

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2027

vom 10. Dezember 2013

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 25. April 2012 die Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

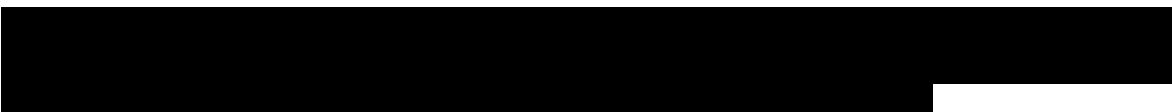
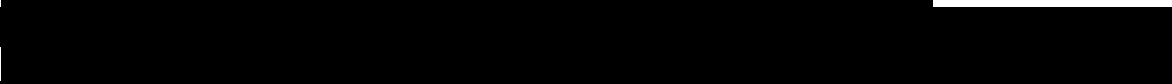
- Nr. 1 Bebauung und Nutzung und
- Nr. 2 Erschliessung, Freiraum und Schnitte.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1152, 1153, 1166, 1266 und 1419 mit einer Gesamtfläche von 6'900 m². Als zulässige Nutzung sind 10'890 m² Geschossflächen festgelegt.

Die bisherige Nutzung des Quartierplan-Areals (Zentrumszone 1 bzw. Kernzone, teilweise überlagert mit Ortsbildschutzzone und Objektschutz „Bauten der Schutzkategorie B“) wird aufgehoben.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der Baulinienplan „Zentrum und Stadtgraben“ mutiert.

B. An der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 haben 67 % der Liestaler Stimmbürger dem Einwohnerratsbeschluss vom 25. April 2012 zugestimmt. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. Oktober bis 9. November 2012 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 41 und im Liestal aktuell Nr. 768 vom 11. Oktober 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 8. Oktober 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. 
2. 
3. 
4. 

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum teilweisen Rückzug der Einsprache 2, in den übrigen Einsprachepunkten und Einsprachen konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 29. Mai 2013 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Zudem werden mit Schreiben vom 1. Juli 2013 und 22. November

2013 gemäss § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) folgende geringfügigen Änderungen gegenüber den Beschluss- und Auflageexemplaren beantragt:

- Ergänzung betreffend Blendwirkung von Solaranlagen in § 5 Abs. 9 Quartierplan-Reglement (QR),
- Ergänzung betreffend Definition der Berechnungsweise der Verkaufsfläche in § 6 Abs. 4 QR,
- Ergänzung betreffend Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze in § 8 Abs. 2 QR,
- Ergänzung betreffend Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- Ergänzung betreffend Trennung der Kunden- und Stammparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- Ergänzung Symbol Dachneigung im Quartierplan Nr. 2.
- Ergänzung von Baulinien und Gestaltungsbaulinien unter- und oberhalb des Niveaus „Baubereich Fussgängerpassage“ in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nut-

zungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 20. November 2013 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 18. Mai 2011 und 5. September 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An den Sitzungen vom 10. Juni 2010, 16. September 2010 und 24. März 2011 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“ behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungswesen, Erfordernis einer Baubewilligung, Baugesuchsunterlagen
Allgemein ist zu bemerken, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Stadt kann diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern auch keine Zustimmung durch den Stadtrat. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die RBV abschliessend die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen festlegt. Insofern hat der Stadtrat keine Kompetenz, zusätzlich einzureichende Dokumente zu bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Stadtrat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.4 Solaranlagen (§ 5 Abs. 8 und 9 QR)

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange der Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen in § 5 Abs. 8 QR („... Sonnenkollektoren ... Die Erstellung von Solaranlagen ist im Gebiet zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse zulässig. Sie sind in die Dachfläche einzubauen.“) und § 5 Abs. 9 QR („In Bezug auf Solaranlagen sind technische Ausführungen zu wählen, die aufgrund von Material und Ausrichtung die nach dem Stand der Technik geringstmögliche Blendung gewährleisten.“) keine eigenständige Wirkung und

können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement schwarz gestrichen.

1.5 Zu erhaltende Gebäude (§ 5 Abs. 10 QR)

In Anlehnung an den bisherigen Objektschutz „Bauten der Schutzkategorie B“ gemäss Teilzonenreglement „Zentrum“ ist zu präzisieren, dass die Bauten, welche verbindlich als „zu erhaltende Gebäude“ festgelegt sind, in Substanz, Konstruktion und Erscheinung erhalten werden sollen.

1.6 Umgebungsplan (§ 7 Abs. 2 QR)

Es ist zu präzisieren, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

1.7 Eintragungen beim Grundbuchamt (§ 12 Abs. 1 QR)

Es ist zu präzisieren, dass für den Eintrag im Grundbuch die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend erforderlich ist. Nur mittels einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung kann diese nicht erwirkt werden.

1.8 Lindenplatz (Quartierplan Nr. 2)

Bei der Gestaltung des Lindenplatzes ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die Durchfahrt für Velos nicht massgeblich behindert.

1.9 Lärmgutachten

Es ist festzuhalten, dass die Lärmimmissionen der Tiefgarage auf zu tiefen Verkehrszahlen für den Nachtzeitraum basieren und die Art der Berechnung nicht korrekt ist. Deshalb sind im Rahmen des Bauprojektes die Lärmimmissionen der Tiefgarage nochmals eingehend zu prüfen. Bei einer Grenzwertüberschreitung sind entsprechende Massnahmen vorzusehen.

1.10 Reduktionsfaktor zur Berechnung des Parkplatzbedarfs

Gemäss Planungsbericht befindet sich das Quartierplan-Areal in einer Fusswegdistanz von 320 m zum Bahnhof Liestal mit einer kumulierten Taktfolge von 2 min. Im Verkehrsgutachten wird zur Berechnung des Parkplatzbedarfs jedoch eine Kursfolgezeit von 7-12 min angenommen und entsprechend ein Reduktionsfaktor R1 von 0.6 gewählt. Aufgrund der deutlich häufigeren Bedienung durch den öffentlichen Verkehr ist die Berechnung des Parkplatzbedarfs gemäss Anhang 11/2 RBV mit einem Reduktionsfaktor R1 von 0.5 vorzunehmen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von

ist Eigentümer der Parzellen und – zusammen mit ist Eigentümerin der Parzelle Nr. und ist Eigentümerin der Parzelle Nr. Sie sind in unmittelbarer Nachbarschaft zur Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Ob sie gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG auch ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, ist eine Rechtsfrage. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Ziegelhof“ durch den Einwohnerrat von Liestal und deren Genehmigung.

, wohnhaft am, ist vom angefochtenen Plan weder berührt noch kann sie ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung geltend machen. Sie ist daher nicht zur Einsprache legitimiert.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Quartierplanung sei zwecks Neubeurteilung des Sachverhaltes in Bezug auf die Schutzinteressen des Bundes (ISOS), die Koordination des Verfahrens (UVP etc.) und die Planbeständigkeit an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- b) Die Quartierplanung sei zwecks Neubeurteilung des Sachverhaltes in Bezug auf die Auswirkungen auf die verbleibende Ortsbildschutzzone und die Struktur und das Erscheinungsbild des Vorstadtquartiers von nationaler Bedeutung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- c) Der untere Teilbereich (Brauereigebäude/Abfüllhalle) sei vom oberen Teilbereich (kleingliedrige Wohnhäuser als Teil des Vorstadtensembles) zu entkoppeln, da für den oberen Teil wesentliche bauhistorische Abklärungen ausstünden.
- d) Die Quartierplanung sei zwecks Bereinigung widersprüchlicher Angaben und unscharfer Planungsgrundlagen in Bezug auf die Nutzungsvorgaben, die Planungsschärfe (unzulängliche Definition der maximalen Gebäudehöhen und Position der Nutzungsflächen, zahlreiche Fehler), die Umweltrechtmässigkeitsprüfungen (fehlende Umweltverträglichkeitsnotiz, Lärmnachweis) sowie das Verkehrsgutachten an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- e) Die Interessenabwägungen sowie die Stellungnahmen der in der Planung beteiligten Instanzen, namentlich der Denkmalpflege und der Denkmal- und Heimatschutzkommission seien offen zu legen und zu publizieren.
- f) Der Quartierplan sei zur Besitzstandswahrung der angrenzenden Grundeigentümer anzupassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Das Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werte Liestal als Kleinstadt (Flecken) mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, dies aufgrund der in ihrer Struktur gut erhaltenen Ortsbildteile. ISOS spreche Liestal die folgenden Qualitäten zu:

- Gewisse Lagequalität dank der sich abhebenden Situierung des Stadtkerns auf einem ehemals strategisch wichtigen, flachen Hangsporn.
- Besondere räumliche Qualität dank der gut erhaltenen Struktur der meisten Ortsbildteile, so dass die Siedlungsentwicklung heute noch räumlich ablesbar ist.
- Besondere architekturhistorische Qualität dank der noch klar ablesbaren Siedlungsentwicklung.

Unter dieser Voraussetzung sei der Bedeutung einzelner Gebäude auf deren Zusammenhang für die Stadtentwicklung und deren Einbezug in die Quartierstruktur besonderes Augenmerk zu schenken. Die Baugruppe 2.1 gemäss ISOS (Gerberstrasse/Lindenstrasse) werde im Detail als „Gewerbliche- und Wohnhäuser 18. und Anfang 19. Jh.“ beschrieben. Diese würden mit einer gewissen Bedeutung der räumlichen Qualität, einer gewissen Bedeutung der architekturhistorischen Qualität sowie einer gewissen historischen Bedeutung bewertet. Für die Liegenschaften Lindenstrasse 1, 3 und 5 sowie alle Gebäude an der gegenüberliegenden Seite der Linden- und Gerberstrasse gelte laut ISOS das Erhaltungsziel A.

2) Die Stadt Liestal und der Kanton würden der Argumentation des ISOS im kantonalen Richtplan und im Teilzonenplan mittels Ausscheiden einer Ortsbildschutzzone und in den Vorgaben im Rahmen der städtebaulichen Weiterbearbeitung nach der Testplanung folgen, eine Beurteilung der Parzellen der Quartierplanung unter den Gesichtspunkten des ISOS sei dennoch nicht erfolgt. Der Kanton sei jedoch verpflichtet, sich aktiv um die Berücksichtigung von ISOS zu bemühen. Der Auftrag der Ortsbildpflege sei – gemäss Formulierung in ihrer Wegleitung – die Erhaltung der Qualitäten und Charakteristika der schützenswerten Ortskerne und Siedlungsbereiche und deren Weiterentwicklung unter Berücksichtigung heutiger und künftiger Anforderungen. Der Kanton werde gemäss Art. 4a der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (VISOS) zur Berücksichtigung von ISOS von Bundesseite aufgefordert, auch § 3 RBG verpflichte zur Berücksichtigung der Ziele

und Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes. Zudem würde auch das Bundesgericht (BGE 135 II 209, 213, Fall Rütli) diese Aufgabe bekräftigen.

3) Laut Planungsbericht führe der kantonale Richtplan (KRIP) Liestal als Kleinstadt mit Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der KRIP folge somit der Argumentation des ISOS und formuliere daraus ein Schutzinteresse, für dessen Einhaltung kantonale Stellen zuständig seien. Auf die verbindliche Berücksichtigung des ISOS werde im Planungsbericht nur verkürzt eingegangen. Fälschlicherweise werde nicht darauf hingewiesen, dass die Vorstadthäuser auf dem Ziegelhofareal mit Erhaltungsziel A erfasst seien. Auch würde sich kein Hinweis auf VISOS und die weiteren kantonalen Vorgaben finden lassen.

4) Im Vorfeld der Quartierplanung habe von Seiten Stadt wie auch von Seiten Kanton die Pflicht bestanden, die im ISOS formulierten Erhaltungsziele zu erfassen und gegebenenfalls abzuwägen. Eine fundierte bauhistorische Abklärung habe aber nicht stattgefunden. Wie diese hätte aussehen sollen, ergebe sich aus dem Kommentar zum RPG von Pierre Tschannen a.a.O 2009 (Kap. II). Laut Planungsbericht sei das ISOS im Hinblick auf seine Gesamtwertung als Kleinstadt zwar wahrgenommen worden. Nicht Eingang in die Interessenerhebung habe hingegen die explizite Nennung des Ensembles kleingliedriger Vorstadthäuser im Perimeter des Quartierplans gefunden, welche vom ISOS – beidseitig der Lindenstrasse – mit Erhaltungsziel A klassifiziert würden. Dieses Versäumnis sei umso unverständlicher, da bereits im Mitwirkungsverfahren von Seiten der Einsprechenden auf diese Tatsache hingewiesen worden sei.

5) In die Interessenerhebung sei auch die Verbindlichkeit des ISOS für die städtischen und kantonalen Planungsstellen in seiner rechtlichen Tragweite nicht erfasst oder im Bericht falsch bzw. verkürzt wiedergegeben. Aufgrund der oben genannten Verpflichtung zur Berücksichtigung sei abzuleiten, dass ein planerisches Instrument vorgelegt werden müsse, welches die Interessen des ISOS vollumfänglich erfasse und als Mittel der Interessenabwägung herangezogen werden könne. Dieses Instrument in Form eines rechtsverbindlich anfechtbaren Gutachtens müsse folgende Punkte enthalten:

- Auswirkungen der Quartierplanung auf die Struktur des Quartiers,
- Definition dessen, was in Bezug auf ISOS am bestehenden Ortsbild und an der Struktur des Quartiers als erhaltenswert gelte,
- bauhistorische Untersuchung aller im ISOS als erhaltenswert klassifizierten Gebäude,
- Beurteilung der Bedeutung und Abgrenzung des Ensembles kleingewerblicher Vorstadthäuser,
- Evaluation von Aussenräumen und anstossenden Liegenschaften,
- Auswirkungen im Hinblick auf den derzeit noch bestehenden Ortsbildschutz sowie, bei Inkrafttreten der Quartierplanung, auf die im Teilzonenplan verbleibenden Teilgebiete unter Ortsbildschutz,
- Diskussion von Alternativen und Varianten.

Die Quartierplanung sei rechtsfehlerhaft und daher zur Überarbeitung zurückzuweisen, da die Behörde nicht alle Interessen, die von der entscheidenden Frage berührt seien, in die Abwägung eingebaut habe.

6) Gutachten, welche auf die oben zitierten Punkte eingingen, lägen nicht vor. Ebenso würden jegliche Stellungnahmen oder Gutachten der Denkmalpflege oder der Denkmal- und Heimatschutzkommission fehlen, welche deren Position, Argumentation oder Interessenabwägung offenlegen oder nachzeichnen würden. Konkret würden fehlen:

- Stellungnahme in Bezug auf die im ISOS aufgeführte Argumentation v.a. die Struktur und historische Bedeutung des Quartiers betreffend. Das ISOS beurteile Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung. Das bauhistorische Gutachten vom 15. April 2010 (Hasche/Hanak/Jermann)

äussere sich zu dieser Gesamtheit und dem Verhältnis nicht, weitere Gutachten zur Klärung des Sachverhalts seien keine erstellt worden.

