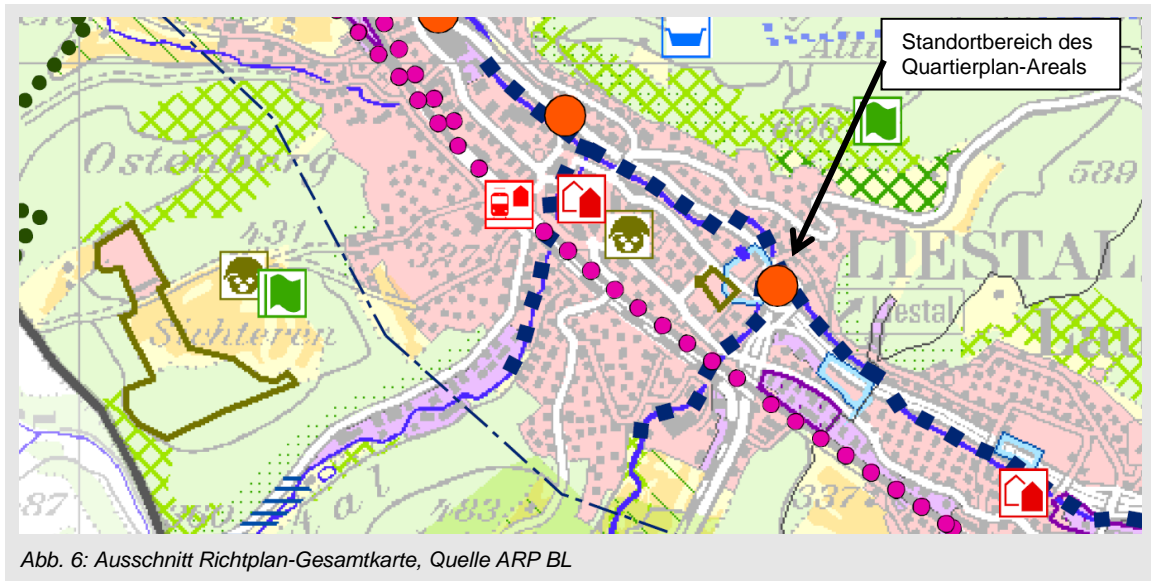


Abb. 6: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

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

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Bahnhofs Liestal.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Liestal.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung). 	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
<ul style="list-style-type: none"> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen. 	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse D. Dies liegt an der Erschliessung mit dem Bus und dem 1/2h-Takt. Die Bushaltestelle "Heidenloch" befindet sich in 100 m Distanz. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.
<ul style="list-style-type: none"> 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 gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons BL keiner QP-relevanten Naturgefahr ausgesetzt.
<ul style="list-style-type: none"> Effizienter Einsatz von Energie. 	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Vorschrift zur Ausarbeitung eines Energiekonzeptes).
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme. 	VE2.1-PG-e	Erstellung von Solaranlagen (Photovoltaik) zur Stromproduktion ist zulässig.

6.1.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

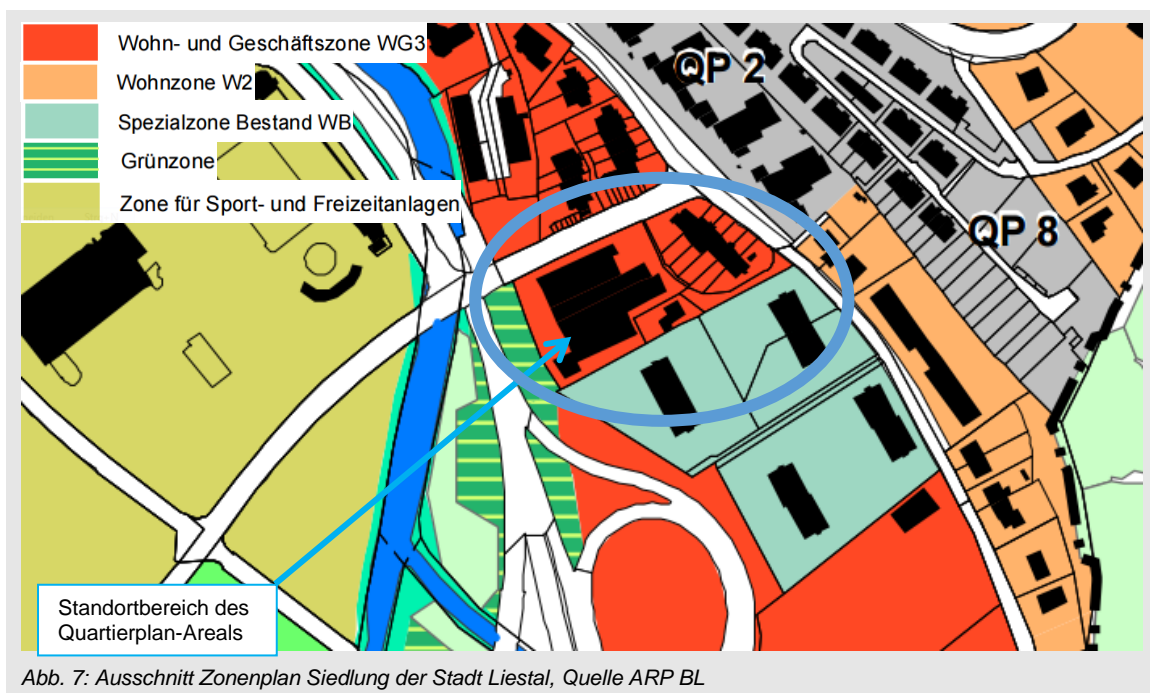
Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Quartierplanung in einem ordentlichen oder einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet.

6.1.5 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Das Quartierplanareal befindet sich aktuell gemäss Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal in der Wohn- und Geschäftszone WG3 mit wenig störenden Betrieben (Abbildung 7). In dieser Zone sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie eine Gebäudehöhe von 13.5 m zulässig. Das Richtprojekt sieht für die Bauten in den Baubereichen B und C eine Gebäudehöhe von jeweils 15.5 m vor, was einer Abweichung von 2 m gegenüber der Regelbauweise entspricht.

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. Zudem 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 "Kasinostrasse" resultiert kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Auf eine Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen kann demnach verzichtet werden.



6.2 Verkehr

6.2.1 Strassennetzplan der Stadt Liestal

Der Strassennetzplan (SNP) der Stadt Liestal weist die Heidenlochstrasse als Sammelstrasse und die Kasinostrasse als Erschliessungsstrasse aus. Des Weiteren verläuft entlang der Heidenlochstrasse eine kantonale Radroute, wodurch das Areal sehr gut an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen ist. Das Quartierplan-Areal ist entsprechend gut erschlossen.

Im südlichen Bereich des Quartierplan-Areals ist ein Fuss- und Wanderweg angedacht, welcher in den Quartierplan verbindlich übernommen wird.

6.2.2 Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der öV-Gütekategorie D. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Distanz von ca. 100 m an der Heidenlochstrasse. Diese Haltestelle wird im Halbstundentakt durch die Buslinie 78 bedient, wodurch sich eine direkte Verbindung zum Bahnhof Liestal in unmittelbarer Nähe zum Quartierplan-Areal befindet (Abbildung 8).

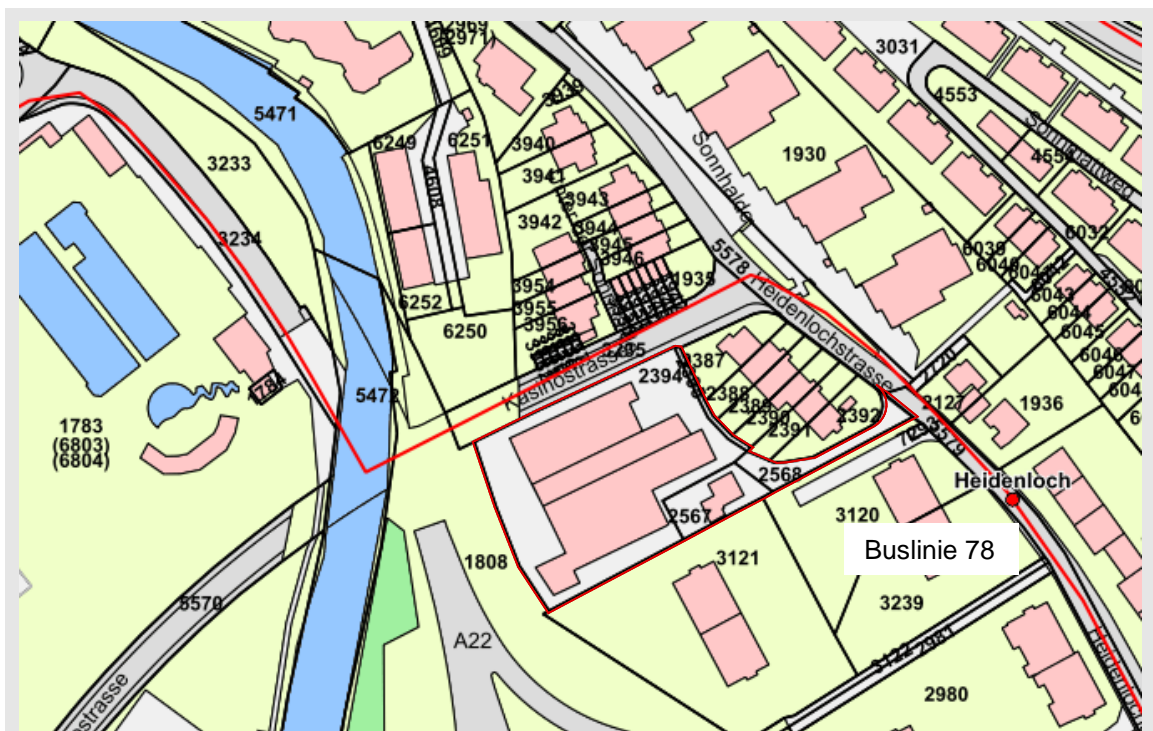


Abb. 8: ÖV-Verbindungen und Haltestellen, Quelle: geoview.BL

6.2.3 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.

QP Kasinostrasse			
Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)
Wohnnutzung QP Kasinostrasse	– 37 Stamm-PP – 12 Besucher-PP	VA Stamm-PP: 37 PP x 2.5 Fahrten/PP VA Besucher-PP: 13 PP x 1.5 Fahrten/PP	93 Fa 18 Fa
Total			111 Fa
Regelbauweise			
Wohnnutzung Regelbauweise (30 Whg à 110m ²)	– 30 Stamm-PP – 9 Besucher-PP	VA Stamm-PP: 30 PP x 2.5 Fahrten/PP VA Besucher-PP: 9 PP x 1.5 Fahrten/PP	75 Fa 14 Fa
Total			89 Fa
Differenz Fahrten Regelbauweise – QP Kasinostrasse			22 Fa

Die Überbauung erzeugt ungefähr 111 Fahrten pro Werktag. Demgegenüber würde eine Bebauung in der Regelbauweise (Annahme 30 Wohnungen à 110 m²) 89 Fahrten verursachen. Der durch die Quartierplanung verursachte Mehrverkehr von 22 Fahrten pro Werktag ist für eine Sammelstrasse unerheblich. Zudem ist ein Ausbau der Heidenlochstrasse geplant.

6.2.4 Sanierung A22 inkl. Kasinobrücke

Für die A22 besteht ein Sanierungsprojekt. Aufgrund mangelnder Verkehrs- und Hochwassersicherheit wird die Strasse breiter und in der Lage höher geplant. Dies hat Auswirkungen auf die Kasinobrücke, welche in der Längstrassierung angepasst werden muss. In Absprache mit dem Tiefbauamt Baselland und dem für das Sanierungsprojekt zuständigen Ingenieurbüro konnte festgelegt werden, dass die Brücke auf Höhe von Baubereich B maximal 1.0 m höher zu liegen kommt. Die Quartierplanüberbauung ist damit wie geplant umsetzbar.

6.3 Natur- und Kulturwerte

6.3.1 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 Festlegung, dass auf einer Fläche von 1'000 m² ökologische Massnahmen zu realisieren sind, an welche verschiedene Massnahmen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden können (ökologisch gestaltete Bepflanzung und Bäume, Nisthilfe) und der Dachbegrünung werden in der vorliegenden Quartierplanung die im LEK aufgezeigten Massnahmen umgesetzt.

6.3.2 Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone für die römische Wasserleitung Sutenberg-Wolfshalden streift am östlichen Rand den Quartierplanperimeter. Betroffen ist nur ein kleiner Teil der Erschliessungs- und Parkierungsfläche (Abbildung 9). Hier ist rechtzeitig vor Start der Bautätigkeit mit der Abteilung Archäologie Baselland Kontakt aufzunehmen, welche das weitere Vorgehen (Bodenuntersuchungen etc.) festlegen wird.