- ISOS unterscheide in der „Gestadeck-Vorstadt“ zwischen dem kleingliedrigen Ensemble aus Vorstadthäusern und dem 1849/50 gegründeten Brauereikomplex. Eine bauhistorische Neubewertung unter dieser Interessenlage fand nicht statt und könne mit keinem Dokument belegt werden. Die Abwägung dieser unterschiedlichen Sichtweisen auf das Quartier bilde aber eine unverzichtbare planerische Grundvoraussetzung.
- Fehlende Bauuntersuchung der Gebäude Lindenstrasse 3 und 5. Diese würden ebenfalls zu den im ISOS als erhaltenswert gewichteten Gebäuden des Vorstadtensembles zählen. Obwohl eine Neubewertung stattgefunden habe, seien diese Gebäude – trotz Wertung im ISOS mit Erhaltungsziel A – für die Bauuntersuchung ausgeklammert worden. Dies sei umso erstaunlicher, weil die mit „störend“ bezeichneten Gebäude einer Neubewertung unterzogen worden seien. Für die Gebäude Lindenstrasse 3 und 5 fehle somit - mit Ausnahme der ISOS-Aufnahme - bisher jegliche bauhistorische Untersuchung und Wertung. Im bauhistorischen Gutachten von Hasche/Hanak/Jermann werde vielmehr auf ein mögliches Schutzinteresse dieser Liegenschaften hingewiesen (Kap 6.6 „Empfehlung zur Erhaltenswürdigkeit“).

Aus der oben beschriebenen Pflichtverletzung der Planungsstelle ergebe sich, dass die Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat solange zurückzustellen sei, bis die benötigten Abklärungen getroffen und eine Neu Beurteilung der Sachlage vor dem Hintergrund des Schutzinteresses des Bundes erfolgt sei. Dies gehe bereits aus dem Urteil des Kantonsgerichts Baselland vom 16.11.2011 (betreffend Inerstoffdeponie Rothenfluh) hervor (Abschnitt 6.2 S. 10): „Eine Rechtsverletzung liegt namentlich dann vor, wenn die Behörde eines oder mehrere der erheblichen Interessen überhaupt nicht erfasst oder eine Abwägung zwischen den Interessen unterbleibt und beispielsweise keine Alternativstandorte geprüft werden. Dabei genügt es, wenn die Behörde die Abwägung in der Entscheidungsbegründung nicht nachzeichnet.“

7) Dem bauhistorischen Gutachten vom 15. April 2010 (Hasche/Hanak/Jermann) komme in der Interessenabwägung eine besondere Stellung zu, da es das einzige bauhistorische Gutachten sei und keine weiteren denkmalpflegerischen oder bauhistorischen Stellungnahmen vorliegen würden. Ein gravierender Fehler dabei sei, dass das bauhistorische Gutachten dafür herhalten müsse, den Ortsbildschutz für die „Gestadeck-Vorstadt“ aufzuheben. Mit dem Gutachten sei aber in erster Linie die Industriegeschichte auf dem Areal des Investors beleuchtet worden, nicht aber die Häuser zwischen Lindenstrasse, Gerberstrasse und Büchelstrasse. Werde nun die Ortsbildschutzzone teilweise aufgehoben, dann könne dafür nicht ein bauhistorisches Gutachten angeführt werden, das nicht zum Ortsbildschutz der Gestadeck-Vorstadt im Speziellen Stellung beziehe. Daher werde das Gutachten als Instrument der Interessenabwägung bezüglich Lindenstrasse 3 und 5 unbrauchbar. Unverständlich sei, dass es Häuser ausklammere, für welche das ISOS bereits ein Schutzinteresse formuliere, hingegen seien die als „störend“ bezeichneten Gebäude Gegenstand der Untersuchung. Noch unbegreiflicher werde diese Tatsache dadurch, dass das Gutachten betreffend Erhaltenswürdigkeit der Lindenstrasse 1 selbst auf die mögliche Bedeutung der Lindenstrasse 3 und 5 hinweise und diese als geeignetere Zeitzeugen betrachte.

8) Die im Planungsbericht aufgeführte Aussage, dass laut Gutachten die Bedeutung der Gebäude an der Gerberstrasse 6, der Meyer-Wiggli-Strasse 3 und der Lindenstrasse 1 vernachlässigbar sei, basiere auf der Empfehlung zur Erhaltenswürdigkeit der Lindenstrasse 1, gemäss welcher das Gebäude weder überdurchschnittliche städtebauliche, historische, typologische und architekturhistorische Qualitäten noch genügend original erhaltene Bausubstanz aufweise und somit ein Erhalt nicht als zwingend betrachtet werde. Zu bemängeln sei die Tatsache, dass die Untersuchung vor allem die Gebäudeoberfläche betroffen habe. Vorge-

stellte Gipswände und auf alte Böden oberflächlich verlegter Laminatboden reduziere jedoch nicht die originale Substanz des Gebäudes.

9) Der Quartierplan setze einen im Teilzonenplan verankerten Ortsbildschutz ausser Kraft. Über diesen Sachverhalt werde im Planungsbericht weder berichtet noch Erwägungen dazu in Betracht gezogen. Quartierpläne könnten zwar von den Zonenvorschriften abweichen, in casu werde aber nicht nur abgewichen, sondern der Schutzzweck der Ortsbildschutzzzone aufgehoben. Dies betreffe folglich auch die Parzellen der Schutzzzone, die ausserhalb des Perimeters liegen würden. Insofern sei die Interessenabwägung unvollständig, weil der Umgebungsschutz (Lindenstrasse 2 in Kat. A, Lindenstrasse 4-14 in Kat. B) nicht thematisiert werde. So gesehen müssten bei Aufhebung des Ortsbildschutzes für das Ensemble auch die Liegenschaften Lindenstrasse 2-14 in den Quartierplan-Perimeter miteinbezogen werden. Das Ausserkraftsetzen einer im Teilzonenplan verankerten Schutzzzone setze selbstverständlich eine bisher nicht erfolgte Begutachtung voraus. Nicht akzeptabel sei insbesondere, dass die Aufhebung des Ortsbildschutzes lediglich mit dem Gutachten Hasch/Hanak/Jermann begründet werde, welches die Perspektive auf ausgesuchte Gebäude innerhalb des Perimeters lege, sieht aber nicht auf die Bedeutung der angrenzenden Parzellen und die Ortsbildschutzzzone beziehe.

10) Die im Rahmen des Abstimmungsverfahrens aufgestellten Bauprofile hätten gezeigt, dass vom Gestadeck aus die Altstadt silhouette durch das projektierte Gebäude grossteils verdeckt werde. Über die Verträglichkeit dieses Baukörpers mit dem Stadtbild lägen weder eine Stellungnahme noch ein Gutachten aus bauhistorischer Sicht vor. Angesichts der Tragweite der Quartierplanung für die Liestaler Altstadt und die Bedeutung des Ortsbildes wäre dies aber eine unerlässliche Planungsgrundlage.

11) Bereits das ISOS unterscheide zwischen dem kleingliedrigen Ensemble von Gewerbe- und Vorstadthäusern und der Brauerei Ziegelhof. Diese Trennung gehe ebenso aus dem Gutachten Hasche/Hanak/Jermann hervor. Somit werde klar, dass das Haus Lindenstrasse 1 nicht als Teil der Industrielandschaft Ziegelhof gesehen werden könne und damit auch der Perspektive des Gutachtens entzogen werde. Gerade aber diese Perspektive auf das Industriedenkmal sei der Planung von Anfang an zu Grunde gelegen und habe die gestalterischen Vorgaben und Abklärungen geprägt. Das im ISOS betonte Vorstadtquartier sei nie Teil der planerischen Perspektive gewesen, wie aus dem Planungsbericht eindeutig hervorgehe. Da sich nun im Planungsbericht alle Aussagen (städtebauliche Bedeutung, planerische Zielsetzungen, bauhistorisches Interesse) ausnahmslos auf den Brauereikomplex und die betroffenen Teile der Stadtmauer beziehen würden, sei davon auszugehen, dass in der ganzen Quartierplanung ausschliesslich diejenigen Areale gemeint seien, die dem Brauereikomplex zugeordnet werden können. Dem Gutachten Hasche/Hanak/Jermann sei zu entnehmen, dass die Liegenschaften Lindenstrasse 1 sowie 3 und 5 diesem Komplex nicht angehören würden und folglich könnten sie auch nicht in dessen Aussagen integriert werden. Der Planungsbericht folge also dem Gutachten und ISOS in der Unterteilung in zwei unterschiedliche Siedlungszusammenhänge im Perimeter. Folglich seien diese Teilgebiete getrennt zu behandeln: Der nördliche Brauerei-Teil sollte möglichst rasch einer Überbauung zugeführt werden, der obere Teil, zu dem bisher wesentliche Planungsgrundlagen fehlen würden, müsse folgerichtig neu beurteilt werden.

12) Widersprüchliche Angaben bezüglich der maximalen Nutzungsflächen im Quartierplan würden eine Rückweisung zwecks Klärung des Sachverhalts bedingen. Die Angabe einer maximal zulässigen Geschäftsnutzung von 7'823 m² würde im offenen Widerspruch zur Angabe stehen, gemäss welcher maximal 7'000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden dürfen. Dadurch würden sich gravierende Planungslücken bezüglich Umwelt- und Lärmverträglichkeit ergeben. Planerische Unschärfe würden sich auch dadurch ergeben, dass die zulässige maximalen Gebäudehöhen lediglich durch die Angaben der Schnitte definiert seien. Unzulänglich sei, dass die Schnitte im Quartierplan nicht die Punkte mit maximalen Gebäudehö-

hen schneiden würden. Würden die Schnitte nicht durch die Maximalpunkte verlaufen, dann könnten sie nicht als rechtsverbindliche Richtlinie dienen. Auch wenn die Visualisierungen nicht Teil des Planaufstellungsverfahrens seien, sei zu kritisieren, dass im Vergleich mit den aufgestellten Bauprofilen die Visualisierungen das Gebäude bis 2.5 m zu tief darstellen würde. Da die Stadt immer die Richtigkeit der Visualisierungen betont habe, sei davon auszugehen, dass in der Planung die Dimension der geplanten Überbauung in ihrer Tragweite nicht erfasst worden sei. Dies zeige auch, dass zwischen Planung und Realität eine Lücke klaffe, weshalb der Quartierplan zur Überarbeitung zurückgewiesen werden sollte. In den Plänen zum Quartierplan seien zudem an Stelle der blinden Fassade am Zeughausplatz Wohnnutzungen vorgesehen, was im klaren Widerspruch zu einem Erhalt der Illusionsmalerei stehe. Es sei dringend abzuklären, ob das Durchbrechen der Illusionsmalerei mit dem Einverständnis der Denkmalpflege vorgenommen werden könne.

13) Wie im Planungsbericht erwähnt werde, seien Vorhaben ab 7'500 m² Ladenfläche oder 500 Parkplätzen UVP-pflichtig. Je nach Auslegung der Quartierplanung werde dieses Mass überschritten oder annähernd erfüllt, wodurch eine UVP-Pflicht gegeben wäre. Ein UVP-Bericht liege jedoch nicht vor und müsse eingeholt werden. Sollte die zulässige Verkaufsfläche 7'000 m² nicht übersteigen, so wäre die Pflicht zur Prüfung der Umweltrechtmässigkeit dennoch gegeben. Eine Prüfung der Umweltrechtmässigkeit sei nicht durchgeführt worden und müsse noch vorgenommen werden, mindestens in Form einer Umweltnotiz. Um eine Quartierplanung dieser Grössenordnung zu genehmigen, müssten alle die Umwelt beeinträchtigenden Faktoren, wie etwa die Lärmauswirkungen, bereits in die Planung gehören und offen gelegt werden. Das Verkehrsgutachten nehme lediglich Bezug auf die Verkehrssituation an der Gerberstrasse, nicht aber an der Meyer-Wiggli-Strasse, wo bei 220 geplanten Einstellplätzen mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Bei gegenwärtiger Verkehrsführung sei damit zu rechnen, dass die Zufahrt zum Ziegelhof-Parkhaus auch stark von oben, vom Rumpel her erfolge. Dem sei mit einer Einbahnstrasse im oberen Verlauf der Meyer-Wiggli-Strasse entgegenzuwirken.

14) Die Quartierplanung setze als Grundlage für ein Baugesuch bestehende Richtlinien des Teilzonenplanes ausser Kraft. In diesem spezifischen Fall werde neben der Definition der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten auch in eine bestehende Ortsbildschutzzone eingegriffen und diese z.T. aufgehoben. Gebäude, welche bisher unter Schutzkategorie B oder im ISOS unter Erhaltungsziel A standen, würden für eine Überbauung freigegeben sowie die Definition der als schützenswert geltenden Gebäude auf die Industriebauten der Brauerei verlagert. Diese entscheidenden Schritte hätten vor dem Hintergrund einer soliden Klärung der Sachlage und einer differenzierten Interessenabwägung zu geschehen, nämlich zwischen den drei Polen Schutzinteresse des ISOS (Erhalt von Struktur und Substanz der Gestadeck-Vorstadt), Schutzinteresse des Gutachtens Hasche/Hanak/Jermann und dem Bauinteresse des Investors bzw. Grundeigentümers. Dieser Prozess sei zu dokumentieren und die dazu erhobenen Instrumente seien offenzulegen. Die Nutzungsplanung müsse somit von einem Bericht begleitet sein, in welchem zumindest die hauptsächlichen Schritte der Abwägung (d.h. die Ermittlung, Beurteilung und Optimierung der Interessen) sichtbar gemacht werden. Mit dem Planungsbericht müsse neben der Prüfung des Sachverhalts und der Rechtsfragen auch eine Ermessenskontrolle gewährleistet sein. Aufgrund dieser Rechtslage sei die Quartierplanung an die Vorinstanz zurückzuweisen, da die notwendigen Abklärungen nicht erhoben worden seien und über den Prozess der Interessenabwägung weder im Planungsbericht noch im Bericht zur kantonalen Vorprüfung in keiner Weise Bericht erstattet werde. Eine Rechtsverletzung liege namentlich dann vor, wenn die Behörde eines oder mehrere erhebliche Interessen überhaupt nicht erfasse oder eine Abwägung unterbleibe und beispielsweise keine Alternativstandorte geprüft würden. Dabei genüge es auch, wenn die Behörde die Abwägung in der Entscheidungsbegründung nicht nachzeichne. Im Planungsbericht würden Hinweise darauf fehlen, dass sich auf dem Areal Gebäude mit Erhaltungsziel A gemäss

ISOS befänden. Es würden Hinweise auf VISOS und den kantonalen Vorgaben fehlen, ebenso jegliche Hinweise über die Instrumente und Argumente der Interessenabwägung. Es gäbe lediglich eine einzige Textstelle, welche über eine Interessenabwägung informieren würde. Das dies eine grobe Verletzung der Darlegungspflicht darstelle, sei selbstredend.

15) Im Bericht zur kantonalen Vorprüfung werde lediglich über die Auswirkungen im Bereich der Stadtmauer diskutiert. Gänzlich würden weitere Abwägungskriterien im Teilbereich D und in Bezug auf den Ortsbildschutz und ISOS fehlen. Dies obwohl das Anliegen von Seiten Denkmalpflege deutlich formuliert worden sei. Trotz der Kenntnis, dass das ISOS das Stadtbild als schützenswert einstufte, werde die gesamte Folgediskussion lediglich auf den Bereich innerhalb der Stadtmauer bezogen. Der eigentlichen Argumentation des ISOS werde nicht Rechnung getragen, die Interessen am Erhalt des Vorstadtensembles folglich als inexistent ausgeblendet. Die Feststellungen des Kantons im Vorprüfungsbericht, dass den privaten Interessen des Investors eine zu hohe Gewichtung beigemessen werde und dass die Reduktion der Höhe der Bauten im Stadtgrabenbereich im Sinne einer Stadtreparatur zu prüfen sei, würden von Seite der Stadt oder der Planer ohne irgendwelche Argumente abgetan. Deshalb sei der Aussage der kantonalen Stellen vollumfänglich zu entsprechen und das Projekt in seinen Dimensionen neu zu überdenken.

16) Ausser den spärlichen Hinweisen aus dem Planungsbericht und offenen Punkten aus dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung würden keine Stellungnahmen von der Denkmalpflege, der Denkmal- und Heimatschutzkommission oder des Baselbieter Heimatschutzes vorliegen, die auf Fragen von ISOS und Auswirkungen auf den bestehenden Ortsbildschutz Bezug nehmen würden. Der Planungsbericht genüge somit den Anforderungen von Art. 47 Abs. 1 RPV nicht. Insgesamt sei nicht hinreichend dargetan, dass die Nutzungsplanung auf einer umfassenden Interessenabwägung unter Berücksichtigung von Alternativen und Varianten beruhe. Die Planung erweise sich als rechtsfehlerhaft, weil die Voraussetzungen der Planungspflicht nach § 5 RBG und Art. 2 RPG, die Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG sowie die notwendige Koordination (mit Richtplanung, USG/UVP etc.) nicht eingehalten seien und somit nach Art. 25a RPG und § 6 RBG verstosse. Zudem verletzte vorliegende Planung die zwingenden Vorschriften der Planbeständigkeit. Der Perimeter sei erst vor drei Jahren in die LESP II eingestuft worden, eine Umzonung nun in LESP III in weniger als 15 Jahren sei rechtlich nicht möglich. Auch habe in den letzten 15 Jahren die Planfestsetzung des Teilzonenplans stattgefunden, welcher nun innerhalb der Planbeständigkeitsfrist wieder geändert werden soll. Anwohner bzw. Eigentümer hätten in Planungssachen eine gewisse zeitliche Gewähr an Rechts- und Planungssicherheit.

17) Durch die Quartierplanung seien zahlreiche Parzellen betroffen, die zwar nicht selber Teil, aber als direkt anstossende Nachbarn unmittelbar betroffen seien. Daher würden die Liegenschaften an Wert verlieren, da ihnen durch die Quartierplanung der Kontext der Ortsbildschutzzone genommen werde. Schutzbestimmungen würden zu den Gewohnheitsrechten der Grundstückseigentümer gehören. Der durch die Aufhebung des Ortsbildschutzes entstandene Wertverlust sei im Sinne einer Besitzstandswahrung zu entschädigen. Das gelte auch für das Gewohnheitsrecht, in einer gewachsenen Siedlungsstruktur zu leben, die im ISOS als von hoher Bedeutung und in Struktur und Substanz erhaltenswert klassifiziert sei. Denn ein wesentlicher Aspekt der Grundstückseigentümer sei der Erwerb eines Hauses in einem historisch geschlossenen Kontext gewesen. Dieser sei derzeit noch auf allen Seiten gegeben, die neue, überaus dominierende Nachbarschaft werde diesen Kontext zerstören und die Häuserzeile Lindenstrasse 8-16 als isoliertes Fragment einer ehemaligen Siedlungsstruktur erscheinen lassen. Die Lichtverhältnisse in den ohnehin schon dunklen Häusern würden durch die hohe Nachbarschaft wesentlich verschlechtert. Der Quartierplan könne nicht über den Perimeter hinaus Abweichungen der Bauverhältnisse vorschreiben, denn es gelte das Gewohnheitsrecht der Grundstückseigentümer.

- Den Liegenschaften an der Lindenstrasse werde das direkte Sonnenlicht genommen und der Schattenwurf der Überbauung Ziegelhof beeinträchtige die Wohnqualität. Durch Unterschreiten der minimalen Bauabstände und der unverhältnismässig hohen und dicht angrenzenden Nachbarschaft werde der Wert der Liegenschaft gemindert. Die minimalen Gebäudeabstände seien in § 90f. RBG festgelegt, gemäss § 94 RBG könne in einer Quartierplanung davon abgewichen werden. In casu würden diese Liegenschaften jedoch nicht im Perimeter liegen und ein Quartierplan könne nicht über den Perimeter hinaus Abweichungen von der Regelbauweise vorschreiben.
- Der Liegenschaft an der Meyer-Wiggli-Strasse komme die Quartierplanung einer formellen Enteignung gleich, da die Liegenschaft unbewohnbar werde. Dies, weil die an die Stadtmauer angrenzende Liegenschaft lediglich zur Meyer-Wiggli-Strasse hin Fenster habe und der freie Lichteinfall für das Bewohnen entscheidend sei. Mit dem geplanten hohen Gebäude in 5 m Abstand würden die Lichtverhältnisse in dieser Liegenschaft nicht mehr zumutbar. Zudem werde die freie Aussicht auf den Schleifenberg, entscheidendes Kriterium für den Erwerb der Liegenschaft, verdeckt. Zukünftig würde sich die Aussicht nur noch auf eine nur 5 m entfernte Hauswand erstrecken. Der freie Blick von der Dachterrasse auf den Schleifenberg sei jedoch ein Gewohnheitsrecht der Grundeigentümerin geworden, das es zu entschädigen gelte. Im Weiteren darf die Schaffung eines Parkhauses im Ziegelhof nicht zu einer Mehrbelastung und einer Verschärfung der bereits gegenwärtig problematischen Verkehrssituation in der oberen Meyer-Wiggli-Strasse führen.

18) Die Quartierplanung habe auch ganz direkte Folgen auf das heute sozial verbundene Vorstadtquartier. Die verbleibenden Liegenschaften auf der anderen (Linden-)Strassenseite würden sozial isoliert, sei es durch ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf der Gerberstrasse oder durch die Betonwand des zukünftigen Projektes. Die sozialen Strukturen des Vorstadtquartiers würden unwiederbringlich zerstört. Die neuen Strassenschluchten würden die Anonymität fördern, nicht nur die subjektive Unsicherheit eines jeden Passanten, sondern auch jene dieser Menschen, die zwischen der Gerber- und Lindenstrasse wohnen. Dazu komme, dass einmal mehr günstiger Wohnraum in Zentrumsnähe zerstört würde, der aber nicht in unmittelbarer Nähe preisgleich ersetzt würde. Die Stadt Liestal fördere durch diese Haltung die Segregation ihrer eigenen Bevölkerung.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

0) Vorab ist festzuhalten, dass sich die Kantonale Denkmalpflege und die Denkmal- und Heimatschutzkommission intensiv mit der Quartierplanung Ziegelhof auseinandergesetzt und mehrfach gegenüber der Stadt Liestal Stellung genommen haben. Als Grundlagen dienten neben dem ISOS der Teilzonenplan Zentrum, der als Umsetzung des ISOS in die Nutzungsplanung anzusehen ist, das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler sowie das Bauinventar Baselland. Die beiden Letzteren enthalten keine Objekte innerhalb des Quartierplanperimeters, die zu berücksichtigen wären.

In den Abwägungen der Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude spielt für die Denkmalpflege die zunehmende Bedeutung der Industriearchäologie und die veränderte Einschätzung der Moderne in der Architektur eine wichtige Rolle. Sie führt zu einer gegenüber dem ISOS stärkeren Gewichtung der Schutzwürdigkeit jüngerer und industriegeschichtlich interessanter Bauten. Dieser Entwicklung folgt auch das bauhistorische Gutachten Ziegelhof, indem es das Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 höher bewertet als das Gebäude Lindenstrasse 1. Entsprechend ist diese Bewertung für die Denkmalpflege zutreffend und nachvollziehbar.

Die Interessenabwägungen, die die Stadt Liestal im Verlauf der Planung zwischen Ortsbildschutz und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Standorts Liestal vorgenommen hat, hat die Denkmalpflege zur Kenntnis genommen. Dabei hat sie mehrfach erfolgreich zugunsten des Ortsbildes interveniert, so dass die nun vorliegende Planung aus orts- und denkmalschützerischer Sicht akzeptiert werden kann.

Zu den einzelnen Begründungspunkten der Einsprache ist Folgendes anzuführen:

1) Der Bundesrat hat das ISOS für den Kanton Basel-Landschaft erstmals auf den 1. Januar 1995 erlassen. Die Aufnahmen dazu stammen mehrheitlich aus den 1980er Jahren. Am 1. Juni 2013 hat der Bundesrat für den Kanton Basel-Landschaft eine Aktualisierung des ISOS beschlossen. Die Aufnahmen zur Aktualisierung stammen vom Ende der 1990er Jahren und den Anfangsjahren dieses Jahrhunderts. Dabei wurde die Wertung wie folgt aktualisiert:

[...] Ausserhalb derselben bestand lediglich das im 17. Jahrhundert an einem Kanal erstellte Gewerbegebiet Gestadeck [...]. Im Gestadeck entwickelte sich ab dem 18. Jahrhundert eine Industriesiedlung mit Drahtzügen, Schmieden und Giesserei, mit Eisenkonstruktionswerkstätte, Webereien und Spinnereien sowie den dazugehörigen Wohngebäuden. [...] (S. 269)

[...] Auf dem Schwemmland der Ergolz und des einmündenden Orisbachs erstreckt sich das sogenannte Gestadeck. Das stark durchmischte und unregelmässig bebaute Gebiet (6) besteht aus Gewerbe und Industrie, einigen wenigen Bauernhöfen (6.0.2) und grossen Freiflächen. [...] Ausser der spätgotischen Gestadeckmühle (6.0.5) schliessen die wertvollsten und ältesten Bebauungen direkt an die Altstadt an. [...] von der Ergolzbrücke hingegen wird [...] die historische Bedeutung der tief liegenden Bebauung (6.1) [Anm.: In der ersten Fassung des ISOS ist diese Bebauung Teil der Baugruppe 2.1.] am Fusse des Ortskerns ersichtlich. In dieser südlichen Vorstadt stehen die aus dem 18. und dem 19. Jahrhundert stammenden Gebäude dicht gedrängt. Sie reihen sich traufseitig mit verschachtelten Nebenbauten an einer schmalen Gasse. Zum Fluss hin sind sie zweigeschossig, für Gärten ist kein Platz. [...] (S. 275)

Bei der Aktualisierung wurden die „architekturhistorische Qualität“ und die „Bedeutung“ der Baugruppe 6.1 (Ensemble zwischen Linden-, Bücheli- und Gerberstrasse) zu „besondere Qualitäten“ aufgewertet:

6.1: Kleines Ensemble von Gewerbe- und zweigeschossigen Vorstadthäusern, traufständig zu schmaler Gasse, 18./A.19. Jh.

Aufnahmekategorie	AB	(ursprüngliche Substanz/Struktur)
Räumliche Qualität	/	(gewisse Qualitäten)
Arch. hist. Qualität	X	(besondere Qualitäten)
Bedeutung	X	(besondere Bedeutung)
Erhaltungsziel	A	(Erhalten der Substanz)

Das ISOS selbst hat keinen direkten grundeigentümerverbindlichen Charakter, es muss aber gemäss Verordnung zum ISOS im Rahmen der Richtplanung berücksichtigt werden. Auch die Gemeinden sind verpflichtet, Bundesinventare – wie das ISOS – im Rahmen der Interessenabwägung bei kommunalen Nutzungsplanungen gebührend zu beachten.

2) Gemäss kantonalem Richtplan ziehen die Gemeinden und der Kanton das ISOS als Planungshilfe bei (S2.2 Ortsbildschutz, Planungsanweisung b). Beim Erlass der Teilzonenplanung „Zentrum“ (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 152 vom 29. Januar 2002) führte die Berücksichtigung des ISOS zur Ausscheidung der Ortsbildschutzzone und von Schutzobjekten (Lindenstrasse 1 und 4-14). In vorliegender Planung führte die Überprüfung zu einer neuen Gewichtung der Schutzwürdigkeit gewisser Bauten. Dies erfolgte in Abwägung aller Interessen, denn die Berücksichtigung des ISOS ist in dem Sinne zu verstehen, dass dessen Schutzinteressen mit den anderen vorhandenen Interessen abzuwägen sind. Die Dokumentation im Planungsbericht der vorliegenden Quartierplanung zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverantwortlichen und Behörden mit den städtebaulichen und historischen Gegebenheiten. Wie unter Ziff. 0) dargelegt, kann sich auch die zuständige Fachstelle des Kantons mit der Quartierplanung einverstanden erklären. Die vorliegende Quartierplanung hat demgemäss die Ziele und Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes berücksichtigt und ist mit diesen vereinbar. Der Einsprachepunkt erweist sich somit als unbegründet.

3) Der den Genehmigungsunterlagen beiliegende Planungsbericht wurde mit den in der Einsprache monierten Punkten ergänzt. Insofern ist die Forderung bezüglich fehlender Dokumentation als erfüllt zu betrachten und der Einsprachepunkt als gegenstandslos abzuschreiben.

4) Wie bereits unter Ziff. 3) dargelegt, wurde der Planungsbericht entsprechend ergänzt. Im Übrigen geht der Regierungsrat davon aus, dass die Schutzinteressen in Bezug auf das Ortsbild den Behörden sehr wohl bekannt sind. Mit dem bauhistorischen Gutachten wurden

die aus denkmalschützerischer und historischer Sicht relevanten Bauten innerhalb der Quartierplanung bewertet bzw. diejenigen Bauten neu beurteilt, welche aufgrund des projektierten Vorhabens mit geänderten Rahmenbedingungen konfrontiert waren (Unterschutzstellung, Aufhebung des bisherigen Schutzes). Insofern handelte es sich nicht um ein Versäumnis, sondern um eine mangelnde Dokumentation der tatsächlich vorgenommenen Interessenabwägung. Dieser Mangel konnte aber mit den Ergänzungen des Planungsberichtes behoben werden.

5) Dem ISOS als Bundesinventar kann keinen direkten behörden- und grundeigentumsverbindlichen Charakter zugesprochen werden. Allerdings besteht für Kantone und Gemeinden die Pflicht, Bundesinventare im Rahmen der Erarbeitung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen, d.h. die Anliegen der Bundesinventare müssen in die Interessenabwägung Eingang finden. Auch ein Fachgutachten kann von seiner Natur her kein rechtsverbindliches und anfechtbares Instrument sein. Dieses stellt eine fachliche Auseinandersetzung mit einer Problematik auf, zeigt mögliche Lösungsvorschläge auf und ist somit Grundlage für allfällige Massnahmen. Die Erkenntnisse aus solchen Berichten haben somit in die Interessenabwägung einzufließen und sind mit entsprechenden Festlegungen in den Nutzungsplanungen auszuführen. Die Art und Weise der Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben liegt letztlich im Ermessen der zuständigen Planungsbehörde. Aufgrund der Dokumentation (Planungsbericht) ist ersichtlich, dass die Stadt Liestal das ihr zustehende Ermessen auf der Basis nachvollziehbarer Grundlagen und Überlegungen korrekt ausgeübt und damit rechtmässig gehandelt hat. Somit ist die unerledigte Einsprache auch in diesem Punkt abzuweisen.