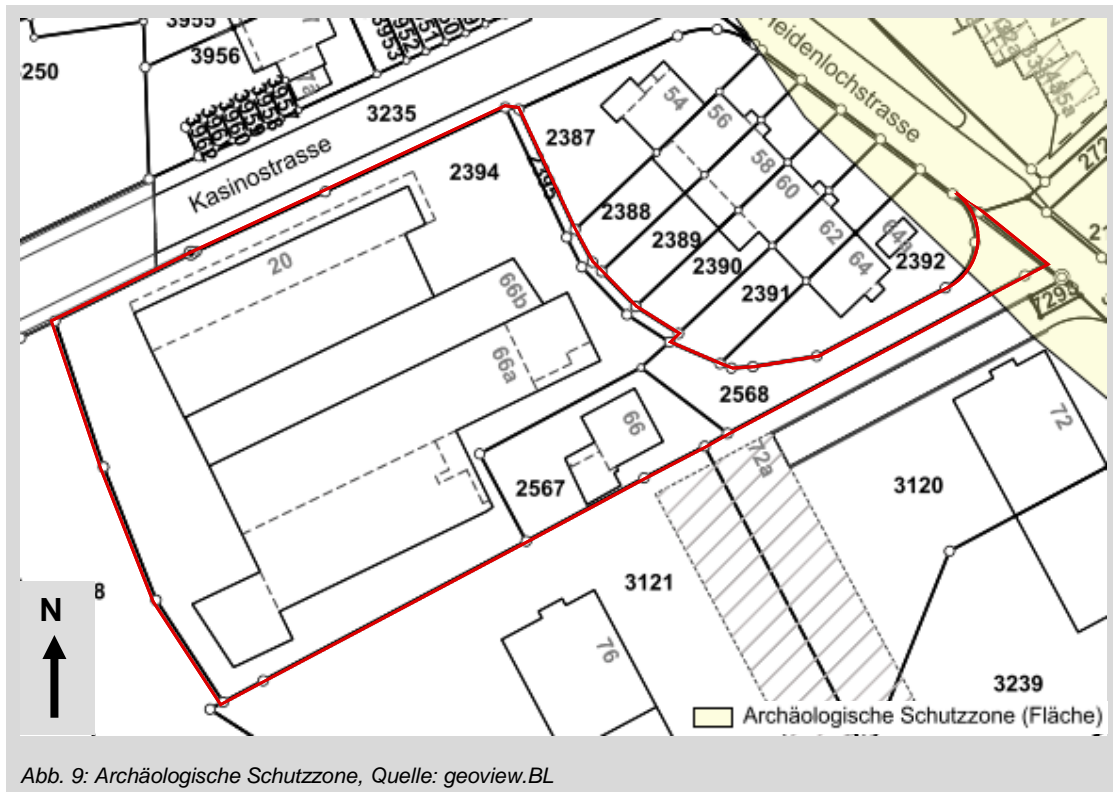


Abb. 9: Archäologische Schutzzone, Quelle: geoview.BL

6.4 Umweltschutz

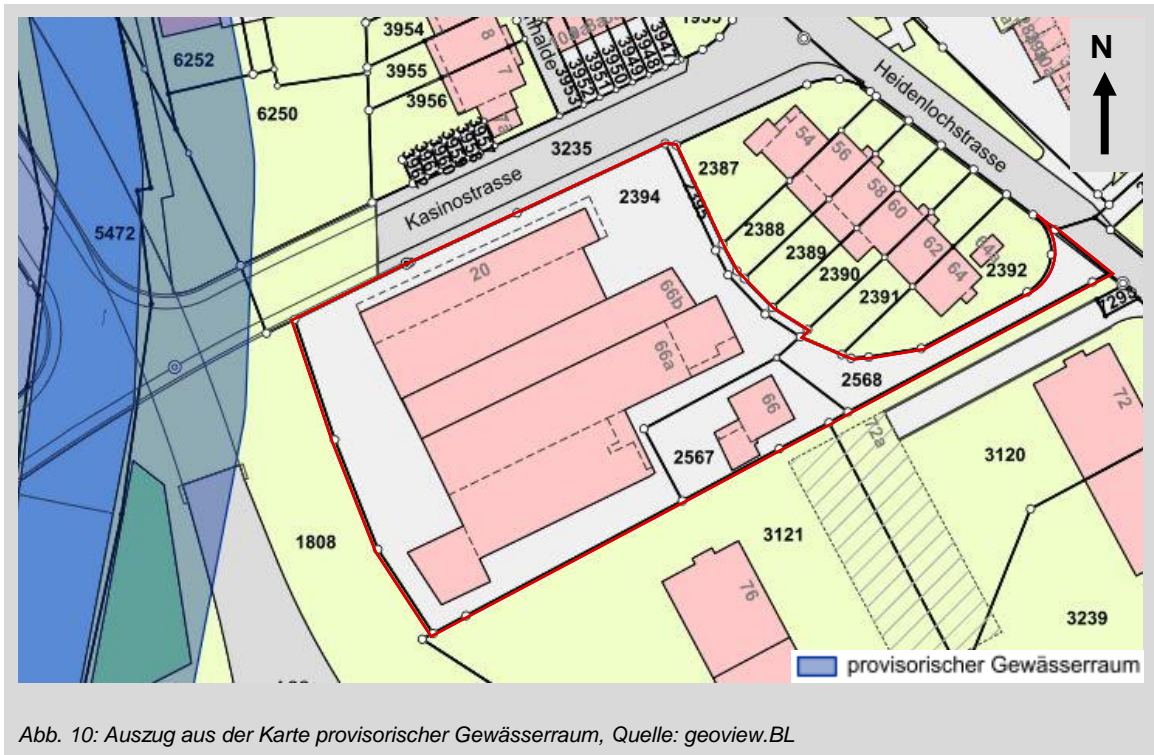
6.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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.

6.4.2 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.

6.4.3 Gewässerraum



Das Quartierplan-Areal wird nicht vom Gewässerraum der Ergolz überlagert (Abbildung 10). Es sind daher keine spezifischen Bestimmungen in die Quartierplan-Vorschriften aufzunehmen.

6.4.4 Grundwasserschutz / geologisches Gutachten

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch im Gewässerschutzbereich A_u . Bauten und Anlagen sind im Bereich A_u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (§ 21 kGSchV, Art. 43 GSchG und Anhang 4 Ziff. 211 GSchV). Wenn ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, kann die vorgesehene Gebäudehöhe gegebenenfalls nicht realisiert werden. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

6.4.5 Naturgefahren

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 und Grundwasseraufstoss 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).

Des Weiteren befindet sich im südwestlichen Abschnitt des Quartierplan-Areals ein kleiner Abschnitt der Parzelle 2394 im Bereich der Restgefährdung durch Hochwasser. Gemäss Wegleitung des Kantons¹ sind keine Nutzungseinschränkungen vorzunehmen. Zudem sind keine sensiblen Nutzungen in diesem Abschnitt vorgesehen.

6.4.6 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurden den verschiedenen Nutzungszonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen. Zusätzlich sollte ein Lärmempfindlichkeitsstufenplan die Auf- und Abstufungen regeln. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wurde aufgrund Rechtsunsicherheiten betreffend der früher üblichen Aufstufungen entlang von Strassen und Bahnlinien sistiert. Unterdessen wurde klar, dass Aufstufungen nur noch unter gewissen Voraussetzungen zulässig sind. Die Abteilung Lärmschutz des Amtes für Raumplanung geht beim Planungsgebiet von der LES II aus. Dies wird durch die Quartierplanung übernommen. Detaillierte Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes sind dem Kapitel 5.8 zu entnehmen.