6) Die Protokolle der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen wie auch diejenigen der kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission liegen dem Planungsbericht bei. Die Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege sind in die Vorprüfungsberichte eingearbeitet, welche ebenfalls dem Planungsbericht beiliegen. Im Übrigen ist anzuführen, dass die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission an insgesamt acht Sitzungen die Quartierplanung Ziegelhof beraten hat. Die Forderung der Einsprechenden nach Offenlegung der Gutachten und Stellungnahmen der Denkmalpflege oder der Denkmal- und Heimatschutzkommission ist demzufolge erfüllt, so dass unter Verweis auf das bisher dargelegte – insbesondere auch unter Ziff. 5) – keine Rechtsverletzung der planenden Behörde vorliegt.

7) Für die Baugruppe 6.1 gemäss ISOS (Ensemble zwischen Linden-, Bücheli- und Gerberstrasse; in der ersten Fassung des ISOS Teil der Baugruppe 2.1) wurde bereits im Rahmen der Teilzonenplanung „Zentrum“ (seit 29. Januar 2002 rechtskräftig) eine Bewertung auf Grundlage des ISOS vorgenommen. Diese ergab, dass die Gebäude Lindenstrasse 3-5 sowie Gerberstrasse 10 – im Gegensatz zur Lindenstrasse 1 und 2-14 – nicht kommunal schutzwürdig sind. Dies führte dazu, dass die Lindenstrasse 2 der Schutzkategorie A und die Lindenstrasse 1 und 4-14 der Schutzkategorie B zugeordnet wurden. Zudem wurde auf den genannten schützenswerten Liegenschaften eine (die Zentrumszone 1 überlagernde) Ortsbildschutzzzone festgelegt. Die Lindenstrasse 3-5 und die Gerberstrasse 10 (Zentrumszone 1) wurden hingegen weder einer Schutzkategorie zugeordnet noch wurde für sie eine Ortsbildschutzzzone festgelegt. Demzufolge war für die vorliegende Quartierplanung lediglich die bisher rechtskräftig festgelegte Schutzwürdigkeit der Lindenstrasse 1 neu zu beurteilen. In Bezug auf die damals ausgeschlagene Schutzwürdigkeit der Lindenstrasse 3-5 hat sich mit der Quartierplanung hingegen nichts geändert hat. Die verneinte Schutzwürdigkeit bedeutet letztlich auch, dass die Lindenstrasse 3-5 seit 2002 jederzeit und ohne weitere Abklärungen hätten abgerissen werden können. Mit der bereits unter Ziff. 0) genannten zunehmenden Bedeutung der Industriearchäologie wird der Wandel in der Beurteilung der Schutzwürdigkeit zusätzlich verständlich. So hat die Interessenabwägung – u.a. auch zwischen dem ISOS und dem bauhistorischen Gutachten – ergeben, dass dem Industriebau an der Meyer-Wiggli-

Strasse 1 mehr Schutzwürdigkeit zugesprochen werden muss als den auf dem Firmenareal noch vorhandenen ursprünglichen, aber an die Brauereinutzung adaptierten Bauten. In der neuen Fassung des ISOS werden die (moderneren) Gebäude der Brauerei auch nicht mehr als „störend“ bezeichnet. Mit der Quartierplanung wird nun die Schutzkategorie B und die Ortsbildschutzzone für die Lindenstrasse 1 im Verfahren gemäss § 31 RBG aufgehoben, während sozusagen der Status der Lindenstrasse 3-5 keine Änderung erfährt. Insofern lässt sich auch in diesem Punkt kein Ermessensfehler und somit auch keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennen.

8) Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Erstellung des bauhistorischen Gutachtens fachlich umfassend und nach bestem Wissen und Gewissen ausgeführt wurde. Auch die Stadt bestätigt, dass kein Grund vorliege, die Richtigkeit des Gutachtens zu bezweifeln.

9) Eine Quartierplanung hebt die vorherige Nutzungsplanung auf und stellt für ein bestimmtes Areal ein eigenständiges, neues Planungsinstrument dar. Das heisst, mit der Genehmigung einer Quartierplanung wird zwangsläufig auch die rechtskräftige Nutzungsplanung für dieses Areal aufgehoben, da nicht mehrere Planungsinstrumente gleichzeitig in demselben Areal rechtskräftig sein können. Dies stellt insofern kein Problem dar, da sowohl Rahmen-nutzungsplanung wie auch Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) im selben Verfahren erlassen werden (§ 41 in Zusammenhang mit § 31 RBG). In der vorliegenden Planung bedeutet dies nun, dass mit der Quartierplanung Ziegelhof nicht nur die Zentrumszone 1, sondern auch die Schutzkategorie und die Ortsbildschutzzone der Lindenstrasse 1 aufgehoben werden (d.h. jegliche Festlegungen der Teilzonenvorschriften „Zentrum“). Die rechtliche Wirkung der Quartierplanung bleibt dabei selbstverständlich auf dessen Perimeter beschränkt, so dass sich an den Schutzkategorien und der Ortsbildschutzzone ausserhalb des Quartierplanperimeters nichts ändert und die Schutzbedürfnisse und -anforderungen dieser Bauten gewahrt bleiben bzw. vollumfänglich durch die Teilzonenvorschriften abgedeckt sind. Eine Ausdehnung des Quartierplanperimeters auf die gesamte Ortsbildschutzzone erscheint folglich sowohl städtebaulich wie auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes kaum zweckmässig, zumal Quartierpläne oft sehr projektspezifisch sind. Die rechtskräftigen Vorgaben der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ sind selbstverständlich in die Interessenabwägung einer Quartierplanung mit einzubeziehen, was vorliegend gemäss Planungsbericht auch erfolgt ist.

10) Wie bereits unter Ziff. 0) und 6) erläutert, wurde die Entwicklung des Projektes und der Quartierplanvorschriften von der Kantonalen Denkmalpflege und der Denkmal- und Heimatschutzkommission eng begleitet. Wiederholt wurden die Projektverantwortlichen beraten, Stellungnahmen zuhanden der Stadt abgegeben und zugunsten des Ortsbildes interveniert, so dass die vorliegende Planung unter Wahrung der Schutzbedürfnisse des historischen Stadtkerns akzeptiert werden kann. Insofern hat die kommunale Behörde das ihr zustehende Planungsermessen korrekt ausgeübt. Auch in diesem Punkt lässt sich somit keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennen.

11) Sämtliche Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters sind im Eigentum der Ziegelhof AG und wurden in irgendeiner Form für die Brauerei genutzt. Der Ökonomieteil der Lindenstrasse 1 wurde z.B. zu einer Garage für die Brauerei umgebaut. Nicht zuletzt aufgrund dieser Adaptierung an die Brauereinutzung sind daher alle Bauten – auch die Lindenstrasse 1-5 – als Teil des Industriedenkmals anzusehen. Die Schutzwürdigkeit ist somit unter diesem Aspekt zu beurteilen, da der ursprüngliche Kontext (Gewerbe- und Vorstadthäuser) aufgrund der mehr oder weniger baulichen Anpassung an die Brauereinutzung mehrheitlich verloren gegangen ist. Es ist unbestritten, dass sich das nördliche und südliche Areal in ihrer Gliederung und Massstäblichkeit unterscheiden. Dies ist jedoch wohl mehr als „Produkt“ der bisherigen Produktion und Ausbautätigkeit der Brauerei zu betrachten. Hätten in jüngerer Zeit weitere Ausbaubedürfnisse von Seiten Brauerei bestanden, dann hätten insbesondere die Lindenstrasse 3-5 jederzeit abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden können. Insofern

erscheint es richtig, dass der gesamte Brauereikomplex als Industrielandschaft und -denkmal Ziegelhof beurteilt wurde.

12) Für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² ist gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine UVP durchzuführen. Bereits im Vorprüfungsbericht (18. Mai 2011) wurde diesbezüglich gefordert, dass die maximal zulässige Verkaufsnutzung in den Quartierplanvorschriften festzulegen sei. Ansonsten sei davon auszugehen, dass das Vorhaben der UVP-Pflicht unterstehe. Als Reaktion darauf haben die Projektverantwortlichen in § 6 Abs. 4 QR eine maximale Fläche von 7'000 m² als Verkaufsflächen festgelegt. Dieser Wert liegt unter dem Schwellenwert gemäss UVPV, womit eine UVP nicht erforderlich ist. Weil die Verkaufsnutzung eine Teilmenge der Geschäftsnutzung darstellt, ändert sich daran auch nichts, wenn die zulässige Geschossfläche für Geschäftsnutzungen 7'823 m² beträgt, da trotzdem nicht mehr als die verbindlich festgelegten 7'000 m² als Verkaufsflächen genutzt werden dürfen.

Bezüglich maximal zulässige Gebäudehöhen ist anzumerken, dass mit den rechtsverbindlich festgelegten Baubereichen und maximal zulässigen Gebäudehöhen in Zusammenhang mit den orientierend dargestellten Terrainhöhen sowohl das bestehende und projektierte Terrain wie auch die bestehenden und projektierten Bauten in den Plänen ausreichend und nachvollziehbar festgelegt und dargestellt sind. Die Visualisierungen wie auch die aufgestellten Bauprofile sind dagegen nicht Gegenstand der Beschlussfassung und Planaufgabe, somit kann gegen diese auch nicht Einsprache erhoben werden. Visualisierungen dienen dem besseren (visuellen) Verständnis eines vorgesehenen Projektes. Der Regierungsrat geht freilich davon aus, dass deren Erstellung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt ist.

Der Erhalt der Illusionsmalerei am Zeughausplatz lässt sich mit einer Wohnnutzung durchaus vereinbaren. Die definitive Erscheinung der Baute ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit der Denkmalpflege im Detail zu klären.

13) Wie bereits unter Ziff. 12) dargelegt, ist das Vorhaben weder aufgrund der Verkaufsfläche (maximal 7'000 m²) noch aufgrund der Anzahl Parkplätze (maximal 206) UVP-pflichtig. Nichtsdestotrotz ist die Umweltschutzgesetzgebung einzuhalten und die Aspekte der Umwelt sind im Rahmen der Planung zu behandeln. Bei vorliegender Quartierplanung wurden – teilweise aufgrund der Forderungen der Einsprechenden – ein Verkehrsgutachten, ein Bericht zur Lärmbeurteilung sowie eine „Umweltnotiz“ (Behandlung der wichtigen Aspekte der Umwelt in Zusammenhang mit der Planung) erarbeitet. Die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilen die Planung und die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung aufgrund dieser Berichterstattung positiv.

Bezüglich geforderter Einbahnstrasse in der Meyer-Wiggli-Strasse ist festzuhalten, dass es sich dabei um eine verkehrspolizeiliche Anordnung handelt, welche ein separates Verfahren erfordert bzw. darstellt. Daher sind im Quartierplan keine entsprechenden verbindlichen Festlegungen möglich. Gemäss Ausführungen der Stadt zu den Einsprachen wird jedoch die Signalisation von „Einfahrt verboten“ aus Richtung Rumpel zum Zeitpunkt des Baugesuchs geprüft.

14) Der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und Planaufgabe vorliegende Planungsbericht wurde von den Einsprechenden zu Recht als ungenügend betrachtet, da die Dokumentation der wesentlichen Ermittlungen, Beurteilungen, Abwägungen und Schlussfolgerungen tatsächlich mangelhaft war oder gar fehlte. Denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die planende Behörde verpflichtet ist, die verschiedenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und zu berücksichtigen und sodann diese Abwägungen offen, vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Diese Berichterstattung dient nämlich nicht nur den kantonalen Behörden, sondern auch potenziellen Einsprechenden als Grundlage zur Beurteilung von Planungsmassnahmen. Wie den Einsprechenden auch im Rahmen der Verständnisverhandlungen vermittelt wurde, wurde dieser Bericht in der Zwischenzeit grundlegend ergänzt. Der den Genehmigungsdokumenten vorliegende Planungsbericht ermöglicht es nun, den Abwä-

gungsprozess und somit die Zweckmässigkeit der Planung im Wesentlichen nachzuvollziehen. Der Regierungsrat erachtet damit die Darlegungspflicht als erfüllt.

15) Zur Aussage bezüglich zu hoher Gewichtung der privaten Interessen des Investors ist zu bemerken, dass diese Feststellung der kantonalen Behörde im Rahmen der ersten Vorprüfung erfolgte; somit zu einem Zeitpunkt, in dem das Projekt noch viel grössere Dimensionen aufwies. Aufgrund dieser (und anderen) Interventionen wurde das Projekt schliesslich auf ein mit dem Stadtbild verträgliches Mass reduziert. Die bestehenden Bauten im Stadtgrabenbereich (zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Stadtmauer) sollen hingegen erhalten und umgenutzt werden, da sie ebenso einen Teil der historischen Entwicklung des Ortsbildes darstellen. Da diese Bauten nicht rückgebaut werden sollen, ist eine Reduktion der Höhe nunmehr kein Thema.

16) Wie vorgehend dargelegt, wurde der den Genehmigungsunterlagen beiliegende Planungsbericht mit der Dokumentation der Interessenabwägung wie auch mit Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege und der Denkmal- und Heimatschutzkommission ergänzt. Die Darlegungspflicht wird somit als erfüllt erachtet. Die Ausführungen zeigen offensichtlich, dass auch eine Rechtsfehlerhaftigkeit ebenso wenig geltend gemacht werden kann, weil die Voraussetzungen der Planungspflicht, die Planungsgrundsätze sowie die notwendige Koordination eingehalten sind. Im Weiteren hat der Grundsatz der Planbeständigkeit ohnehin keine absolute Bedeutung: Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen. Dies ist jeweils im konkreten Einzelfall und unter der Berücksichtigung des Planungshorizonts von 15 Jahren zu betrachten, schliesst somit aber nicht aus, dass ein Plan vor Ablauf der 15 Jahre geändert werden kann. In Anbetracht der Genehmigung der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ (inkl. Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen) am 29. Januar 2002 ist die Planbeständigkeit in vorliegendem Fall aufgrund des seither vergangenen Zeitraums nicht relevant. Des Weiteren ist zu bemerken, dass das Areal seit vorgenanntem Genehmigungsdatum der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist (Kernzone und Zentrumszone 1), welche auch in der vorliegenden Quartierplanung beibehalten wird. Insgesamt liegt somit auch kein Verstoss gegen die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit vor.

17) Es ist unbestritten, dass ein Neubau mehr oder weniger stark auf seine Umgebung einwirkt. Aber wie bereits unter Ziff. IV.4. erläutert, besteht kein Anspruch darauf, dass Land dauernd in jenen Zonen verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, d.h. Änderungen der Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind im Laufe der Zeit möglich. Analoges gilt zweifelsohne auch für die Bautätigkeit: Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass zu einem Zeitpunkt bestehende Bauten und Anlagen andauernd bestehen bleiben. Wie bereits unter Ziff. 7) erläutert, hätten die Lindenstrasse 3-5, die Teil des von den Einsprechenden als wichtig erachteten historisch geschlossenen Kontextes sind, bereits bisher jederzeit abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden können. Und ohne Zweifel hätte auch ein solcher Neubau (Zentrumszone 1) bestimmte Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Weder für Schutzbestimmungen, die städtebauliche Situation oder den Anspruch auf Sonnenlicht und Aussicht besteht ein Wohnheitsrecht oder kann ein Rechtsanspruch darauf geltend gemacht werden. Ebenso kann – wie unter Ziff. IV.3. erläutert – im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen nicht eingetreten werden. Bezüglich Gebäudeabstände ist festzuhalten, dass gegenüber von Strassen (Lindenstrasse, Meyer-Wiggli-Strasse) nicht die Grenz- bzw. Gebäudeabstände gemäss § 90 ff. RBG und § 52 RBV zur Anwendung kommen, sondern die Bestimmungen über die Strassenabstände gemäss § 95 RBG, sofern nicht Baulinien gemäss § 96 ff. RBG etwas anderes vorsehen. In der Quartierplanung sind gegenüber den Strassen Baulinien festgelegt worden, so dass diese für den Mindestabstand der Bauten massgebend sind (wie bereits heute zum grossen Teil Gestal-

tungsbaulinien rechtskräftig sind). Im Übrigen schreibt die Quartierplanung ausserhalb ihres Perimeters keine Abweichungen von der Regelbauweise vor.

18) Die soziale Struktur eines Quartiers ist gewiss ein Anliegen, dem im Rahmen der Stadtentwicklung und -erneuerung genügend Beachtung zu schenken ist. Obwohl kein direkter Zusammenhang zwischen der Festlegung einer Nutzungsplanung und einer Veränderung von bestehenden sozialen Strukturen in einem Quartier besteht, ist es selbstverständlich nicht von der Hand zu weisen, dass die Realisierung einer Planung bzw. eines Projektes die soziale Struktur eines Areals – im positiven wie auch im negativen Sinn – mit der Zeit verändern kann. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Raumplanung nicht als Steuerelement für die Erhaltung der sozialen Struktur dient. Gerade im vorliegenden Fall, wo sich die heutige Nutzungsart des Areals (Kern- oder Zentrumsnutzung gemäss § 22 RBG) mit der Quartierplanung im Grundsatz nicht ändert, ist nicht ersichtlich, wie eine Anpassung der Quartierplanung auf die bestehende soziale Struktur einwirken sollte. Wie unter Ziff. 17) zu Sonnenlicht und Aussicht erläutert, besteht auch bezüglich der sozialen Struktur kein Gewohnheitsrecht, so dass deren Beibehaltung kein schutzwürdiges Interesse zugesprochen werden kann.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die vorliegende Quartierplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist und die planenden Behörden der Stadt Liestal das ihr zustehende Ermessen in der Raumplanung korrekt ausgeübt haben. Der Regierungsrat kann keine Rechtsverletzung erkennen und die Quartierplanung wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft zur Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Ob sie gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG auch ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, ist eine Rechtsfrage. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Ziegelhof“ durch den Einwohnerrat von Liestal und deren Genehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

a) Es sei der in der Volksabstimmung vom 23. September 2012 beschlossenen Quartierplanung Ziegelhof die Genehmigung zu verweigern.

b) Eventualiter sei dem Quartierplan-Reglement (QR) die Genehmigung unter folgenden Änderungen und Ergänzungen zu erteilen:

- Ziff. 5.5 QR sei mit der Anordnung zu ergänzen, dass die Gebäudeabstände gemäss RBG gegenüber allen Nachbarparzellen resp. benachbarten Gebäuden, die nicht im Perimeter des Quartierplans liegen, einzuhalten seien. Entsprechend seien die maximalen Fassadenhöhen gemäss § 52 Abs. 3 RBV entlang der Meyer-Wiggli-Strasse in den Teilplänen 2G-H zu definieren. Dazu sei auch die Höhe des gewachsenen Terrains anzugeben.
- Ziff. 7.1 QR sei wie folgt zu ergänzen: „Die Meyer-Wiggli-Strasse ist zwischen Parking- eingang und Rumpel als Zubringerstrasse zu gestalten und weiterhin als Begegnungszone mit Tempo 20 und Fussgängervortritt zu qualifizieren und entsprechend zu reglementieren.“ Zudem sei die Strasse im oberen Teil, d.h. Einmündung Rumpel, mit „Einfahrt verboten, Radfahrer ausgenommen“ zu signalisieren (Einbahnstrasse).
- Ziff. 5.10 QR und die Teilpläne 1A-D seien derart zu ändern, dass die Bauteile [REDACTED] den „zu erhaltenden Gebäuden“ zugeteilt werde.
- Ziff. 8.2 QR sei wie folgt zu ergänzen: „Der Parkplatzbedarf ist vollständig durch die unterirdische Auto-Einstellhalle abzudecken.“ Ferner sei Ziff. 8.3 QR derart zu ergänzen,

das die Anzahl Stamm-Parkplätze und Anzahl Kunden-Parkplätze definiert werde und eine Nutzungstrennung durch bauliche und betriebliche Massnahmen gewährleistet sei.

c) Es seien die Begutachtungen und Interessenabwägungen der Kantonalen Denkmalpflege und der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission offenzulegen.

d) Vor Genehmigung der Quartierplanung sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eventualiter sei vor Genehmigung ein Luft-Massnahmenplan zu erlassen und auf diesen abzustimmen.

e) Es seien die Einsprecher für die Einschränkungen ihrer Eigentums- und Vermögensrechte angemessen zu entschädigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Nach Auffassung der Einsprecher weise der vorliegende Quartierplan eine Vielzahl von Mängeln auf, so dass aufgrund deren Summierung der Plan als Ganzes nicht genehmigt werden könne. Allein die nicht erfolgte Mitteilung an den auswärts wohnenden Markus Walther rechtfertige eine Neuauflage zur Heilung des formellen Mangels. Ferner fehle es an gesetzlich vorgeschriebenen Planungsgrundlagen, ohne die der Quartierplan nicht genehmigt werden könne. Schliesslich mangle es in Bezug auf den Abriss der [REDACTED] einer transparenten, umfassenden Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 RPV. Auch dies lasse einzig die Nichtgenehmigung und Rückweisung der gesamten Quartierplanung an die Vorinstanz zwecks Neuurteilung zu. Sollte der Regierungsrat gleichwohl gewillt sein, dem Plan die Genehmigung zu erteilen, so habe dies unter Berücksichtigung der Eventualbegehren zu geschehen. Die Einsprecher würden nicht nur die Einhaltung rein öffentlich-rechtlicher Bestimmungen auf dem Baugrundstück verlangen, sondern würden sich auf Normen berufen, welche auch ihrem Schutz dienen würden, insbesondere Bauabstände und Immissionsschutz betreffend Lichtentzug, Lärm und Luftverschmutzung sowie Zerstörung eines Ortsbildes, an dem auch ihre Liegenschaft teilnehme. Der Quartierplan zeichne sich dadurch aus, dass im nördlichen Teil wegen dem Schutz denkmalgeschützter Bauten weniger Ausnutzung, im südlichen Teil zu Lasten von nicht mehr schützenswert qualifizierten Bauten und dem Ortsbild mehr Ausnutzung realisiert werden solle. Diese Verlagerung der Nutzung von Nord nach Süd sei eine Folge von Planungsentscheiden und Projektänderungen, die nun die Nachbarn im Süden übermässig belasten würde.

2) Aus faktischen Gründen sei es den Einsprechern nicht möglich, die genauen Gebäudehöhen dem Quartierplan zu entnehmen. In Ziff. 5.5 QR werde lediglich festgehalten, dass die Quoten in den Teilplänen Nr. 2C-2H massgebend seien. Diese würden die maximal zulässigen Höhen enthalten und zum rechtsverbindlichen Inhalt zählen. Die genannten Pläne enthalten jedoch konsequent und in intransparenter Weise keine Angaben zu bestehenden Höhen resp. zum gewachsenen Terrain. Obschon diese Frage während des gesamten Planungsprozesses ein wesentliches Thema gewesen sei, müssten die vom Quartierplan Betroffenen diesbezüglich weiterhin rätseln. Solange den Einsprechern keine anderen Angaben bekannt seien, würden sie sich auf die Höhenangaben in den Teilplänen abstützen. Aus diesen Zahlen ergebe sich, dass die Gebäudeabstandsvorschriften nicht eingehalten würden. Gemäss Teilplan 2G liege die Kote im Bereich der Fussgängerpassage auf einer Höhe von 334.10 m ü.M. Aufgrund der im gleichen Plan erkennbaren Kote von 316.50 m ü.M. als Boden des Erdgeschosses ergebe sich eine Höhendifferenz von 17.60 m. Auf der Höhe der Parzelle 1270 liege die Oberkante Dach gemäss Teilplan 2H bei maximal 330.20 m ü.M. Gehe man auch hier von einer Bodenhöhe Erdgeschoss von 316.50 m ü.M. aus, so betrage die Gebäudehöhe an dieser Stelle rund 13.7 m. Solange keine bestehenden Höhen und insbesondere nicht die Höhe des gewachsenen Terrains angegeben seien, sei nach Treu und Glauben von den im Plan definierten Höhen auszugehen. Entlang der Meyer-Wiggli-Strasse entstehe eine rund 35 m lange Gebäudefassade. Gemäss § 90 RBG in Verbindung mit § 52 RBV bemesse sich der Grenzabstand bei der genannten Fassadenhöhen (vier Geschosse)

auf 9 m, folglich habe der Gebäudeabstand mindestens 18 m zu betragen (§ 91 RBG). Es sei nicht nachvollziehbar, wie der Gebäudeabstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem bestehenden Gebäude auf Parzelle [REDACTED] eingehalten werden solle, da heute zwischen dem Gebäude [REDACTED] und der Grenze der Parzelle [REDACTED] ein Abstand von rund 6.7 m bestehe. Gemäss § 40 RBG könne in einer Quartierplanung von den Zonenvorschriften abgewichen werden. Die Parzelle [REDACTED] liege jedoch ausserhalb des Quartierplanperimeters, weshalb in Bezug auf die Gebäudeabstände die Regelbauweise gelte.

3) Die Dachgestaltung gemäss Ziff. 5.8/5.9 QR am Rande der Kernzone und inmitten der Ortsbildschutzzzone sei zentral. Gemäss Ziff. 5.9 QR dürfen die Dachoberflächen nicht glänzend oder spiegelnd sein. Die Wirkung dieser Anordnung in der Ortsbildschutzzzone werde offensichtlich unterlaufen, wenn die Solaranlagen sodann spiegeln und blenden dürfen. Deshalb sei das Blendungsverbot im Quartierplan umfassend zu formulieren und solle auch für Solaranlagen gelten. Die Lichtimmissionen aus Blendungen durch die geplante Dachfläche seien als übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke zu unterlassen. Im Weiteren sei festzuhalten, dass die Gebäudehöhe durch allfällige Solaranlagen nicht überschritten werden dürfe.

4) Die Meyer-Wiggli-Strasse sei heute eine Begegnungszone. Dieser Zustand sei zu wahren. Ab Parkingeingang sei die Strasse für den Durchgangsverkehr zu sperren und nur Zubringerverkehr zu gestatten. Aus diesem Grund sei der Teilplan Nr. 2A mit entsprechenden Verkehrsbeschränkungen zu ergänzen. Sollte dieser Massnahme nicht stattgegeben werden können, so sei vor der Genehmigung ein umfassendes Verkehrsgutachten zu erstellen, das nicht nur die Auswirkungen der publikumsintensiven Einrichtung auf die Gerberstrasse, sondern vor allem auch auf die Meyer-Wiggli-Strasse begutachten würde. Verkaufseinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m² hätten minimaler Belastung von Wohngebieten zu genügen. Der aufgelegte Quartierplan genüge der Anforderung minimaler Belastung nicht, vor allem sei auch mit einem massiven Mehrverkehr in der Meyer-Wiggli-Strasse zu rechnen. Umso mehr bedürfe es eines umfassenden Verkehrsgutachtens, bevor die bestehende Begegnungszone aufgehoben würde.

5) Die Schutzwürdigkeit der [REDACTED] sei im Rahmen der Aufnahme in das ISOS beurteilt worden. Entsprechend sei der Schutz des Ortsbildes in den kantonalen Richtplan übernommen und schliesslich in der kommunalen Nutzungs- resp. Schutzzonenplanung umgesetzt worden. Eine kommunale Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung des Anliegens des Ortsbildschutzes habe also bereits einmal stattgefunden. Aus dieser Abwägung habe man für die Zentrumszone die Gebäudekategorien A, B und C definiert. In den §§ 4-6 des Teilzonenreglements sei definiert worden, wie mit Eingriffen in die Gebäudekategorien A und B umzugehen sei. Bei Eingriffen in die Gebäudekategorie B seien somit zwei Voraussetzungen zu erfüllen: Erstens habe eine vertiefte Interessenabwägung stattzufinden, aus der sichtbar werde, welche Interessen das Interesse am definierten Ortsbildschutz überwiege. Zweitens müsse eine Ersatzbaute betreffend Ausmass und kubische Erscheinung dem zum Abbruch freigegebenen Altbau entsprechen. Indem der Quartierplan die [REDACTED] nicht als erhaltenswertes Gebäude definiere, werde gegen beide genannten Voraussetzungen verstossen, welche den Ortsbildschutz gewährleisten sollen. Der Quartierplan verletze somit die Sonderbestimmungen in §§ 4-6 des Teilzonenreglements Zentrum und den Schutzbereich der Ortsbildschutzzzone generell.

6) Quartierpläne könnten gemäss § 40 RBG von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Die Bestimmung zeige aber auch auf, dass an den Grundzügen der Zone resp. am konkreten Zonenzweck festzuhalten sei. Der Quartierplan könne also abweichende Bestimmungen zum Ortsbildschutz aufstellen, er könne jedoch nicht den Zonenzweck – den Ortsbildschutz – als solches aufheben. In anderen Worten: Ein Quartierplan habe den Zonenzweck zu wahren. Indem vorliegend ein schutzwürdiges Gebäude zum Abriss freigegeben werde, werde direkt gegen den Schutzzweck der Schutzzzone und die über-

geordnete Nutzungsplanung verstossen. Eine solche Nutzungsänderung könne nicht einfach über einen Quartierplan erfolgen, sondern muss über das ordentliche Verfahren der Nutzungsplanung erfolgen. Mit dem Ortsbildschutz werde ein bestehendes Ensemble geschützt, welches in casu durch das Herausbrechen eines Schutzobjektes in seiner Gesamtheit in Frage gestellt werde. Weiter liege eine Verletzung des übergeordneten RBG vor, weil in einer Schutzzone die Nutzung auf das Schutzziel ausgerichtet sein müsse (§ 29 RBG). Mit dem Abriss einer in der Ortsbildschutzzone liegenden Baute werde das Schutzziel auf die schwerstwiegende Weise und irreversibel verletzt.

7) Durch den Eingriff in die [REDACTED] werde der Ortsbildschutz des gesamten Ensembles an der Lindenstrasse beeinträchtigt. Wollte man mit Hilfe der Quartierplanung den Ortsbildschutz im Sinne von § 40 Abs. 1 RBG aufheben, so müsste man das gesamte Ensemble an der Lindenstrasse in den Quartierplanperimeter miteinbeziehen. Nur so wäre gewährleistet, dass im Rahmen der Interessenabwägung beim Erlass eines Quartierplans sämtliche involvierten Interessen berücksichtigt würden. Vorliegend seien weder die Liegenschaften Lindenstrasse 2-14 in den Perimeter miteinbezogen worden, noch habe eine vertiefte Abklärung stattgefunden. Die im Planungsverfahren vorzunehmende Interessenabwägung sei in Art. 3 Abs. 1 RPV ausdrücklich umschrieben. Zu ermitteln seien die Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung seien. Indem die Interessen der Liegenschaften [REDACTED] und weiterer Parzellen in der Ortsbildschutzzone nicht beurteilt worden seien, sei bereits der erste Schritt der Interessenabwägung fehlerhaft. Zweitens seien die Interessen zu beurteilen und mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen. Dies impliziere eine Vorschau auf die Auswirkungen der in Betracht fallenden Entscheidungsmöglichkeiten. Folge des Abrisses der [REDACTED] ohne Ersatzbaute bedeute konkret, dass auch der Ortsbildschutz der anderen in der Ortsbildschutzzone liegenden Bauten verletzt werde. Dazu werde im Planungsbericht aber nicht Stellung genommen. Drittens seien die Interessen möglichst umfassend zu berücksichtigen. Da die Interessen am Ortsbildschutz gar nicht ermittelt worden seien, könnten sie auch nicht „möglichst umfassend“ berücksichtigt worden sein. Schliesslich sei festzuhalten, dass die geforderte Interessenabwägung auch nicht in irgendeinem Beschluss nachvollziehbar dargelegt worden sei. Aus den genannten Gründen sei der Quartierplan nicht zu genehmigen und zur umfassenden Interessenabwägung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es liege eine Rechtsverletzung vor, wenn die Behörde eines oder mehrere der erheblichen Interessen überhaupt nicht erfasse oder eine Abwägung zwischen den Interessen unterbleibe.