6.4.7 Bodenschutz (Altlasten)

Für die Parzelle Nr. 2394 ist im Kataster der belasteten Standorte BL ein Eintrag enthalten (Abbildung 11). Der Standort ist als belastet ohne Untersuchungsbedarf eingestuft. Demzufolge sind vor Baubeginn Massnahmen für Altlastenbeseitigungen vorzusehen. Spätestens im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs ist ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" zu erstellen.

¹ Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung, Juni 2011



Abb. 11: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Quelle: geoview.BL

6.4.8 Störfallvorsorge

Das Quartierplan-Areal grenzt im Westen an die Autobahn A22. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des Güterverkehrs entlang der Strasse wurde das Risiko Luft betreffend chemischer Stoffe als hoch eingestuft. Des Weiteren besteht ein mittleres bis kleines Risiko Boden und Wasser. Der Konsultationsbereich, in dem Abklärungen betreffend Schutzmassnahmen getroffen werden müssen, kann der Abbildung 12 entnommen werden. Es hat sich gezeigt, dass sämtlich Baubereiche der Quartierplanung innerhalb des Konsultationsbereichs liegen.

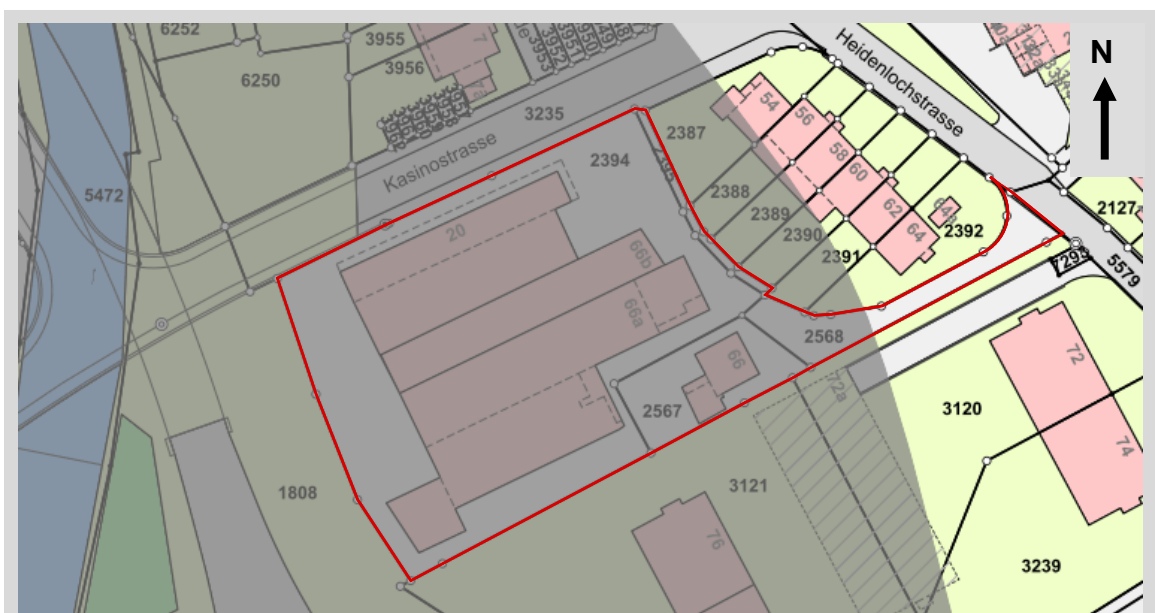


Abb. 12: Konsultationsbereich bezüglich Transportrisiko Strasse, Quelle: geoview.bl

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. Als Grundlage zur Beurteilung dient die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfall".² Nachfolgend wird eine Beurteilung der Gefahrenrelevanz vorgenommen. Die Berechnungen basieren auf dem ursprünglichen Richtprojekt, bevor im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die zulässige Anzahl Vollgeschosse in den Baubereichen B und C reduziert worden ist.

Risiko Boden und Wasser

Das Areal befindet sich in 17 m Entfernung und 6 m höher als die Strasse, welche mit einer Lärmschutzwand versehen ist. Aufgrund von Distanz, Höhenlage und Lärmschutzwand ist eine Verschmutzung über den Boden oder über Wasser innerhalb des QP-Areals unwahrscheinlich. Es sind daher im Rahmen der Quartierplanung keine Massnahmen zu treffen.

Risiko Luft

Das Risiko Luft umfasst z.B. die Ausbreitung von Hitzewellen einer Explosion oder von Giftstoffen über die Luft. Aufgrund der durch die Quartierplanung angestrebten Erhöhung der Personenanzahl auf dem Areal ist laut Sicherheitsinspektorat eine detaillierte Risikoabschätzung vorzunehmen. Diese wurde vom Anlagebetreiber (Tiefbauamt Basel-Landschaft) erstellt.

Das QP-Areal ist der Wohn- Geschäftszone WG3 mit einer Ausnützungsziffer von 80% zugeordnet. Mit der Quartierplanung wird die Ausnützung auf 116% angehoben. Die mögliche Personendichte nimmt somit um 1/3 zu. Bei der Wohn- und Geschäftsnutzung handelt es sich um keine publikumsintensive Nutzungsart.

In der Überbauung sind vornehmlich Wohnungen geplant, allenfalls ergänzt mit Geschäftsnutzung (Büro, Arztpraxis etc.). Es handelt sich dabei nicht um eine besonders empfindliche Nutzung, wie z.B. ein Spital, Altersheim, Kindergarten o.ä.

Die A22 ist entlang des gesamten QP-Perimeters von einer Lärmschutzwand begleitet. Diese wirkt als Barriere bei der Ausbreitung von Stoffen im Störfall.

Das QP-Areal befindet sich in 17 m Entfernung zur Strasse. Zwischen Lärmschutzwand und QP-Areal befindet sich eine Hecke (Parz. Nr. 1808). Im Nahbereich der Strasse sind folglich keine empfindlichen Nutzungen angeordnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Distanz der verschiedenen Baubereiche zur Strassenachse und die Anzahl Personen, welche in den geplanten Gebäuden wohnen werden. Wir rechnen mit einem Flächenbedarf von 50 m² BGF pro Person. Bei der Berechnung gehen wir von einer durchgehenden Wohnnutzung aus, da eine etwaige Geschäftsnutzung – wenn überhaupt vorhanden – voraussichtlich von untergeordneter Bedeutung sein wird.