8) Für eine fundierte Interessenabwägung Ortsbildschutz contra öffentliches Interesse an der Quartierplanung reiche das erstellte bauhistorische Gutachten nicht aus. Dieses Gutachten äussere sich zur Bausubstanz der im Quartierplanperimeter liegenden Gebäude (Beleuchtung der Industriegeschichte), nicht aber zum Ortsbildschutz der „Gestadeck-Vorstadt“. Trotzdem habe das Gutachten bereits in den Abstimmungsunterlagen dafür herhalten müssen, den Ortsbildschutz für die Gestadeck-Vorstadt aufzuheben. Das ISOS beurteile Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung. Gerade zu dieser Gesamtheit äussere sich das erwähnte bauhistorische Gutachten mit keinem Wort. Ein Herausbrechen der [REDACTED] aus dem Ortsbildschutz würde aber im Minimum eine sorgfältige Interessenabwägung gestützt auf entsprechende Gutachten erfordern.

9) Durch den Quartierplan werde massiv in den Ortsbildschutz eingegriffen, nicht nur durch den Abriss der [REDACTED], sondern auch durch die Erstellung einer massiven, alles überragenden Gebäudekubatur inmitten der Ortsbildschutzzone. Die Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen seien den Einsprechern nicht bekannt. Aus diesem Grund seien die Begutachtungen und Interessenabwägungen der Kantonalen Denkmalpflege und der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, die mit grosser Wahrscheinlichkeit im Voraus

eingeholt worden sei, offenzulegen. Fehle es an Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen, so sei der Quartierplan erst zu genehmigen, wenn entsprechende Begutachtungen erfolgt seien.

10) Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass der Umgebungsschutz der [REDACTED] (Kategorie A) und der Lindenstrasse 4-14 (Kategorie B) mit keinem Wort thematisiert worden seien, wodurch auch deshalb die Interessenabwägung unvollständig vorgenommen worden sei. Denn die Schutzbestimmungen eines Denkmalschutzobjektes würden das geschützte Kulturdenkmal sowie die Umgebung umfassen. Als Umgebung gelte der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 18 RBV und § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz BL). In den Planungsgrundlagen werde der Umgebungsschutz der erwähnten Einzelobjekte mit keinem Wort erwähnt, was nicht weiter erstaune, da sich das bauhistorische Gutachten ausschliesslich mit den Bauten auf Parzelle [REDACTED] befasse. Mit dem Abriss der [REDACTED] werde auch gegen den Umgebungsschutz gemäss § 18 RBV i.V.m. § 29 RBG verstossen.

11) Das ISOS qualifiziere Liestal als Kleinstadt mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Siedlungsstruktur der nördlichen Vorstadt im Gestadeck werde differenziert erfasst. Zum einen werde die Baugruppe 2.1 (Gerberstrasse/Lindenstrasse) beschrieben als „Gewerbliche- und Wohnhäuser 18. + Anf. 19. Jh“. Für diese Liegenschaften an der [REDACTED] sowie die gegenüberliegenden Wohnhäuser gelte das höchste Erhaltungsziel A (Erhalt der ursprünglichen Substanz). Zum anderen sei die „Brauerei Ziegelhof“ als schützenswert qualifiziert. Der Kanton habe die Vorgaben des ISOS im kantonalen Richtplan übernommen und die Stadt Liestal habe auf kommunaler Ebene eine Schutzzone errichtet. Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung, insbesondere die Ausscheidung einer Schutzzone, sei auch für die Eigentümer verbindlich. Für die Kantone und Gemeinden bestehe eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Über die Abänderung oder Streichung von Objekten im ISOS entscheide der Bundesrat. Es sei nicht ersichtlich, dass die für Änderungen zuständige Instanz das ISOS in Bezug auf die Gestadeck-Vorstadt revidiert habe. Bevor der Ortsbildschutz für die Gestadeck-Vorstadt aufgehoben werden könne, sei das Objekt im ISOS zu streichen. Die Bereinigung habe gemäss Art. 5 Abs. 2 NHG und Art. 2 VISOS durch den Bundesrat zu erfolgen. Solange das ISOS nicht durch den Bundesrat auf Antrag des Kantons geändert werde, bleibe das Inventar verbindlich.

12) Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten könnten, seien der UVP unterstellt. Gemäss UVPV seien Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500m² der UVP unterstellt. Rechne man die Nutzungsflächen für „Geschäftsnutzung“ gemäss Ziff. 6.2 QR zusammen, so resultiere ein Total von 7'823 m². Diese Fläche für Geschäftsnutzung übersteige den Schwellenwert von 7'500 m², weshalb eine UVP durchzuführen sei.

13) Sollte keine UVP verlangt werden, so sei ein Luft-Massnahmeplan zu erlassen. Auch eine „unterschwellige“ Anlage habe den Bestimmungen über den Schutz der Umwelt zu entsprechen. Die Gerberstrasse sei heute schon stark belastet, insbesondere auch durch den Zusatzverkehr infolge der MANOR-Eröffnung, einer der „Powerblocks“, wie sie in der Stadtentwicklung angestrebt würden. Nun müsse mit dem vorgesehenen Powerblock auf dem Ziegelhof-Areal mit Mehrverkehr auf der Strasse gerechnet werden. Liege ein Massnahmenplan vor, so müsse der Quartierplan diesem Massnahmenplan entsprechen, andernfalls läge eine Verletzung von Bundesrecht vor. Alle Umweltauswirkungen des Vorhabens müssten in eine umfassende Interessenabwägung miteinbezogen werden. Dies gelte insbesondere auch für Immissionen von Verkehrsanlagen. Das setze zwingend voraus, dass der Luft-Massnahmeplan gemäss Art. 44a USG i.V.m. Art. 31 Luftreinhalteverordnung zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans vorliegen müsse, um überhaupt Auswirkungen im Quartierplan zu entfalten. Ein Massnahmenplan betreffend Luftreinhaltung fehle, obschon bereits Umweltvorbelastungen bestünden.

14) Die Parkplatzbewirtschaftung sei im Quartierplan zu regeln und nicht erst im Baubewilligungsverfahren. Es sei ein Parkplatzmaximum festzulegen. Im Rahmen der Erstellung eines Massnahmenplans seien weitere Bewirtschaftungsmassnahmen abzuwägen und gegebenenfalls anzuordnen. Ferner seien die Stamm-Parkplätze von den Kunden-Parkplätzen zu trennen, weil zwischen den beiden Arten von Parkplätzen ein stark unterschiedliches spezifisches Verkehrserzeugungspotenzial bestünde.

15) Da der Quartierplan eine intensive Nutzung des Plangebietes zulasse, werde die geplante Überbauung direkte Auswirkungen auf die Parzelle [REDACTED] der Einsprecher zur Folge haben. Die Baudichte und die geringen Gebäudeabstände würden Lichtentzug und Schattenwurf bewirken. Gemäss Quartierplan werde der motorisierte Individualverkehr in der Meyer-Wiggli-Strasse zunehmen. Lärm, Staub und Erschütterungen würden folglich auch zunehmen und aus dem ruhigen Quartier mit Begegnungszone ein stark frequentiertes Shoppingzentrum mit Verkehrs- und Menschenströmen machen. Heute würden die Räume auf der Parzelle [REDACTED] vermietet und als [REDACTED] genutzt. Dieses ruhige Gewerbe werde durch die geplante Überbauung während der Bauphase und auch nach Vollendung des Shoppingzentrums verunmöglicht. Ferner habe die Überbauung in ihren geplanten Ausmassen eine Verunstaltung der Gestadeck-Vorstadt zur Folge und die unmittelbare Sicht auf die Ortsbildschutzzone würde genommen. Aufgrund all dieser massiven Einwirkungen müsse mit einer starken Verkehrswertminderung der Liegenschaft in der Kernzone gerechnet werden. Sei die Lage in der Kern- und Ortsbildschutzzone bisher ein werterhöhender Faktor gewesen, würden aus dem Quartierplan nur noch Nachteile resultieren. Gleichzeitig bleibe die starken Nutzungseinschränkungen für die Parzelle [REDACTED] im Stadtgrabenbereich bestehen. Der Ertrags- und Substanzwert würden sinken. Sollte der Quartierplan in der aufgelegten Version ohne Modifikation dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden, so sei den Einsprechern Gelegenheit zur Substanziierung ihrer Ertrags- und Vermögenseinbussen zu geben.

16) Würden die genannten Mängel im Rahmen der Verständigungsverhandlung behoben resp. entsprechende Informationen nachgereicht, so sei den Einsprechern Gelegenheit zur Stellungnahme dazu zu gewähren, um ihrem Anspruch auf Akteneinsicht und Anspruch auf rechtliches Gehör zu entsprechen. Die Stellungnahme habe zuhanden der Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Gemäss § 31 Abs. 1 RBG sind auswärts wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hinzuweisen. Wer diesen Kreis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer umfasst, lässt sich aus dem RBG wie auch aus der damaligen Vorlage zum RBG nicht direkt entnehmen. Gemäss langjähriger Genehmigungspraxis und in Auslegung des RBG kann der Kreis der Anzuschreibenden auf diejenigen beschränkt werden, deren Grundeigentum von einer Planungsmassnahme direkt betroffen sind. Das heisst, es sind diejenigen auswärts Wohnenden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hinzuweisen, auf deren Parzellen eine grundeigentümergebundene Planungsmassnahme durchgeführt werden soll bzw. wird. Diese Personen sind zugleich die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG Einsprache erheben können. § 31 Abs. 2 lit. a. RBG ermöglicht es auch Personen, die durch einen angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, Einsprache zu erheben. Diese, von einer Planungsmassnahme berührten Personen, sind von einer Planungsmassnahme jedoch nicht in ihrem Grundeigentum betroffen – d.h. die Planungsmassnahme findet nicht auf ihrem Grund und Boden statt – und müssen folglich im Rahmen der Planaufgabe auch nicht persönlich angeschrieben werden. Diese Personen haben als (angrenzende) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vielmehr die Pflicht, die Informationen über allfällige Planungsmassnahmen

men in der Nachbarschaft ihrer Parzellen den kantonalen und kommunalen Publikationen zu entnehmen. Insofern ist in vorliegender Planung kein formeller Mangel ersichtlich. Abgesehen davon haben die Einsprecher offensichtlich ihre Rechte durch die Erhebung einer Einsprache wahrgenommen. Die Rückweisung und Neuauflage der Planung würde folglich, selbst wenn die Einsprecher unter die auswärts wohnenden, anzuschreibenden Grundeigentümer zu subsumieren wären, keine Änderung ihrer Rechtsposition bringen.

Betreffend die anderen Begründungspunkte wird auf die nachfolgenden detaillierten Ausführungen verwiesen.

2) Es ist festzuhalten, dass mit den rechtsverbindlich festgelegten Baubereichen und maximal zulässigen Gebäudehöhen in Zusammenhang mit den nun orientierend dargestellten Terrainhöhen sowohl das bestehende und projektierte Terrain wie auch die bestehenden und projektierten Bauten ausreichend und nachvollziehbar festgelegt und dargestellt sind. Bezüglich Gebäudeabstände ist festzuhalten, dass gegenüber von Strassen (Lindenstrasse, Meyer-Wiggli-Strasse) nicht die Grenz- bzw. Gebäudeabstände gemäss § 90 ff. RBG und § 52 RBV zur Anwendung kommen, sondern die Bestimmungen über die Strassenabstände gemäss § 95 RBG, sofern nicht Baulinien gemäss § 96 ff. RBG etwas anderes vorsehen. In der Quartierplanung sind gegenüber den Strassen grundsätzlich Baulinien festgelegt worden, so dass diese für den Mindestabstand der Bauten massgebend sind (wie bereits heute zum grossen Teil Gestaltungsbaulinien rechtskräftig sind). Im Übrigen schreibt die Quartierplanung ausserhalb ihres Perimeters keine Abweichungen von der Regelbauweise vor.

3) Aufgrund der Einsprachebehandlung ist die Bestimmung in Ziff. 9 Abs. 9 QR ergänzt worden. Daraufhin haben die Einsprechenden die Einsprache diesbezüglich zurückgezogen. Es ist allerdings festzuhalten, dass mit dem Inkrafttreten von kantonalen Bestimmungen bezüglich Solaranlagen (vgl. Ziff. III.1.4 dieses Beschlusses) die Gemeinden keine Kompetenz mehr haben, Bestimmungen betreffend die Solaranlagen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Die im vorliegenden Reglement enthaltenen Bestimmungen bezüglich Solaranlagen können somit von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Die Belange der Einsprechenden bezüglich Solaranlagen sind jedoch auch mit der kantonal abschliessenden Regelung im RBG und in der RBV erfüllt, womit dieser Einsprechepunkt als erledigt abzuschreiben ist.

4) Es ist festzuhalten, dass jegliche verkehrspolizeilichen Anordnungen ein separates Verfahren erfordern bzw. darstellen. Daher sind im Quartierplan keine entsprechenden verbindlichen Festlegungen möglich. Gemäss Ausführungen der Stadt Liestal zu den Einsprachen wird jedoch die Signalisation von „Einfahrt verboten“ aus Richtung Rumpel zum Zeitpunkt des Baugesuchs geprüft. Eine Aufhebung der Begegnungszone steht zumindest nicht zur Diskussion. Aus dem beigegebenen Verkehrsgutachten ist zudem ersichtlich, dass die vorgesehene Nutzung an diesem Standort grundsätzlich funktioniert. Es ist jedoch unbestritten, dass eine solche Nutzung mehr oder weniger stark auf seine Umgebung einwirkt, was jedoch kein Nichtgenehmigungsgrund des Planungsbeschlusses der Stadt Liestal ist.

5) Mit dem bauhistorischen Gutachten Ziegelhof wurde das Gebäude [REDACTED] erneut bewertet. Diese erneute Bewertung ist die bisher umfangreichste und eingehendste, sie ist für die kantonalen Fachstellen aber auch zutreffend und nachvollziehbar. Sie erlaubt eine Revision der bisherigen Bewertung und führt zu einer Abwertung der Schutzwürdigkeit. Das heisst, die Interessenabwägung, die die Stadt Liestal durchgeführt hat, hat ergeben, dass dem Industriebau an der [REDACTED] mehr Schutzwürdigkeit zugesprochen werden muss als den auf dem Firmenareal noch vorhandenen ursprünglichen, aber an die Brauereinutzung adaptierten Bauten.