² Ausgabe: Oktober 2013, ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA

	Distanz zur Strassenachse [m]	Anzahl Personen im Gebäude	Anzahl Vollgeschosse	Verteilung Personen im Gebäude	Höhe Gebäude [m]
Baubereich A	25.7	24	5	1. bis 4. OG*	15.7
Baubereich B	39.5	42	8	1. bis 7. OG*	24.9
Baubereich C	65.5	30	6	1. bis 5. OG*	18.8

*Verteilung jeweils gleichmässig
EG Nebenräume (Velo, Waschen)

Tab. 1: Distanz der Baubereiche zur Strassenachse und Anzahl Personen pro Gebäude



Abb. 13: Situation Strasse – QP-Areal, Quelle: google.maps (abgerufen am 15.03.2016)

Das vom Tiefbaumt Basel-Landschaft beauftragte Ingenieurbüro AEGERTER & BOSSHARDT, Basel, kommt im Berichtsentwurf „Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen, Kurzbericht für A22 Umfahrung Liestal (HUL) im Kanton Basel-Landschaft“ vom 02.05.2016 zum Schluss, dass „eine eventuelle Bebauung im Quartier Kasinostrasse zu keiner signifikanten Erhöhung des Personenrisikos führt (siehe Anhang 2).“ Aufgrund der Reduktion der zulässigen Anzahl Vollgeschosse, welche im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens vorgenommen wurde, kann zudem davon ausgegangen werden, dass sich das Risiko noch vermindert hat. Demnach sind im Rahmen der Quartierplanüberbauung keine Massnahmen betreffend etwaigen Störfällen zu treffen.

6.5 Abstandsvorschriften

6.5.1 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.

Die rechtskräftigen Strassenbaulinien entlang der Autobahn A22 und der Heidenlochstrasse werden durch die Quartierplanung nicht tangiert. Die bestehenden Baulinien entlang der Kasinostrasse werden auf dem Quartierplan-Areal durch eine neue Strassenbaulinie in einem Abstand von 4m zur Kasinostrasse ergänzt. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

6.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen. Aufgrund der Anordnung der Baubereiche und der entsprechenden Bauten sind keine Näherbaurechte für die Hauptbauten notwendig.

7 Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

7.1 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.

7.2 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 Heidenlochstrasse und der Kasinostrasse 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 "Kasinostrasse" gem. § 39 RBG voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen zu Lasten der Stadt Liestal.

7.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

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).

In der vorliegenden Quartierplanung können nachfolgende Punkte allenfalls noch einen privatrechtlichen Regelungsbedarf nach sich ziehen:

- Öffentliches Gehrecht: Fusswegverbindung zu Gunsten der Stadt
- Erstellung, Betrieb und Unterhalt des Fusswegs und der Beleuchtung
- etc.

Ein Näherbaurecht für die Einstellhallenzufahrt zu Lasten Parz. Nrn. 3120 und 3121 ist nicht zwingend notwendig. Die Zufahrt kommt auch ohne Hochbauten aus und kann mit einem Geländer gesichert werden.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 21. Februar 2017 dem Stadtrat mitgeteilt. Nachfolgend ist die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüro und Stadt Liestal ergänzt.

Vorprüfungsbericht vom 21.02.2017		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal	
1. Quartierplan			
Strassenbaulinie: Die bereits bestehenden Baulinien entlang der Kasinostrasse sind zu verbinden bzw. zu ergänzen.	Empfehlung	wird umgesetzt	✓
2. Quartierplan-Reglement			
2.1 § 4 Mass der baulichen Nutzung			
Absatz 2 lit. b): Folgende Ergänzung wird empfohlen: "Räume im Erdgeschoss, welche nicht für das Wohnen oder das Arbeiten verwendet werden können, inkl. ..."	Empfehlung	wird umgesetzt	✓

Vorprüfungsbericht vom 21.02.2017		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal ✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
2.2 § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten			
Absatz 2 lit. a): "... mit Ausnahme der Grünze- ne <u>flächen</u> im gesamten ..."	Redaktio- nelle Kor- rektur	wird umgesetzt	✓
Absatz 8: Die Formulierung soll der Marginale entsprechen angepasst werden: " Technisch be- dingte Dachaufbauten -Technische Bauteile auf dem Dach (Oberlichter, ...)	Empfeh- lung	wird umgesetzt	✓
2.3 § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums			
Vorgaben zur Aussenraumbelichtung, mit fol- gendem Absatz ergänzen: "Aussenraumbeluch- tungen sind so zu konzipieren, dass sie die Um- gebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken."	Empfeh- lung	auf eine Umsetzung wird verzichtet	--
Absatz 10 lit. b): Folgendermassen ergänzen: "... Grün- und Freiflächen inkl. Beläge <u>und ökologi- sche Massnahmen</u> ..."	Empfeh- lung	wird umgesetzt	✓
2.4 § 7 Erschliessung und Parkierung			
Absatz 1: Das zweite Wort ist wegzulassen: (Die ungefähre -Lage der ...).	Redaktio- nelle Kor- rektur	wird umgesetzt	✓
2.5 § 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag			
Absatz 2: Der zweite Satz ist zu streichen, da der Vertrag vorliegen muss, bevor die Bestimmung rechtskräftig wird.	Zwingend	wird umgesetzt	✓
2.6 § 11 Abweichungen / Ausnahmen			
Absatz 1:Folgendermassen anpassen: "... Bau- bewilligungsbehörde <u>geringfügige</u> Abweichungen ..."	Redaktio- nelle Kor- rektur	wird umgesetzt	✓

Vorprüfungsbericht vom 21.02.2017		Reaktion des Planungsteams und der Stadt Liestal	
		✓ Input ARP wird übernommen -- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	

3. Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 6 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Ziffer 6.4.4: Folgendermassen ergänzen: "Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (§ 21 kGSchV, Art. 43 GSchG und Anhang 4 Ziff. 211 GSchV). Wenn ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, kann die vorgesehene Gebäudehöhe gegebenenfalls nicht realisiert werden.	Empfehlung	wird ergänzt	✓
Ziffer 6.4.7: Im Vorfeld der Bebauung ist spätestens im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs ein "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" zu erstellen.	Hinweis	wird ergänzt	✓
Ziffer 6.5.2/7.3: Werden die Baubereiche A und C in Höhe und Breite voll ausgenutzt, dann können die erforderlichen Grenzabstände zu den Parzellen Nrn. 3121 und 2388 bis 2391 nicht eingehalten werden. Es wird empfohlen, die Baubereiche und die Einstellhalle mit Rampe allseitig so zu konzipieren, dass der Vollzug der Quartierplanung auch ohne Dienstbarkeiten möglich ist.	Hinweis	Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass für die definitive Anordnung der Bebauung ein zweckmässiger Spielraum vorhanden ist, ohne dass damit das städtebauliche Konzept umgangen werden kann. Die vollständige Ausschöpfung des gesamten Baubereichs durch eine künftige Baute ist dabei nicht die Regel und auch nicht Sinn und Zweck eines Baubereichs. Demnach korrespondieren die Baubereiche auch nicht mit potentiellen Grenzabständen bei einer vollständigen Ausschöpfung der Gebäudehöhen und -längen. Ein allfällig notwendiges Näherbaurecht würde, falls notwendig, rechtzeitig mit den Nachbarn vorbesprochen und eingeholt.	K
Allfällig erforderliche Dienstbarkeiten haben zur Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat vorzuliegen, damit dessen Realisierung hinreichen sichergestellt ist.	Zwingend	wird zur Kenntnis genommen.	K

8.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 02. Februar 2017 - 03. März 2017 statt und wurde im Liestal aktuell Nr. 811 vom 02. Februar 2017 publiziert. Es gingen 17 Mitwirkungseingaben ein. Am 24. Oktober 2017 fanden Gespräche mit den Mitwirkenden statt. Details zu den Eingaben sowie zum Verfahren sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

8.3 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat:

Der Stadtrat hat die Quartierplanung "Kasinostrasse" am 8. Mai 2018 beschlossen.

Beschlussfassung Einwohnerrat:

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 26. September 2018 die Quartierplanung "Kasinostrasse" mit folgenden, von der einwohnerrätlichen Bau- und Planungskommission beantragten Änderungen beschlossen (Änderungen rot und unterstrichen, Bericht der Bau- und Planungskommission siehe Anhang 3):

§ 5 Abs. 9 – städtebauliche Einpassung

Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Entsprechende Detailpläne sind dem Stadtrat vor Baugesucheingabe vorzulegen. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.

§ 6 Abs. 7 - Ökologie

Auf einer Fläche von mindestens 1000 m² sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Es sind im Minimum drei verschiedene Massnahmen zu wählen. Als ökologische Massnahmen gelten:

- a) Ruderalflächen, Kieswege oder Kiesflächen entlang der Wege mit einer Mindestbreite von 2 Metern zu 100%
- b) Blumenwiese mit zwei bis drei Schnitten pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Ansaat mit geeignetem Saatgut zu 100%
- c) Hecken, Strauchgruppen aus verschiedenen ökologisch wertvollen, einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu 100%
- d) Hochstaudenfluren mit mehrheitlich einheimischen Arten zu 100%
- e) Weiher zu 100%
- f) Flachdachbegrünungen mit natürlichem, einheimischem Bodensubstrat und einheimischem Saatgut (z.B. Basler Mischung) zu 50%
- g) kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum

Als Qualitätsnachweis und bezüglich Pflege und Unterhalt der Umgebungsgestaltung ist in der Planungsphase ein Vorzertifikat gleichwertig / vergleichbar mit der Stiftung Natur & Wirtschaft mit Gültigkeit bis zur Fertigstellung des Projekts und anschliessend eine definitive Zertifizierung des realisierten Bauprojekts durchzuführen (vergleichbar / gleichwertig mit der Stiftung Natur & Wirtschaft).

§ 8 Abs. 4 lit. b – Energieversorgung

b) Energieversorgung

Die Überbauung ist an den Wärmeverbund Hallenbad ~~der EBL~~ anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, welche mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund Hallenbad nutzt.

Die Referendumsfrist dauerte bis am 29. Oktober 2018 und ist unbenutzt verstrichen.

8.4 Auflageverfahren

Das gesetzliche Auflageverfahren wurde vom 6. Dezember 2018 bis 11. Januar 2019 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 49 vom 6. Dezember 2018 sowie im Liestal aktuell Nr. 830 vom 6. Dezember 2018 publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen beim Stadtrat eingegangen. Somit waren auch keine Verständigungsgespräche erforderlich.

8.5 Genehmigungsantrag

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

29. JAN. 2019

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Daniel Spinner

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1 Protokoll der Stadtbaukommission



Stadt Liestal

Stadtbauamt

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

STADTBAUKOMMISSION

Protokollauszug der Sitzung vom 19. August 2015

Projekt	QP Kasinostrasse – Studienauftrag
Thema	Vorstellung städtebaulicher Wettbewerb, Parz. 2394
Eingeladene/Gäste	Wandeler & Stocker, Herr Stocker und Herr Mägerli Stierli und Ruggli AG, Frau Bauer Grundeigentümer, Herren Thür sen. und jun. Armin Plüss, Stadtbauamt

Antrag/Absicht Bauherrschaft	Fragen / Diskussion	Stellungnahme SBK
<u>Rechtliche Grundlage:</u> Zonenreglement Siedlung: Wohn- und Geschäftszone WG3, AZ = 80%		
Vorstellung städtebaulicher Wettbewerb: <u>Geschichte:</u> Schreinerei Krattiger 1942 erbaut; Produktion soll an diesem Standort nicht mehr weitergeführt werden; Verlegung wird geprüft. <u>Bebauung:</u> Vorgesehen ist Wohnüberbauung; Reaktion auf A22; drei polygonale höhenversetzte Baukörper; kein Lärmschutzriegel; 8-geschossiges Gebäude „Leuchtturm“; BZ 22%, AZ 110%. <u>Erschliessung:</u> Parkierung unterirdisch über Heidenlochstrasse; Besucher-PP peripher; zentraler Platz; interne Vernetzung. <u>Nutzung:</u> Wohnen (Eigentum / Miete); möglich ist auch stilles Gewerbe; ca. 32-42 Wohneinheiten; im EG allgemeine Nutzungen.	Weshalb eine doppelt geführte Einfahrt? > Rücksicht auf Nachbarschaft infolge Lärmbelastung. Information der Nachbarschaft? > Anwohner werden noch informiert, sobald Projekt klarer ist. Energetische Situation? > Wird an bestehende Fernwärme angeschlossen. Etappierung? > Ist nicht vorgesehen. Zeitvorstellungen? > Baubeginn ist in 2-3 Jahren vorgesehen. Quartierladen? > Ist denkbar, auch Quartierkaffee, sofern die Nachfrage gegeben ist.	Wahl des Verfahrens ist lo-benswert. Gesamtkonzept / Stellung der Bauten ist gut. Flexibilität von möglicher Um-nutzung von Wohnen in Ge-schäfte wird positiv gewertet. Lärmproblematik gilt es im QP-Verfahren noch zu lösen. Die Nachbarn sollen frühzeitig in das Verfahren einbezogen werden. Im Vergleich zur heutigen Nutzung wird die geplante Nutzung eher ruhiger. Umgebungssituation / Zu-gänglichkeit / Durchwegung spielt für Bewohner eine grosse Rolle und ist im weite-ren Verfahren noch aufzuzei-gen.
<u>Weiteres Vorgehen</u> Ausarbeitung Quartierplanung Bauprojekt		

Kopie an:

- Wandeler und Stocker Architekten, Hr. Stocker und Hr. Mägerli, Eichenweg 1, 4410 Liestal
- Stierli und Ruggli AG, Brigitte Bauer, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Grundeigentümer Herren Thür sen. und jun., Hurlistr. 7, 4410 Liestal
- Kommissionsmitglieder
- Stadt Liestal: hpl, dth

Anhang 2 Auszug Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen, Kurzbericht für A22 Umfahrung Liestal, Aegerter & Bossard AG (02.05.2016)

Umsetzung Screening-Methodik für Durchgangsstrassen
Kurzbericht für A22 Umfahrung Liestal (HUL) im Kanton Basel-Landschaft

AEGERTER & BOSSHARDT
Ingenieure und Planer

6. Eigenbeurteilung durch Inhaber

6.1 Stand der Sicherheitstechnik

Der vorhandene Stand der Sicherheitstechnik nach Art. 3 der Störfallverordnung wird im Falle eines Erhaltungsprojektes untersucht.

6.2 Notwendigkeit einer Risikoermittlung und Handlungsbedarf

Die Summenkurven für den **Schadenindikator „Todesopfer“** verlaufen bei den Strassenelementen 3, 5, 6 und 7 des untersuchten Strassenabschnitts der A22 HUL im akzeptablen Bereich. Bei den Strassenelementen 1 und 2 verläuft die Summenkurve knapp im Übergangsbereich.

Beim Strassenelement 4 verläuft aufgrund der zusätzlichen Personen im Freien im Freibad Gitterli die Summenkurve deutlich im Übergangsbereich. Die zusätzlichen Personen durch eine eventuelle Bebauung im Quartier Kasinostrasse führen zu keiner signifikanten Erhöhung des Personenrisikos.

Dies bedeutet, dass für diesen Schadenindikator am gesamten untersuchten Strassenabschnitt keine vertieften Abklärungen im Rahmen einer Risikoermittlung notwendig sind.

Die Summenkurve für den **Schadenindikator „verunreinigte oberirdische Gewässer“** verläuft bei dem Strassenelement 2 im akzeptablen Bereich. Bei den Strassenelementen 1, 3, 4 und 7 verlaufen die Summenkurven knapp im Übergangsbereich. Bei den Elementen 5 und 6 verlaufen die Summenkurven für diesen Schadenindikator klar im Übergangsbereich, da die Entwässerung direkt in den Vorfluter Ergolz erfolgt.

Für den Schadenindikator „verunreinigte oberirdische Gewässer“ sind keine vertieften Abklärungen im Rahmen einer Risikoermittlung notwendig.

Für den **Schadenindikator „verunreinigte unterirdische Gewässer“** verlaufen die Summenkurve bei den Strassenelementen 1, 2, und 3 im akzeptablen Bereich. Bei den Strassenelementen 6 und 7 im Übergangsbereich.

Dies bedeutet, dass für diesen Schadenindikator bei den Elementen 1, 2, 3, 6 und 7 keine vertieften Abklärungen im Rahmen einer Risikoermittlung notwendig sind.

Bei den Strassenelementen 4 und 5 verlaufen die Summenkurven für den Schadenindikator „verunreinigte unterirdische Gewässer“ knapp im inakzeptablen Bereich.

Dies bedeutet, dass für diesen Schadenindikator bei den Elementen 4 und 5 vertiefte Abklärungen im Rahmen einer Risikoermittlung notwendig sind. Neben der Trinkwasserfördermenge sollten auch mögliche Massnahmen wie z.B. Verbesserung des Fahrzeugrückhaltesystems zur Risikominimierung untersucht werden, so dass die Summenkurven zumindest im Übergangsbereich verlaufen.

Anhang 3 Bericht der Bau- und Planungskommission**Stadt Liestal****Einwohnerrat**

Bau- und Planungskommission

2018/84a**Quartierplan Kasinostrasse - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)****1. Grundlage**

An der Ratssitzung vom 30.05.18 überweist der Einwohnerrat die Vorlage 2018/84 einstimmig an die BPK.

2. Sitzungsablauf

Die BPK behandelt die Vorlage an drei Sitzungen. An der ersten Sitzung stellt eine Delegation des Bauherren und der verantwortlichen Projektverfasser den Quartierplan vor und beantwortet die Fragen der Kommission. An der zweiten Sitzung bearbeitet die Kommission die umfangreichen Unterlagen der Vorlage und sammelt noch offene Fragen. Die BPK-Mitglieder stellen die Vorlage ihren Fraktionen vor, um auch den Rückhalt ihrer Fraktionen einzuholen. An der dritten Sitzung können sämtliche noch offene Fragen beantwortet werden und es erfolgt die Beschlussfassung.

3. Beratung der BPK**3.1 Rahmenbedingungen**

In ihrer Präsentation erläutert die Delegation der Bauherrenschaft und Projektverfasser das Projekt umfassend und zeigt auf:

- dass der bestehende Schreinereibetrieb aufgrund der Siedlungsentwicklung heute als Fremdkörper in mitten der Wohnzone wahrgenommen wird. Eine gewerbliche Weiterentwicklung an dem Standort wird deshalb immer aufgrund nachbarschaftlichen Konflikten eingeschränkt bleiben. Deshalb soll an diesem Ort die Gewerbetätigkeit aufgegeben werden und stattdessen neu eine Wohnnutzung erfolgen.
- dass ursprünglich eine Überbauung mit zwei grossen Riegelbauten in Regelausbauweise gemäss Wohnzone WG3 vorgesehen war. Das Projekt war für die Bauherrenschaft jedoch qualitativ unbefriedigend, weshalb sie sich dazu entschlossen hat, ein Quartierplanung mit Wettbewerbsverfahren zu beschreiten.
- dass das Siegerprojekt von „Wandeler und Stocker Architekten“ die Grundlage für den vorliegende Quartierplan mit drei polygonalen Baukörpern bildet.

- dass im vorliegenden Projekt nicht nur Wert auf attraktive Grundrisse der Wohnungen sondern auch auf eine attraktive Umgebungsgestaltung gelegt wird. Durch die schlanken Bauten wird nur 22% der Grundfläche der Quartierplanfläche überbaut, was zu überdurchschnittlich grossen Grünflächen führt.
- dass die Nachbarschaft im Mitwirkungsverfahren vor allem die Gebäudehöhe kritisiert hat. Ursprünglich waren 8/6/5 Geschosse vorgesehen. Der Wettbewerbsjurybericht hatte angeregt, dass städtebaulich auch ein weiteres Stockwerk denkbar wäre. Aufgrund der Mitwirkung wurde das Projekt nun aber redimensioniert (7/5/5 Geschosse).
- dass die Bedenken aus dem Mitwirkungsbericht bezüglich Wind und Grundwasser mit einem Fachgutachten eines Ingenieurbüros ausgeräumt werden konnten.
- dass für das redimensionierte Projekt ein Schattengutachten erstellt worden ist. Im Frühling und Sommer kommt es zu keiner nennenswerten Verschattung. Im Herbst gibt es kurze diffuse Verschattungen, aber kein umliegendes Gebäude ist von einem Zweistundenschatten betroffen.

Weitere Details können der Vorlage 2018-84 sowie den Beilagen entnommen werden.

3.2 Schwerpunkte der Beratung

a) Qualitätssicherung Haupt- und Nebengebäude

Der Kommission ist es ein grosses Anliegen, dass Quartierplanungen eine hohe Qualität hinsichtlich der Architektur und der städtebaulichen Eingliederung aufweisen. Sie begrüsst deshalb ausdrücklich, dass die vorliegende Quartierplanung im Wettbewerbsverfahren entstanden ist. Im vorliegenden Fall konnte damit sichtbar eine hohe Qualität hinsichtlich dieser Kriterien erzielt werden. Um die Qualität auch in der Ausführungsphase hoch zu halten, kommt der Fassadengestaltung eine hohe Bedeutung zu. Die Kommission möchte deshalb dem Stadtrat nicht nur ein Mitspracherecht einräumen, sondern die Bauherrschaft und Projektverfasser auch dazu verpflichten, sich vertieft mit der Fassadengestaltung auseinanderzusetzen und mit dem Baugesuch verschiedene Varianten auszuarbeiten. Die Kommission hat deshalb einstimmig eine entsprechende Änderung des §5 Abs. 9 beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.1 dieses Berichts).

b) Qualitätssicherung Umgebungsgestaltung

Der vorliegende Quartierplan legt einen Schwerpunkt auf eine grosszügige Umgebungsgestaltung, belegen die Baukörper aufgrund ihrer Bauweise doch nur einen kleinen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche. Somit kommt einer qualitativ dauerhaft hochwertigen Ausführung der Umgebung ein speziell hoher Stellenwert zu. Die Kommission möchte deshalb die Bauherrschaft und Projektverfasser dazu verpflichten, sowohl in der Planungs- wie auch in der Ausführungsphase einen Qualitätsnachweis zu erbringen. Die Kommission hat deshalb einstimmig eine entsprechende Ergänzung des §6 Abs. 7 beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.2 dieses Berichts).

c) Energie

Die Kommission ist mit den Formulierungen im Quartierplanreglement hinsichtlich dem Thema „Energie“ im Prinzip einverstanden, stösst sich aber an der expliziten Erwähnung der Firma EBL bezüglich des Wärmeverbundes des Hallenbads. Um auch bei einem allfälligen Handwechsel des Wärmeverbundes keinen Anpassungsbedarf im Quartierplanrelegement zu generieren, möchte die Kommission die Firmenzuweisung des Wärmeverbunds streichen. Sie hat deshalb einstimmig eine entsprechende Änderung des §8 Abs. 4b beschlossen (siehe Kap. 4, Antrag 4.3 dieses Berichts)

d) Schattenwurf

Die Kommission diskutiert das Gutachten bezüglich des Schattenwurfs der geplanten Gebäude ausgiebig. Der Punkt scheint einzelnen Kommissionsmitgliedern der einzige Wermutstropfen des Projekts zu sein. Andererseits wird im Gutachten festgehalten, dass (durch die bereits erfolgte Redimensionierung der Gebäudehöhen) nun kein umliegendes Gebäude von einem Zweistundenschatten betroffen ist. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass bei einem Projekt in Regelbauweise einzelne umliegende Liegenschaften sogar noch stärker durch den Schattenwurf tangiert werden könnten.

e) Erschliessung

Der Quartierplan ist durch die Nähe der A22 für den MIV bestens erschlossen. Mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist die Anbindung an den ÖV gut. Auch die Anbindung an das Langsamverkehrsnetz (Fahrrad) kann als gut bezeichnet werden. Der Quartierplan beinhaltet auch den im Strassennetzplan Langsamverkehr vorgesehenen öffentlichen Fussweg.

3.3 Gesamtwürdigung

Die BPK befürwortet unter Berücksichtigung ihrer drei zusätzlichen Anträge die Quartierplanung Kasinostrasse mit 6 Stimmen bei einer Gegenstimme. Sie begrüsst es, dass die Quartierplanung in einem Wettbewerbsverfahren entstanden ist und ist der Meinung, dass damit eine höhere städtebauliche und architektonische Qualität erreicht worden ist, als dies in der Regelbauweise möglich gewesen wäre. Das Projekt wird von einer Mehrheit der Kommission als gelungener Auftakt zum sich in den nächsten Jahren mit der Realisierung der QP Grammet und Cheddite II stark wandelnden Quartier Heidenloch gesehen. Durch die bewusst schlank gehaltenen Gebäude und die hochwertig geplante Umgebungsbestaltung stellt das Projekt für die Kommission eine Aufwertung des Quartiers dar. Ein Mitglied der Kommission ist dagegen der Meinung, dass die Lage in der Nähe der A22 unattraktiv sei und die Siedlungsverdichtung deshalb am falschen Ort stattfinde.

4. Anträge der BPK

- 4.1 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse“ wie folgt abzuändern (Thema **Qualitätssicherung für Städtebauliche Einpassung**):

§ 5 Abs. 9 (Änderung in Fett):

*Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. **Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.***

- 4.2 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse“, wie folgt zu ergänzen (Thema **Qualitätssicherung Aussenraumgestaltung**):

§ 6 Abs. 7 (Ergänzung):

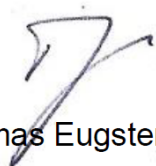
Als Qualitätsnachweis und bezüglich Pflege und Unterhalt der Umgebungsgestaltung ist in der Planungsphase ein Vorzertifikat gleichwertig / vergleichbar mit der Stiftung Natur & Wirtschaft mit Gültigkeit bis zur Fertigstellung des Projekts und anschliessend eine definitive Zertifizierung des realisierten Bauprojekts durchzuführen (vergleichbar / gleichwertig mit der Stiftung Natur und Wirtschaft).

- 4.3 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, das Quartierplanreglement „Kasinostrasse“, wie folgt zu ändern (Thema **Energie**):

§ 8 Abs. 4b (Streichung Firmenname EBL):

Die Überbauung ist an den Wärmeverbund Hallenbad anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, welche mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund Hallenbad nutzt.

- 4.4 Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6:1 Stimmen, die Quartierplanvorschriften Kasinostrasse, bestehend aus:
- Quartierplanreglement „Kasinostrasse“ Stand vom 02.03.2018
 - Quartierplan „Kasinostrasse“, Situation und Schnitte 1:500 vom 14.11.2017 zu beschliessen.



Thomas Eugster, Präsident BPK

Liestal, 06. August 2018