Bezüglich Bestimmungen im Teilzonenreglement „Zentrum“, welche das Vorgehen bei Bauvorhaben an Objekten in der Ortsbildschutzzone und der Schutzkategorie B regeln, ist festzuhalten, dass diese Bestimmungen, die den Umgang von Schutzobjekten im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens regeln, nach Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung

keine Rechtswirkung mehr haben, da sie dann aufgehoben sind. Das heisst, in einem zukünftigen Baubewilligungsverfahren sind die Anforderungen gemäss §§ 4-6 Teilzonenreglement „Zentrum“ nicht mehr massgebend. Im Übrigen wird betreffend Verhältnis zwischen den Festlegungen der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ und den Festlegungen der Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“ auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

6) Eine Quartierplanung hebt die vorherige Nutzungsplanung auf und stellt für ein bestimmtes Areal ein eigenständiges, neues Planungsinstrument dar. Das heisst, mit der Genehmigung einer Quartierplanung wird zwangsläufig auch die bisher rechtskräftige Nutzungsplanung für dieses Areal aufgehoben, da nicht mehrere Planungsinstrumente gleichzeitig in demselben Areal rechtskräftig sein können. Dies stellt insofern kein Problem dar, da sowohl Rahmennutzungsplanung wie auch Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) im selben Verfahren erlassen werden (§ 41 in Zusammenhang mit § 31 RBG). In der vorliegenden Planung bedeutet dies nun, dass mit der Quartierplanung Ziegelhof nicht nur die Zentrumszone 1, sondern auch die Schutzkategorie und die Ortsbildschutzzone der [REDACTED] aufgehoben werden (d.h. jegliche Festlegungen der Teilzonenvorschriften „Zentrum“). Da eine Baubewilligung für die Überbauung Ziegelhof erst erteilt werden kann, wenn die Quartierplanung genehmigt ist, kann auch nicht von einer Verletzung von § 29 RBG die Rede sein: Indem die Quartierplanung vom Regierungsrat in Rechtskraft gesetzt wird, wird auch gleichzeitig die Ortsbildschutzzone und die Schutzkategorie B für die [REDACTED] aufgehoben. Insofern ist keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennbar.

7) Die rechtliche Wirkung der Quartierplanung bleibt auf dessen Perimeter beschränkt, so dass sich an den Schutzkategorien und der Ortsbildschutzzone ausserhalb des Quartierplanperimeters nichts ändert und die Schutzbedürfnisse und -anforderungen dieser Bauten gewahrt bleiben bzw. vollumfänglich durch die Teilzonenvorschriften abgedeckt sind. Eine Ausdehnung des Quartierplanperimeters auf die gesamte Ortsbildschutzzone erscheint hingegen sowohl städtebaulich wie auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes kaum zweckmässig, zumal Quartierpläne oft sehr projektspezifisch sind. Die rechtskräftigen Vorgaben der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ sind in die Interessenabwägung einer Quartierplanung mit einzubeziehen. Diese Überprüfung der Vorgaben führte vorliegend auch zu einer neuen Gewichtung der Schutzwürdigkeit gewisser Bauten (vgl. Ziff. 5) und 8)). Dies erfolgte in Abwägung aller Interessen, also auch unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse und -anforderungen der in der Ortsbildschutzzone verbleibenden Bauten ausserhalb des Quartierplanperimeters. Die Dokumentation im Planungsbericht der vorliegenden Quartierplanung zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverantwortlichen und Behörden mit den städtebaulichen und historischen Gegebenheiten. Insofern hat die Stadt Liestal das ihr zustehende Planungsermessen korrekt ausgeübt. Es lässt sich in diesem Punkt keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennen.

Der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und Planaufgabe vorliegende Planungsbericht wurde von den Einsprechenden zu Recht als ungenügend betrachtet, da die Dokumentation der wesentlichen Ermittlungen, Beurteilungen, Abwägungen und Schlussfolgerungen tatsächlich mangelhaft war oder gar fehlte. Denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die planende Behörde verpflichtet ist, die verschiedenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und zu berücksichtigen und sodann diese Abwägungen offen, vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Diese Berichterstattung dient nämlich nicht nur den kantonalen Behörden, sondern auch potenziellen Einsprechenden als Grundlage zur Beurteilung von Planungsmassnahmen. Wie den Einsprechenden auch im Rahmen der Verständnisverhandlungen vermittelt wurde, wurde dieser Bericht in der Zwischenzeit grundlegend ergänzt. Der den Genehmigungsdokumenten vorliegende Planungsbericht ermöglicht es nun, den Abwägungsprozess und somit die Zweckmässigkeit der Planung im Wesentlichen nachzuvollziehen. Der Regierungsrat erachtet damit die Darlegungspflicht als erfüllt.

8) In den Abwägungen der Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude spielt für die Denkmalpflege die zunehmende Bedeutung der Industriearchäologie und die veränderte Einschätzung der Moderne in der Architektur eine wichtige Rolle. Sie führt zu einer gegenüber dem ISOS stärkeren Gewichtung der Schutzwürdigkeit jüngerer und industriegeschichtlich interessanter Bauten. Dieser Entwicklung folgt auch das bauhistorische Gutachten Ziegelhof, indem es das Gebäude [REDACTED] höher bewertet als das Gebäude [REDACTED]. Entsprechend ist diese Bewertung für die Denkmalpflege zutreffend und nachvollziehbar. Mit dem bauhistorischen Gutachten wurden die aus denkmalschützerischer und historischer Sicht relevanten Bauten innerhalb der Quartierplanung bewertet bzw. diejenigen Bauten neu beurteilt, welche aufgrund des projektierten Vorhabens mit geänderten Rahmenbedingungen konfrontiert waren (Unterschützstellung, Aufhebung des bisherigen Schutzes). Demzufolge war für die vorliegende Quartierplanung lediglich die bisher rechtskräftig festgelegte Schutzwürdigkeit der [REDACTED] neu zu beurteilen, während die [REDACTED] bereits seit 29. Januar 2002 (Rechtskraft der Teilzonenplanung "Zentrum") der Zentrumszone 1 zugeordnet sind und die fehlende Schutzwürdigkeit somit seit über 10 Jahren nicht zur Diskussion steht (vgl. Ausführungen zu Ziff. 11) weiter unten). Dies bedeutet letztlich auch, dass die [REDACTED] jederzeit und ohne weitere Abklärungen hätten abgerissen werden können. Mit der Quartierplanung wird nun die Schutzkategorie B und die Ortsbildschutzzone für die [REDACTED] im Verfahren gemäss § 31 RBG aufgehoben, während sozusagen der Status der [REDACTED] keine Änderung erfährt.

Die verschiedenen Interessen sind somit in die Planung eingeflossen, insofern handelte es sich nicht um eine mangelnde Planung, sondern um eine zunächst mangelnde Dokumentation der tatsächlich vorgenommenen Interessenabwägung. Dieser Mangel konnte aber mit den Ergänzungen des Planungsberichtes behoben werden (im Übrigen wird auf Ziff. 7) verwiesen).

9) Die Protokolle der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen wie auch diejenigen der kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission liegen dem Planungsbericht bei. Die Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege sind in die Vorprüfungsberichte eingearbeitet, welche ebenfalls dem Planungsbericht beiliegen. Im Übrigen ist anzuführen, dass die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission an insgesamt acht Sitzungen die Quartierplanung Ziegelhof beraten hat. Die Forderung der Einsprechenden nach Offenlegung der Gutachten und Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege oder der Denkmal- und Heimatschutzkommission ist demzufolge erfüllt. Die planende Behörde hat die bei der Planung massgebenden Sachverhalte umfassend berücksichtigt, so dass unter Verweis auf das vorstehend Dargelegte keine Rechtsverletzung festgestellt werden kann.

10) Wie bereits unter Ziff. 6) und 7) erläutert, hebt eine Quartierplanung die vorherige Nutzungsplanung auf, bleibt in seiner rechtlichen Wirkung aber auf seinen Perimeter beschränkt. Somit ändert sich an den Schutzkategorien und der Ortsbildschutzzone ausserhalb des Quartierplanperimeters nichts und die Schutzbedürfnisse und -anforderungen dieser Bauten bleiben gewahrt. Die Bauten [REDACTED] stehen nicht unter kantonalem Schutz und sind auch nicht Teil einer kommunalen Denkmalschutzzone, insofern kommt § 18 RBV vorliegend nicht zur Anwendung. Nichtsdestotrotz ist im Rahmen einer Neubepanung eines Gebietes die Umgebung mit einzubeziehen, insbesondere wenn es sich um kommunale Ortsbildschutzzonen und Schutzobjekte handelt. Wie die Stadt Liestal in ihren Ausführungen zur Einsprache darlegt, ist der Schutz der Umgebung und somit die Berücksichtigung der bestehenden Situation sehr wohl erfolgt und mittels verschiedener Massnahmen an der projektierten Baute in die Quartierplanung eingeflossen. Somit ist der Umgebungsschutz im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt. Auch in dieser Beziehung ist somit keine Rechtsverletzung der planenden Behörde zu erkennen.

11) Der Bundesrat hat das ISOS für den Kanton Basel-Landschaft erstmals auf den 1. Januar 1995 erlassen. Die Aufnahmen dazu stammen mehrheitlich aus den 1980er Jahren. Am 1.

Juni 2013 hat der Bundesrat für den Kanton Basel-Landschaft eine Aktualisierung des ISOS beschlossen. Die Aufnahmen zur Aktualisierung stammen vom Ende der 1990er Jahren und den Anfangsjahren dieses Jahrhunderts. Dabei wurde die Wertung wie folgt aktualisiert:

[...] Ausserhalb derselben bestand lediglich das im 17. Jahrhundert an einem Kanal erstellte Gewerbegebiet Gestadeck [...]. Im Gestadeck entwickelte sich ab dem 18. Jahrhundert eine Industriesiedlung mit Drahtzügen, Schmieden und Giesserei, mit Eisenkonstruktionswerkstätte, Webereien und Spinnereien sowie den dazugehörigen Wohngebäuden. [...] (S. 269)

[...] Auf dem Schwemmland der Ergolz und des einmündenden Orisbachs erstreckt sich das sogenannte Gestadeck. Das stark durchmischte und unregelmässig bebaute Gebiet (6) besteht aus Gewerbe und Industrie, einigen wenigen Bauernhöfen (6.0.2) und grossen Freiflächen. [...] Ausser der spätgotischen Gestadeckmühle (6.0.5) schliessen die wertvollsten und ältesten Bebauungen direkt an die Altstadt an. [...] von der Ergolzbrücke hingegen wird [...] die historische Bedeutung der tief liegenden Bebauung (6.1) [Anm.: In der ersten Fassung des ISOS ist diese Bebauung Teil der Baugruppe 2.1.] am Fusse des Ortskerns ersichtlich. In dieser südlichen Vorstadt stehen die aus dem 18. und dem 19. Jahrhundert stammenden Gebäude dicht gedrängt. Sie reihen sich traufseitig mit verschachtelten Nebenbauten an einer schmalen Gasse. Zum Fluss hin sind sie zweigeschossig, für Gärten ist kein Platz. [...] (S. 275)

Bei der Aktualisierung wurden die „architekturhistorische Qualität“ und die „Bedeutung“ der Baugruppe 6.1 (Ensemble zwischen Linden-, Bücheli- und Gerberstrasse) zu „besondere Qualitäten“ aufgewertet:

6.1: Kleines Ensemble von Gewerbe- und zweigeschossigen Vorstadthäusern, traufständig zu schmaler Gasse, 18./A.19. Jh.

Aufnahmekategorie	AB	(ursprüngliche Substanz/Struktur)
Räumliche Qualität	/	(gewisse Qualitäten)
Arch. hist. Qualität	X	(besondere Qualitäten)
Bedeutung	X	(besondere Bedeutung)
Erhaltungsziel	A	(Erhalten der Substanz)

Dem ISOS als Bundesinventar kann keinen direkten behörden- und grundeigentumsverbindlichen Charakter zugesprochen werden. Vielmehr besteht für Kantone und Gemeinden die Pflicht, Bundesinventare im Rahmen der Erarbeitung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen, d.h. die Anliegen der Bundesinventare müssen in die Interessenabwägung Eingang finden. Eine Änderung des ISOS aufgrund von abweichenden kantonalen oder kommunalen Festlegungen ist jedoch nicht erforderlich.

Gemäss kantonalem Richtplan ziehen die Gemeinden und der Kanton das ISOS als Planungshilfe bei (S2.2 Ortsbildschutz, Planungsanweisung b). Für die Baugruppe 6.1 gemäss ISOS (Ensemble zwischen Linden-, Bücheli- und Gerberstrasse; in der ersten Fassung des ISOS Teil der Baugruppe 2.1) wurde bereits im Rahmen der Teilzonenplanung „Zentrum“ (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 152 vom 29. Januar 2002) eine Bewertung auf Grundlage des ISOS vorgenommen. Diese ergab, dass die Gebäude Lindenstrasse 3-5 sowie Gerberstrasse 10 – im Gegensatz zur Lindenstrasse 1 und 2-14 – nicht kommunal schutzwürdig sind. Dies führte dazu, dass die Lindenstrasse 2 der Schutzkategorie A und die [REDACTED] der Schutzkategorie B zugeordnet wurden. Zudem wurde auf den genannten schützenswerten Liegenschaften eine (die Zentrumszone 1 überlagernde) Ortsbildschutzzone festgelegt. Die L [REDACTED] wurden hingegen weder einer Schutzkategorie zugeordnet noch wurde für sie eine Ortsbildschutzzone festgelegt.

In vorliegender Planung führte die Überprüfung zu einer neuen Gewichtung der Schutzwürdigkeit gewisser Bauten. Dies erfolgte in Abwägung aller Interessen, denn die Berücksichtigung des ISOS ist in dem Sinne zu verstehen, dass dessen Schutzinteressen mit den anderen vorhandenen Interessen abzuwägen sind. Im Übrigen steht es der Stadt Liestal grundsätzlich zu, einmal von ihr erlassene Nutzungsvorschriften unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit auch wieder abzuändern bzw. aufzuheben. Insofern lässt sich auch in diesem Punkt keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennen.

12) Für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² ist gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine UVP durchzuführen. Bereits im Vorprüfungsbericht (18. Mai 2011) wurde diesbezüglich gefordert, dass die

maximal zulässige Verkaufsnutzung in den Quartierplanvorschriften festzulegen sei. Ansonsten sei davon auszugehen, dass das Vorhaben der UVP-Pflicht unterstehe. Als Reaktion darauf haben die Projektverantwortlichen in § 6 Abs. 4 QR eine maximale Fläche von 7'000 m² als Verkaufsflächen festgelegt. Dieser Wert liegt unter dem Schwellenwert gemäss UVPV, womit eine UVP nicht erforderlich ist. Weil die Verkaufsnutzung eine Teilmenge der Geschäftsnutzung darstellt, ändert sich daran auch nichts, wenn die zulässige Geschossfläche für Geschäftsnutzungen 7'823 m² beträgt, da trotzdem nicht mehr als die verbindlich festgelegten 7'000 m² als Verkaufsflächen genutzt werden dürfen.

13) Das Vorhaben ist – wie bereits unter Ziff. 12) dargelegt – weder aufgrund der Verkaufsfläche (maximal 7'000 m²) noch aufgrund der Anzahl Parkplätze (maximal 206) UVP-pflichtig. Nichtsdestotrotz ist die Umweltschutzgesetzgebung einzuhalten und die Aspekte der Umwelt sind im Rahmen der Planung zu behandeln. Bei vorliegender Quartierplanung wurden – teilweise aufgrund der Forderungen der Einsprechenden – ein Verkehrsgutachten, ein Bericht zur Lärmbeurteilung sowie eine „Umweltnotiz“ (Behandlung der wichtigen Aspekte der Umwelt in Zusammenhang mit der Planung) erarbeitet. Die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilen die Planung und die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung aufgrund dieser Berichterstattung positiv.

Bei übermässigen Umweltbelastungen sind nach Art. 11 Abs. 3 USG die Emissionsbegrenzungen zu verschärfen. Bei übermässigen Luftbelastungen durch Verkehrsanlagen legt Art. 19 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) fest, dass ein Massnahmenplan auszuarbeiten ist. Der Regierungsrat hat dazu 1990, 2004, 2007 und 2010 die Luftreinhaltepläne beider Basel beschlossen, die unter anderem beim Verkehr verschiedene emissionsbegrenzende Massnahmen enthalten. Als Ausführungsbestimmung zum Luftreinhalteplan 1990 (Massnahme V 2.3) wurde die Wegleitung des Amtes für Orts- und Regionalplanung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze erlassen. Im Luftreinhalteplan beider Basel 2004 ist die Massnahme 1.3 „Parkraumbewirtschaftung“ aufgeführt, welche unter anderem eine Bewirtschaftung von Kundenparkplätzen bei Einkaufszentren vorsieht. Die Parkraumbewirtschaftung ist eine Massnahme zur Begrenzung der vom Verkehr verursachten Emissionen und wird entsprechend im Einzelfall, abgestützt auf Art. 12 USG, konkretisiert durch Art 18 (vorsorgliche Emissionsbegrenzung) und Art. 33 LRV (bauliche, betriebliche, verkehrslenkende oder -beschränkende Massnahmen gegen übermässige Immissionen), mit der Baubewilligung angeordnet. Mit der Einhaltung der Vorgaben der Wegleitung zur Parkplatzbestimmung sowie der Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung werden die weitergehenden Vorgaben der kantonalen Luftreinhalteplanung eingehalten. Eine zusätzliche Festlegung im Quartierplan ist nicht notwendig und auch nicht stufengerecht.

14) Aufgrund der Einsprachebehandlung wurden in § 8 QR Ergänzungen bezüglich Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze, Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze sowie bauliche bzw. betriebliche Trennung der Kunden- und Stammparkplätze vorgenommen, welche im Rahmen dieses Beschlusses vom Regierungsrat genehmigt werden. Insofern ist dieser Einsprachepunkt im Wesentlichen als erledigt bzw. gegenstandslos zu betrachten.

15) Es ist unbestritten, dass ein Neubau mehr oder weniger stark auf seine Umgebung einwirkt. Aber wie bereits unter Ziff. IV.4. erläutert, besteht kein Anspruch darauf, dass Land dauernd in jenen Zonen verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, d.h. Änderungen der Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind im Laufe der Zeit möglich. Analoges gilt zweifelsohne auch für die Bautätigkeit: Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass zu einem Zeitpunkt bestehende Bauten und Anlagen andauernd bestehen bleiben. Nicht nur die Lindenstrasse 3-5, die Teil des von den Einsprechenden als wichtig erachteten historisch geschlossenen Kontextes sind, hätten bereits bisher jederzeit abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden können. Und ohne Zweifel hätte auch ein solcher Neubau (Zentrumszone 1) bestimmte Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Weder für Schutzbestimmungen, die städtebauliche Situation oder den Anspruch auf Sonnenlicht und Aussicht besteht

ein Gewohnheitsrecht oder kann ein Rechtsanspruch geltend gemacht werden. Ebenso kann – wie unter Ziff. IV.3. erläutert – im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen nicht eingetreten werden.

16) Gemäss § 32 RBG führen die Gemeinden nach Ablauf der Einsprachefrist das Verständigungsverfahren durch. Kann keine Verständigung erfolgen, beantragen sie beim Regierungsrat die Abweisung der Einsprachen und die Genehmigung der Quartierplanvorschriften. Der Regierungsrat entscheidet nach Erhalt des Antrages der Gemeinden über die unerledigten Einsprachen und genehmigt, soweit rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen, die Quartierplanvorschriften. Als Grundlage für die Beurteilung der Einsprachen durch den Regierungsrat dienen die Quartierplanvorschriften, der Planungsbericht inkl. Stellungnahmen der Gemeinden zu den unerledigten Einsprachen sowie allfällige weitere beigegebene Berichte. Eine Anhörung der Einsprechenden oder ein Schriftenwechsel ist im Rahmen der Behandlung der Einsprachen durch den Regierungsrat nicht vorgesehen. Die Einsprechenden haben vielmehr die Möglichkeit, nach dem Entscheid des Regierungsrates über die Einsprachen beim Kantonsgericht Beschwerde zu erheben.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die vorliegende Quartierplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist und die planenden Behörden der Stadt das ihr zustehende Ermessen in der Raumplanung korrekt ausgeübt haben. Der Regierungsrat kann keine Rechtsverletzung erkennen und die Quartierplanung wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED] sind als Eigentümerinnen der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft zur Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Ob sie gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG auch ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben, ist eine Rechtsfrage. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Ziegelhof“ durch den Einwohnerrat von Liestal und deren Genehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Ein Neubau, welcher das ISOS berücksichtigen und nur die jetzt schon verbauten Kubaturen nutzen würde, würde dem Hauptinvestor genügend Platz bieten. Die historisch wertvollen Häusern an der Lindenstrasse sowie der Lindenplatz sollten erhalten bleiben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Liegenschaft an der [REDACTED], die als denkmalgeschütztes Altstadtthaus erworben worden sei, werde durch das geplante Projekt Ziegelhof massiv entwertet. Bedenkenlos werde das während mehreren Jahrhunderten gewachsene Vorstadtquartier teilweise abgerissen (laut ISOS von nationaler Bedeutung). So werde die wohnliche Atmosphäre zu nichte gemacht. Ein „Powerblock“ an dieser Stelle schade der Stadt Liestal. [REDACTED] im Anbau der Liegenschaft an der [REDACTED] werde zu einem unbrauchbaren Kellerloch. Dem Raum über der [REDACTED] werde die Sicht auf den historischen Thurgauerhof und zu einem grossen Teil auf den Schleifenberg verbaut und der Lichteinfall stark vermindert. Dieser Raum werde als Künstleratelier benutzt, daher sei die Einsprecherin auf gutes Licht und Ruhe angewiesen. Doch während der Bauzeit wird es unmöglich sein, darin konzentriert zu arbeiten (Lärm und Erschütterungen). [REDACTED]

[REDACTED] Das Steddtli werde aussterben und der Laden der Einsprecherinnen leer stehen. Darum werde die Realisierung einer solchen Überbauung nicht akzeptiert. Der jetzt noch freie Raum

am Lindenplatz wirke einladend als Zugang zur Altstadt. Die Einsprecherinnen würden fordern, dass die historisch wertvollen Häuser an der Lindenstrasse und der Lindenplatz erhalten blieben. Der angrenzende Garten des alten Brauereihauses könnte als attraktive Stadtanlage zu einer viel genutzten Begegnungszone Liestal werden. Ein Neubau, welcher das ISOS berücksichtigen würde und nur die heute schon vorhandenen Kubaturen nutze, würde dem Hauptinvestor genügend Platz bieten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) In den Abwägungen der Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude spielt für die Denkmalpflege die zunehmende Bedeutung der Industriearchäologie und die veränderte Einschätzung der Moderne in der Architektur eine wichtige Rolle. Sie führt zu einer gegenüber dem ISOS stärkeren Gewichtung der Schutzwürdigkeit jüngerer und industriegeschichtlich interessanter Bauten. Die Interessenabwägung – u.a. auch zwischen dem ISOS und dem bauhistorischen Gutachten Ziegelhof – hat ergeben, dass dem Industriebau an der [REDACTED] mehr Schutzwürdigkeit zugesprochen werden muss als den auf dem Firmenareal noch vorhandenen ursprünglichen, aber an die Brauereinutzung adaptierten Bauten ([REDACTED]) und die nicht unter Schutz stehenden Bauten ([REDACTED]).

Die Entwicklung des Projektes und der Quartierplanvorschriften wurde von der Kantonalen Denkmalpflege und der Denkmal- und Heimatschutzkommission eng begleitet. Wiederholt wurden die Projektverantwortlichen beraten, Stellungnahmen zuhanden der Stadt abgegeben und zugunsten des Ortsbildes (auch bezüglich Bauten an der Zeughausgasse) erfolgreich interveniert, so dass die vorliegende Planung unter Wahrung der Schutzbedürfnisse des historischen Stadtkerns und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen als ausgeglichen akzeptiert werden kann. Im Übrigen weist die Stadt Liestal bezüglich des Ausenraums darauf hin, dass mit dem Neubauprojekt – neben den markanten Änderungen – auf dem gesamten Areal auch verschiedene Aufwertungen und Verbesserungen erfolgen werden.

2) Es ist unbestritten, dass ein Neubau mehr oder weniger stark auf seine Umgebung einwirkt. Aber wie bereits unter Ziff. IV.4. erläutert, besteht kein Anspruch darauf, dass Land dauernd in jenen Zonen verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, d.h. Änderungen der Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind im Laufe der Zeit möglich. Analoges gilt zweifelsohne auch für die Bautätigkeit: Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass zu einem Zeitpunkt bestehende Bauten und Anlagen andauernd bestehen bleiben. Nicht nur die [REDACTED], die Teil des von den Einsprechenden als wichtig erachteten historisch geschlossenen Kontextes sind, hätten bereits bisher jederzeit abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden können. Und ohne Zweifel hätte auch ein solcher Neubau (Zentrumszone 1) bestimmte Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Weder für Schutzbestimmungen, die städtebauliche Situation oder den Anspruch auf Sonnenlicht und Aussicht besteht ein Gewohnheitsrecht oder kann ein Rechtsanspruch geltend gemacht werden. Ebenso auch nicht bezüglich Lärm und Erschütterung im Rahmen von Bauarbeiten oder dem vermeintlichen oder tatsächlichen Wegfall von Kunden. Wie unter Ziff. IV.3. erläutert, ist es im Rahmen dieses Verfahrens auch nicht möglich, auf allfällige Entschädigungsforderungen einzutreten. Somit lässt sich bei der vorliegenden Quartierplanung keine Rechtsverletzung der planenden Behörde erkennen.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.4 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist Teil der Gesamteigentümerschaft (Erbengemeinschaft) der Parzelle Nr. [REDACTED]. Die Einsprache muss somit zwingend von allen an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern unterzeichnet werden oder es muss eine entsprechende

Vertretungsvollmacht vorliegen. Bei vorliegender Einsprache fehlen diese Voraussetzungen. Auf die Einsprache kann deshalb nicht eingetreten werden. Zur Einsprache, welche sich gegen die Ausweitung des Strassenraumes, die vorsätzliche Zerstörung von intaktem Lebensraum und Behausungen sowie die Entstellung der Örtlichkeit richtet, kann der Regierungsrat materiell trotzdem Stellung nehmen:

Im Verkehrsgutachten ist aufgezeigt, dass die Erschliessung des Quartierplan-Areals auch ohne Inanspruchnahme von Land der Parzelle Nr. [REDACTED] möglich ist. Die Kantonsstrasse ist nicht Teil der Quartierplanung, die Planungshoheit liegt hierbei beim Kanton.

Gemäss Art. 4 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung gelten die Vorschriften zum Schutz der Umwelt für jene Anlagen, welche nicht UVP-pflichtig sind, gleichermassen. Das heisst, alle Anlagen haben aufgrund der Gesetzesvorschriften umweltverträglich zu sein, auch wenn darüber kein separater Umweltverträglichkeitsbericht erstellt werden muss. In der vorliegenden Quartierplanung wurde die Lärmsituation in einem Lärmgutachten, die übrigen Umweltaspekte in einer „Umweltnotiz“ im Planungsbericht behandelt. Die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilen die Planung und die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung aufgrund dieser Berichterstattung positiv.

Das Areal der ehemaligen Brauerei Ziegelhof ist heute eine Brache innerhalb bzw. anschliessend an die Altstadt, deren Revitalisierung von grossem öffentlichem Interesse ist. Da die Bauten einer Brauerei auf eine sehr spezifische Nutzung ausgerichtet sind, können diese auch nicht ohne weiteres bestehen bleiben und in eine neue Nutzung überführt werden. Insofern ist der vorliegend durchgeführte Prozess zur Entwicklung dieses Areals als vorbildlich zu bezeichnen. Das vorliegende Resultat – die Quartierplanung – ist als Mittelweg zwischen Stadterneuerung und -entwicklung sowie Erhalt von bestehenden Strukturen zu verstehen. Die dazu notwendige Interessenermittlung und -abwägung wurde im Planungsbericht dargelegt. Die Erarbeitung von Quartierplanvorschriften wie auch die Festlegung bzw. Aufhebung von kommunalen Schutzzonen und -objekte liegen in der Planungshoheit der Stadt, welche dabei über ein erhebliches Mass an Planungsermessen verfügt. Im Übrigen ist der Beschluss des Einwohnerrates über die Quartierplanung vom Souverän in der Volksabstimmung deutlich bestätigt worden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED]
[REDACTED] müssen, soweit darauf eingetreten werden kann, sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen werden
2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 25. April 2012 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Ziegelhof“ werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen und Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen genehmigt:

- a) Ergänzung betreffend Definition der Berechnungsweise der Verkaufsfläche in § 6 Abs. 4 QR
- b) Ergänzung betreffend Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze in § 8 Abs. 2 QR

- c) Ergänzung betreffend Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze in § 8 Abs. 3 QR
- d) Ergänzung betreffend Trennung der Kunden- und Stammparkplätze in § 8 Abs. 3 QR
- e) Ergänzung Symbol Dachneigung im Quartierplan Nr. 2
- f) Ergänzung von Baulinien und Gestaltungsbaulinien unter- und oberhalb des Niveaus „Baubereich Fussgängerpassage“ in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D

Ausnahmen

Von Gesetzes wegen können die folgenden Bestimmungen nicht in Rechtskraft erwachsen (Derogation, im Reglement schwarz gestrichen):

- a) § 5 Abs. 8 QR: „... Sonnenkollektoren ... Die Erstellung von Solaranlagen ist im Gebiet zwischen Meyer-Wiggli-Strasse und Lindenstrasse zulässig. Sie sind in die Dachfläche einzubauen.“
 - b) Ergänzung (geringfügige Änderung) betreffend Blendwirkung von Solaranlagen in § 5 Abs. 9 QR: „In Bezug auf Solaranlagen sind technische Ausführungen zu wählen, die aufgrund von Material und Ausrichtung die nach dem Stand der Technik geringstmögliche Blendung gewährleisten.“
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/17/0, 40/TZPS/6/8, 40/BSP/73/5 (Quartierpläne Nr. 1-2, Mutation zum Teilzonenplan „Zentrum“ und Mutation zum Baulinienplan „Zentrum und Stadtgraben“) und 40/QR/17/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Stadt wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Ausnahmen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die 2. Landschreiberin:

