

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0614

vom 09. Mai 2017

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Tiergartenstrasse“

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 27. April 2016 die Quartierplanvorschriften „Tiergartenstrasse“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan „Situationsplan/Schnittplan“.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 250 mit einer Gesamtfläche von 10'807 m². Als zulässige Nutzung sind 7'700 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Wohnzone W2) wird aufgehoben.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der generelle Bau- und Strassenlinienplan „Tiergartenstrasse, Grünhagstr. – Waldrand“ mutiert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. Mai bis 10. Juni 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 19 vom 12. Mai 2016 und im „Liestal aktuell“ Nr. 804 vom 12. Mai 2016 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 10. Mai 2016) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.



Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 2, 4 und 7 sowie zu einem teilweisen Rückzug der Einsprachen Nrn. 3, 5, 6, 11, 13 und 14. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 24. Januar 2017 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledig-

ten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Stadtrat gleichzeitig folgende geringfügige Änderungen:

- a) Änderung der Anordnung der Besucherparkplätze (Änderung in § 7 Abs. 2 lit. b) und im Plan)
- b) Ergänzung „Bereich für öffentlicher Wendeplatz“ (Ergänzung in § 7 Abs. 2 lit. d) und im Plan)
- c) Vergrösserung Baubereich I

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 (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. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) 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 Nutzungsplanung. 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 Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit E-Mail vom 21. April 2017 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 zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. August 2015 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 § 5 Abs. 12 Quartierplanreglement, Technische Bauteile auf dem Dach

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die 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. 12 Quartierplanreglement keine eigenständige Wirkung. Der Begriff „Solaranlagen“ wird redaktionell gestrichen.

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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 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/der Grundeigentümerin/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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Die erhobenen Einsprachen richten sich mehrheitlich gegen die Verkehrsführung (Erschliessung) und den Mehrverkehr über die Dornacherstrasse und die Sichertnerstrasse, teilweise auch gegen die Dimensionierung der vorgesehenen Überbauung. Da die Einsprachen somit ähnliche Begehren teilen, nimmt der Regierungsrat nachfolgend zu den wesentlichen Punkten Stellung und verweist in den einzelnen Einsprachen sinngemäss darauf.

a) Bebauung und Dimensionierung (Regelbauweise versus Quartierplanung)

Das Quartierplanareal ist gemäss Zonenplan Siedlung bisher Wohnzone W2. Da diese Bauzone (wie auch die unter Buchstaben b behandelte durchgehende Strassenverbindung) seit längerer Zeit rechtskräftig ist, müssen die Anwohner allemal damit rechnen, dass auf dem betroffenen Areal – unter Ausschöpfung der zulässigen Masse – Bauten und Anlagen realisiert werden. Eine Wohnzone W2 ist dabei auch nicht als typische Einfamilienhauszone zu betrachten, zumal die bestehende Bebauung nur zum Teil aus klassischen Einfamilienhäusern besteht und in bestimmten Bereichen eine vergleichsweise hohe Dichte aufweist.

Aufgrund der Grösse, welche die Parzelle Nr. 250 aufweist, wären im betroffenen Areal mit der Regelbauweise bzw. in Anwendung der Zonenvorschriften – das heisst auch ohne Quartierplanung – jegliche Bebauungsformen denkbar, sowohl Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser wie auch eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Mit der Quartierplanung wurde eine kompakte Bebauungsform gewählt, welche mit dem Boden haushälterisch umgeht und gleichzeitig Massstab und Körnung der bestehenden Bebauung aufnimmt.

Es ist selbstredend, dass Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft der eigenen Liegenschaft auf diese bestimmte Einwirkungen haben, auch wenn die Bauvorschriften und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind. Diese Einwirkungen müssen jedoch hingenommen werden, denn es besteht weder bezüglich städtebaulicher Situation noch bezüglich Sonnenlicht und Aussicht ein Gewohnheitsrecht oder ein Rechtsanspruch, insbesondere da es sich beim fraglichen Areal auch grundsätzlich um Bauzone handelt.

Quartierplanungen legen für neu zu überbauende Areale die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung fest (§ 38 RBG), wobei sie von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten können (§ 40 RBG). Die Quartierplanvorschriften ersetzen die Zonenvorschriften (wie auch den Strassennetzplan), entsprechend sind sie auch nicht an die bisher gültigen Vorschriften der Wohnzone W2 gebunden. Dies gilt insbesondere, wenn die Quartierplanung im ordentlichen Verfahren durch den Einwohnerrat erlassen wird. Dennoch orientieren sich die in der vorliegenden Quartierplanung gewählten Parameter an der geltenden Wohnzone W2, wie die folgende tabellarische Zusammenstellung der theoretisch möglichen Bebauung der Parzelle Nr. 250 zeigt. Als Vergleich dient auch die realisierte/bewilligte Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan „Burgunderpark“ (unmittelbar angrenzend an die Parzelle Nr. 250).

	Parzelle Nr. 250			Burgunderpark
	theoretisch mögliche Regelbauweise EFH/DEFH	theoretisch mögliche Regelbauweise MFH	Quartierplanung Tiergartenstrasse	Ausnahmeüber- bauung nach einheit- lichem Plan
Ausnutzungsziffer	0.56	0.56	0.71	0.60
Fassadenhöhe [m]	6.0	6.0	6.0	6.5
Gebäudehöhe [m]	9.5	9.5	9.5	9.5
Gebäudelänge [m]	25	25	21-22	28
Vollgeschosszahl	2	2	2	2
Attikageschoss	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
Abgrabungen Sockelgeschoss	zulässig	zulässig	erweitertes Mass, Baubereiche E-I: sicht- bares Erdgeschoss statt Sockelgeschoss	zulässig
Wohnungszahl pro Baukörper	5	5	ca. 7	5
Anzahl Wohnungen	40-45	50-55	65	48

Das Bebauungskonzept der Quartierplanung nimmt mit einer gleichmässigen Anordnung der Gebäude und entsprechend grossen Abständen dazwischen (auch gegenüber von Nachbarparzellen)

Rücksicht auf die naturräumlichen Gegebenheiten, die Umgebung und die bestehende Bebauung. Basis für die Quartierplanung bildet der städtebauliche Entwurf, mit welchem sich die Stadtbaukommission in mehreren Sitzungen intensiv befasst hat. Die Stadtbaukommission begutachtet Quartierplanungen hinsichtlich der Wohnqualität, der Raumnutzung, der Erschliessung, des Umweltschutzes sowie der Eingliederung in die bauliche und natürliche Umgebung. Das Gremium empfahl eine Gutheissung bzw. Weiterbearbeitung im Rahmen des Quartierplanverfahrens, wobei die Empfehlungen der Stadtbaukommission in der weiteren Bearbeitung mehrheitlich berücksichtigt wurden. Die Protokolle sind im Begleitbericht der Gemeinde enthalten. Das Projekt überzeugte hinsichtlich Dichte und Art der Bebauung auch die einwohnerrätliche Bau- und Planungskommission und sodann auch den Einwohnerrat.

Wie bereits oben erwähnt, lehnt sich die Quartierplanung an die Vorschriften der Wohnzone W2 an. Zwar ist die Ausnützungsziffer mit 0.71 gegenüber der Wohnzone W2 mit 0.56 deutlich erhöht, im Vergleich mit anderen Quartierplanungen in der Stadt Liestal ist sie aber eher tief, was der spezifischen Lage geschuldet ist. Unter Berücksichtigung, dass unmittelbar umliegend zur Parzelle Nr. 250 eine überwiegend dichtere Bauweise vorherrscht (Burgunderpark mit Ausnützungsziffer 0.60, angrenzende Doppeleinfamilienhäuser Dornacherstrasse/Gempenweg aufgrund Nutzungsübertragung mit durchschnittlich 0.74), fügt sich die Quartierplanung sowohl städtebaulich wie auch hinsichtlich Massvorgaben, Dichte, Körnung, Gliederung und den sehr grossen Zwischenräumen – was optisch einen erheblichen Einfluss auf die wahrnehmbare Dichte der Bebauung hat – optimal in das bestehende Quartier und in das Landschaftsbild ein.

Der Regierungsrat erachtet die Quartierplanung daher insgesamt und auf diesen Standort bezogen als angemessen und eingepasst. Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung – soweit sich diese überhaupt von den baulichen Möglichkeiten in der Regelbauweise oder im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wesentlich unterscheiden – liegen in einem vertretbaren und städtebaulich begründbaren Masse. Eine Verletzung der raumplanerischen, gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben liegt nicht vor.

b) Verkehrsführung

Gemäss Strassennetzplan werden die einzelnen Parzellen des Sichtenquartiers mit einer Sammelstrasse sowie mehreren Erschliessungsstrassen und Privatstrassen erschlossen. Als Sammelstrasse sind der untere Teil der Sichtenstrasse, die Talacherstrasse und einen Teil der Tiergartenstrasse festgelegt. Die Dornacherstrasse ist als durchgehende Erschliessungsstrasse zwischen der Sichtenstrasse und der Tiergartenstrasse vorgesehen. Konkretisiert werden die Vorgaben aus dem Strassennetzplan in den Bau- und Strassenlinienplänen. Aus ihnen gehen die Strassenbreite und die Bauabstände zum Strassenareal hervor.

Für eine Überbauung des Areals – unabhängig ob im Rahmen einer Quartierplanung oder in der Regelbauweise – ist eine zweckmässige und hinreichende Erschliessung Voraussetzung, welche vorliegend mit dem gemäss Strassennetzplan festgelegten – und im Grundsatz seit 1975 bestehenden – Konzept sichergestellt ist. Es ist dabei unabwendbar, dass die Überbauung einer noch nicht bebauten Wohnzone Mehrverkehr auf den dafür vorgesehenen (Erschliessungs- und Sammel-)Strassen generieren wird (siehe Buchstabe c).

Wenn die Dornacherstrasse, welche bisher nur teilweise realisiert ist, durchgehend erstellt und befahrbar wird, ändert sich deren Charakter zwangsläufig von einer Sackgasse zu einer durchgehenden Strasse. Dies ändert aber nichts an ihrer (festgelegten) Funktion als Erschliessungsstrasse. Es gibt daher keinen Anspruch darauf, dass der (zeitweilige) Zustand der Sackgasse – auch wenn dieser für die Anwohner noch so vorteilhaft erscheint – immer so bleibt wie er war.

Die „unterirdische Verkehrsführung“ im Quartierplanareal (Tiefgarage mit beidseitigen Ein- bzw. Ausfahrten) hat den Vorteil, dass die Dornacherstrasse weniger als durchgehende Erschliessungsstrasse wahrgenommen wird, für die Bewohner des Quartierplanareals jedoch durchgehend genutzt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass die bequemer und schneller befahrbare Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle bei der Tiergartenstrasse bevorzugt wird und tatsächlich ein grösserer Teil der Fahrten via Tiergartenstrasse-Talacherstrasse erfolgen wird. Sollte sich dies wider Erwarten nicht bewahrheiten, dann sind gemäss Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und den Grundeigentümern des Quartierplanareals Massnahmen zu ergreifen, um den Verkehr in

gewünschtem Masse (30 % via Dornacherstrasse, 70 % via Tiergartenstrasse) zu lenken. Dieses Vorgehen erscheint dem Regierungsrat als legitim.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass eine strikte Trennung der Einstellhalle von Beginn weg auch die Folge haben könnte, dass die Dornacherstrasse Verkehr aufnehmen müsste, der bei einer sich selbst überlassenen Regulierung über die Tiergartenstrasse-Talacherstrasse fließen würde.

c) Mehrverkehr

Die geplante Überbauung wird unbestritten Mehrverkehr verursachen. Auch eine Überbauung gemäss Regelbauweise würde jedoch Mehrverkehr erzeugen. Massgebend ist daher die Differenz des durch die Quartierplanung erzeugten Verkehrs gegenüber demjenigen einer Regelbauweise bzw. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Dabei ist zu beachten, dass in vorliegender Quartierplanung aufgrund der gegenüber der Wohnzone W2 grösseren Anzahl Wohneinheiten folglich auch mehr Parkplätze (und somit Fahrten) generiert werden. In der Regelbauweise ist es hingegen schwerer abzuschätzen, wie gross der Mehrverkehr tatsächlich ist, weil die Bebauungsform und davon abhängig die Anzahl Parkplätze nicht vorgeben werden kann (jegliche Bebauungsformen denkbar, siehe Buchstabe a). Es ist daher wahrscheinlich, dass die Anzahl Fahrten der Regelbauweise unterschätzt wird, weil mehr als ein Stammparkplatz pro Wohneinheit erstellt wird. Damit würde sich das Total der Fahrten der Regelbauweise an dasjenige der Quartierplanung bzw. der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan angleichen.

Die folgende Zusammenstellung zeigt, dass gegenüber der Regelbauweise bis zu 35 % bzw. einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bis zu 12 % mehr Fahrten zu erwarten sind, die Verkehrsbewegungen pro Tag bezogen auf die Wohneinheiten aber eher kleiner als mit der Regelbauweise bzw. einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ausfallen werden.

	Parzelle Nr. 250			Burgunderpark Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan
	theoretisch mögliche Regelbauweise EFH/DEFH	theoretisch mögliche Regelbauweise MFH	Quartierplanung Tiergartenstrasse	
Anzahl Wohnungen	40-45	50-55	65	48
Stammparkplätze	40-45	50-55	80 (65+15)	70 (48+22)
Besucherparkplätze	40-45	20-22	20	20
Total Parkplätze	80-90	70-77	100	90
Erzeugte Fahrten				
St-PP x 2.5 Fahrten	100.0-112.5	125.0-137.5	200.0	175.0
B-PP x 1.5 Fahrten	60.0-67.5	30.0-33.0	30.0	30.0
Total Fahrten	160-180	155-171	230	205
Verkehrsbewegung pro Wohneinheit+Tag	4.0	3.1	3.5	4.3

Was die Zunahme von Lärmimmissionen betrifft, ist festzuhalten, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung aufgrund der bestehenden und zusätzlichen Anzahl Fahrten im Quartier Sichern problemlos eingehalten werden können. Mit anderen Worten: Die Zunahme des Lärms wird zwar wahrnehmbar sein, der Lärm ist jedoch nicht grenzwertrelevant. Da es sich beim Quartierplanareal grundsätzlich um Bauzone handelt und eine Überbauung unbestrittenermassen Mehrverkehr in vorgenannter Grössenordnung verursachen wird, erachtet der Regierungsrat die Quartierplanung auch diesbezüglich als recht- und zweckmässig.

d) Sicherheit

Für den Bau, den Ausbau und die Korrektur von Gemeindestrassen sind die Gemeinden zuständig (§ 23 Strassengesetz). Gemäss § 12 Abs. 1 Strassenreglement der Stadt Liestal sind die Gemeindestrassen grundsätzlich nach dem jeweiligen Stand der Strassenbautechnik so anzulegen, dass sie dem grössten zu erwartenden Verkehr genügen. Gemäss Bau- und Strassenlinienplan „Dornacherstrasse“ (genehmigt mit RRB Nr. 475 vom 25. Februar 1986) wurde für die Dornacherstrasse eine Strassenbreite von 6.0 m festgelegt – mit Baulinien in bergseitig 5.0 m und talseitig 3.0 m Abstand. Tatsächlich gebaut wurde die Strasse dann jedoch nur mit einer Breite von rund

5 m. Eine durchgängige Breite von 5 m ist gemäss den aktuellen baulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten angemessen und gewährt grundsätzlich ein hindernisfreies Kreuzen und Abbiegen von zwei Personenwagen. Die Strassennetzplanung, die Funktionszuweisung der Strassen und Wege sowie die Erschliessung des Quartierplanareals sind somit sowohl über die Dornacherstrasse wie auch über die Tiergartenstrasse recht- und zweckmässig.

Aufgrund der etappierten Realisierung der Dornacherstrasse und der dadurch an der Dornacherstrasse entstandenen temporären Sackgasse hat sich für die Anwohner verständlicherweise den subjektiven Eindruck einer Wohnstrasse ergeben. Dies war und ist aber gemäss Strassennetzplan so nicht vorgesehen. Im Quartierplanareal werden mit der Quartierplanung nun für den Strassennetzplan abweichende Festlegungen vorgenommen, womit dieser dort keine Gültigkeit mehr hat (§ 40 RBG).

Wie bereits in den Verständigungsgesprächen dargelegt wurde, hat die kommunale Bau- und Planungskommission der Stadt Liestal den Auftrag erteilt, entsprechende Massnahmen zu prüfen bzw. zu ergreifen, falls sich durch die Überbauung und zur Gewährleistung der Sicherheit Anpassungen der bestehenden Erschliessungssituation bzw. flankierende Massnahmen aufdrängen sollten.

e) Ermessensspielraum der planenden Behörde

Schliesslich ist festzuhalten, dass die vorliegende Quartierplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist und die planende Behörde der Stadt Liestal das ihr zustehende Ermessen in der Raumplanung korrekt ausgeübt hat. Im Übrigen ist auch zu erwähnen, dass die Stadt Liestal die vorgenannten Kernaussagen (mögliche Bebauung nach Regelbauweise, Dichte, erzeugte Verkehrszahlen) im Rahmen der Mitwirkungsveranstaltung vom 8. Juni 2015 wie auch im Rahmen der Verständigungsgespräche transparent kommuniziert hat. Der Regierungsrat kann insgesamt somit keine Rechtsverletzung erkennen und die Quartierplanung wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 1)
[REDACTED] ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED]. Die Parzelle befindet sich an der Burgunderstrasse (nicht an der Dornacher- oder Sichterstrasse) und grenzt nicht an das Quartierplanareal. Insofern stellt sich die Frage, ob durch den Einsprecher überhaupt eine Berührtheit im Sinne des Gesetzes (§ 31 Abs. 2 RBG) geltend gemacht werden kann. Die Frage kann letztlich offen bleiben, weil die Einsprache nachfolgend materiell behandelt wird. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Das Quartierplanverfahren sei zu stoppen und so durchzuführen, dass die nachfolgend genannten Mängel im Verfahren und im Materiellen behoben werden könnten.
- b) Eventualiter sei eine wesentliche Nachbesserung durchzuführen, entweder durch gänzlichen Verzicht auf die Überbauung oder durch Reduktion der Ausnützung auf die Hälfte, bei gleichzeitiger Herabsetzung der Anzahl Wohnungen, Gebäudegrundflächen und Gesamthöhen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Der Bebauungsplan „Tiergartenstrasse“ verletze das Raumplanungsgesetz (RPG), weil er die geforderte Abwägung der öffentlichen Interessen unterlasse: Das RPG fordere nicht nur die haushälterische Nutzung des Bodens, sondern ebenso die Achtung der natürlichen Gegebenheiten, Lebensgrundlagen und Landschaft. Der Bebauungsplan habe nicht zum Ziel, die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten einzubeziehen und natürliche Ressourcen haushälterisch und nachhaltig zu nutzen. Die monströse Überbauung entspreche in keiner Weise einer zukunftsorientierten Nutzung und Gestaltung der verbleibenden Grünflächen in der Gemeinde.
- 2) Der Bebauungsplan entspreche nicht den Bedürfnissen der Anwohner. Er sei für ein familiäres, kinderfreundliches Wohnquartier unpassend und widerspreche allen Grundsätzen einer natürlichen Wohnsiedlung. Es sei eine moderate Verdichtung zu fördern, welche das Verhältnis zwischen Wohnbauten und Grünflächen berücksichtige. Felder, Wiesen und öffentliche Nutz- und

Grünflächen würden aufgrund unkontrollierter Bauvorhaben täglich verloren gehen. Exzessive Überbauungen seien zu stoppen, Kulturlandschaften müssten geschützt werden.

3) Die maximale Ausnützung der Überbauung könne wegen des fehlenden Verkehrskonzeptes als nicht angemessen bezeichnet werden. Die neun Wohnblocks würden zur zunehmenden Bevölkerungsdichte im Sichernquartier führen. Verdichtetes Wohnen sei jedoch in Gebieten ohne geeignete Verkehrsinfrastruktur ungünstig. Zudem würde die Überbauung aufgrund des starken Verkehrsaufkommens die Lebens- und Wohnqualität der bisherigen Bewohner negativ beeinflussen, da Lebensraum und Naherholungsmöglichkeiten zerstört würden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Die Quartierplanung betrifft ein Areal, das rechtskräftig Bauzone ist, dementsprechend ist davon auszugehen, dass das Areal früher oder später auch überbaut wird. Der angesprochene Abwägungsprozess zwischen der Beibehaltung der naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten und der Bauzone ist zum damaligen Zeitpunkt geschehen, als das Areal der Bauzone zugewiesen worden ist. Eine erneute diesbezügliche Abwägung ist im Rahmen der Quartierplanung weder erforderlich noch möglich. Das Areal ist keine Grünzone, insofern kann auch kein grundsätzlicher Schutz der Grünfläche gefordert werden. Die Stadt Liestal hat im Rahmen einer Quartierplanung hingegen die Möglichkeit, darauf einzuwirken, dass eine Überbauung u.a. qualitativ in die naturräumlichen Gegebenheiten eingepasst wird, genügend Freiräume geschaffen und die Aussenräume ansprechend gestaltet werden. Diese Möglichkeit der Einwirkung wurde vorliegend von der Stadt wahrgenommen. Im Übrigen wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe a) verwiesen.

2) In Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe a) ist ersichtlich, dass die Quartierplanung eine moderate Verdichtung darstellt: Die Massvorgaben sind gegenüber der rechtskräftigen Wohnzone W2 nicht unverhältnismässig stark erhöht worden bzw. entsprechen denjenigen der bisherigen Wohnzone W2. Zudem kann das Verhältnis zwischen Wohnbauten und Grünflächen aufgrund der verbindlichen Festlegungen zum Aussenraum mit einer Quartierplanung viel besser vorgegeben werden als in der Regelbauweise. Von einem unkontrollierten Bauvorhaben kann somit nicht die Rede sein. Im Übrigen wird nochmals betont, dass es sich beim Areal – auch wenn es bis dato landwirtschaftlich genutzt wird – um rechtskräftige Bauzone handelt, insofern der Trennung von Bauzone und Nichtbauzone und dem Schutz der Kulturlandschaft im Rahmen der damaligen Ortsplanungsrevision bereits genüge getan wurde.

3) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben a) bis e) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 3)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierplanareal von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Nachdem die Einsprechenden die Einsprache bezüglich der Dimensionierung der Bauten zurückgezogen haben, richtet sie sich noch gegen die Verkehrsführung durch die Dornacherstrasse. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass der Verkehr nicht durch die Dornacherstrasse führt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Im Gebiet würden mehr als zehn Kleinkinder leben, welche ihren Bewegungsraum in der Dornacherstrasse haben würden. Deren Sicherheit sei nicht mehr gewährleistet, wenn zusätzlich 100 bis 200 Autos täglich die Dornacherstrasse beführen. Die öffentliche Sicherheit sei durch die ungeeignete Verkehrsplanung auf der engen, kurvigen und mit Ausfahrten bestückten Dornacherstrasse nicht mehr gewährleistet. Während die neue Überbauung als „verkehrsfrei“ beworben würde, wären die Anwohner des bisher ruhigen Quartiers (Sackgasse) plötzlich in einer verkehrsreicheren und lärmigen Zone.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis e) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 [REDACTED] (Einsprache Nr. 5)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Nachdem die Einsprechenden die Forderung einer alleinigen Erschliessung des Areals via Tiergartenstrasse zurückgezogen haben, richtet sie sich gegen die Verkehrsmenge in der Dornacher- und Sichertstrasse. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass eine Abtrennung in der Tiefgarage gewährleisten soll, dass höchstens 30 % des Verkehrs über die Dornacherstrasse rollt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Für den Mehrverkehr aus der neuen Überbauung sei ursprünglich die Talacherstrasse mit Trottoir gebaut worden. Weder die Dornacherstrasse noch der obere Teil der Sichertstrasse besitze ein Trottoir. Und der obere Teil der Sichertstrasse sei bereits durch die Zufahrt zum Schiessplatz und zur Hundshütte auf der Sichert sehr stark frequentiert. Eine zusätzliche Belastung durch die Ein- und Ausfahrt via Dornacherstrasse würde die Fussgänger und vor allem die kleineren Kinder stark gefährden. Zudem würden die Lärmimmissionen in unerträglichem Mass ansteigen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis e) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.4 Sammeleinsprache von [REDACTED]

(Einsprache Nr. 6)

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] in mehr oder weniger unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierplanareal von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Nachdem die Einsprechenden die Einsprache bezüglich der Dimensionierung der Überbauung, der Fruchtfolgefläche und den Wertverlust der Immobilien zurückgezogen haben, richtet sie sich noch gegen die Verkehrsführung durch die Dornacherstrasse. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass die Ausfahrt in Richtung Dornacherstrasse blockiert und der Verkehr somit via Talacherstrasse geführt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Der Verkehr, der durch die neue Überbauung mit 67 Wohneinheiten entstehe, werde in der Dornacher- und der Sichertstrasse massiv zunehmen. Die Gefahr sei gross, dass es bei der abgelenkten, unübersichtlichen Einfahrt von der Dornacher- in die Sichertstrasse zu massiv mehr Unfällen kommen werden, zumal der Durchgangsverkehr auf die Sichert (Hündeler, Fest-, Modellflugzeug-, Schiessplatzbesucher, Militär, Fahrschulen) erfahrungsgemäss wenig Rücksicht auf die Einbieger nehmen würde. Ausserdem würden zu Zeiten maximaler Verkehrsdichte hunderte Gymnasialschüler das Quartier hinauflaufen. Es gäbe keinen öffentlichen Verkehr. Deshalb sei eine den oben angeführten Realitäten angepasste Verkehrsführung zu planen und umzusetzen, so dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet sei.

2) Während das neue Quartier als „verkehrsfrei“ angepriesen werde, seien die Interessen der bisherigen Anwohner nicht angemessen berücksichtigt und gegenüber der neuen Überbauung nicht ausreichend ausbalanciert worden. Das ruhige Einfamilienhausquartier werde in eine stressige, verkehrsreiche Zone umgezogen. Gerade im Gempnenweg würden mehr als zehn Kleinkinder leben, die auch auf der Dornacherstrasse spielen würden. Deren Sicherheit sei nicht mehr gewährleistet, wenn mehr als 100 bis 200 Autos täglich aus der Tiefgarage kommend die Dornacherstrasse beführen. Gleichzeitig seien auch die Besitzer von Garagen gezwungen, trotz des hohen Verkehrsaufkommens rückwärts in die Strasse einzubiegen, was auch für sie selbst ein Gefahrenpotenzial berge.

3) Für den Mehrverkehr aus der neuen Überbauung sei ursprünglich die breit angelegte und gerade geführte Talacherstrasse mit Trottoir gebaut worden und dieses Konzept sei nun auch bei-

zubehalten. Die Talacherstrasse sei in ihrer Übersichtlichkeit und Breite sowie aufgrund der Topographie als Durchgangsstrasse viel besser geeignet.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1)-3) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis e) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.5 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 8)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] in Nachbarschaft zum Quartierplanareal von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Verkehrsführung über die Dornacher- und Sichertnerstrasse und die Dimensionierung der Bauten. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass der Verkehr nicht über die Dornacherstrasse geführt und die Überbauung redimensioniert wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Durch die geplante Überbauung seien die Einsprechenden von den 9.5 bis 11.0 m hohen Bauten so stark betroffen, dass sie in Wintermonaten überhaupt keine Sonne und kein Licht mehr erhalten würden. Dies seien eine massive Verschlechterung der Lebensqualität und ein drastischer Wertverlust der Liegenschaft.

2) Auf der Dornacherstrasse als Sackgasse sei es gut möglich, dass die Kinder (rund 13) draussen spielen würden. Werde die Dornacherstrasse für eine Tiefgarageneinfahrt geöffnet, werde das aber nicht mehr möglich sein, weil es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (mehr als 100 Autos täglich) viel zu gefährlich sei. Somit würden die Kinder nicht mehr unbeschwert draussen spielen können, was auch wiederum an der Lebensqualität abgehe. Bei starkem Verkehrsaufkommen seien sie gar aufs Höchste gefährdet. Von einem öffentlichen Spielplatz in der Überbauung sei in den Berichten auch nicht mehr die Rede.

3) Grundsätzlich werde der Verkehr durch die neue Überbauung mit 67 Wohneinheiten in der Dornacher- und Sichertnerstrasse massiv zunehmen. Dies werde auch mit einer Verkehrszählung vor und nach dem Bau nicht zu ändern sein. Die Kinder würden auf dem Schul-/Kindergartenweg grosser Gefahr ausgesetzt sein, auf der Dornacherstrasse könne man sie aufgrund der Unübersichtlichkeit nicht mehr guten Gewissens alleine gehen lassen. Der Durchgangsverkehr auf die Sichertner (Hundehalter, Schiessplatzbesucher, Militär) nehme erfahrungsgemäss bereits heute wenig Rücksicht auf die Kinder. Diese würden dann nicht mehr über die Strasse kommen bzw. es müssten Polizisten oder Verkehrshilfen hingestellt werden, um die diversen Strassen zu überqueren.

4) Während das neue Quartier als „verkehrsfrei“ angepriesen werde, würde das ruhige Einfamilienhausquartier in eine stressige, verkehrsreiche Zone umgezont. Gleichzeitig seien auch die Besitzer von Garagen gezwungen, trotz des hohen Verkehrsaufkommens rückwärts in die Strasse einzubiegen bzw. zum Einbiegen auf der Gegenfahrbahn auszuholen, was auch für sie selbst ein Gefahrenpotenzial berge. Die Interessen der bisherigen Anwohner seien nicht angemessen berücksichtigt worden. Trotz Anregung der Bau- und Planungskommission hätten keine weiteren Gespräche stattgefunden.

5) Für den Mehrverkehr aus der neuen Überbauung sei ursprünglich die breit angelegte und gerade geführte Talacherstrasse mit Trottoir gebaut worden und dieses Konzept sei nun auch beizubehalten. Die Talacherstrasse sei in ihrer Übersichtlichkeit und Breite sowie aufgrund der Topographie als Durchgangsstrasse viel besser geeignet. Ansonsten erfolge eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch eine ungeeignete Verkehrsplanung in der engen, kurvigen und mit Ausfahrten bestückten Dornacherstrasse.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe a) verwiesen.

2)-5) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis e) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.6 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 9)

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Verkehrsführung über die Dornacherstrasse und Sichternstrasse. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass der Verkehr in beide Richtungen über die Talacherstrasse führt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Talacherstrasse sei als Sammelstrasse gebaut worden. Nun sei ohne Rücksprache mit den Anwohnern beschlossen worden, den Bergverkehr über die Sichternstrasse und den Talverkehr auf die Talacherstrasse zu führen. Die Sichternstrasse sei eine gewöhnliche Quartierstrasse ohne Trottoir und werde bereits mit dem Verkehr zur Sichtern überdurchschnittlich belastet (Naherholung, Restaurant, Hundesport, Schützen, Modellbauflieger, Militär, Polizei). Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Bau der neun Mehrfamilienhäuser mit stillem Gewerbe würde die Fussgänger und die Verkehrsteilnehmer auf der Sichternstrasse gefährden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis d) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.7 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 10)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierplanareal von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Dimensionierung der Bauten und die Verkehrsführung über die Dornacherstrasse und Sichternstrasse. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass die Überbauung – im speziellen die beiden angrenzenden Baukörper – redimensioniert und der Verkehr nicht über die Dornacherstrasse geführt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Eine allgemeine Redimensionierung der Überbauung sei für das weitgehend aus Einfamilienhäusern bestehende Sichternquartier angemessen.

2) Als Anstösser seien die Einsprechenden von den an die Parzelle angrenzenden massiven Baukörpern schwer betroffen. Diese würden einen gewaltigen Schattenwurf auf die Parzelle und die Liegenschaft werfen und Sicht und Sonnenwärme verhindern, was auch wohl zu einem beträchtlichen Wertverlust der Liegenschaft führe. Die beiden anliegenden Baukörper seien daher um ein Stockwerk zu verkleinern und die Ausrichtung und den Abstand möglichst optimal zu gestalten.

3) Die Verkehrserschliessung über die Dornacherstrasse belaste das gewachsene Quartier. Viele spielende Kinder würden auf der engen, gewundenen, unübersichtlichen Strasse mit vielen Einfahrten der Anstösser durch Mehrverkehr gefährdet. Das Tiergartenareal sei deshalb anders zu erschliessen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1)-2) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe a) verwiesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Bauten D und I einen grösseren Abstand als den minimal erforderlichen gesetzlichen Abstand einhalten.

3) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis d) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.8 Einsprache von [REDACTED] (Einsprache Nr. 11)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit ein-

zutreten. Nachdem die Einsprechenden die Einsprache bezüglich des Bebauungskonzepts, die Fruchtfolgeflächen, den Infrastrukturbedarf, die Dimensionierung der Bauten, Spielraum für Kinder und ökologische Massnahmen zurückgezogen haben, richtet sie sich noch gegen die Erschliessung und Parkierung. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass mehr Parkplätze und Besucherparkplätze im Quartierplanareal und eine Begegnungszone in der Dornacherstrasse geschaffen werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Die Dornacherstrasse sei eine kleine, durch die Kurven und die Einmündung der Gempenstrasse unübersichtliche Quartierstrasse. Erschwerend würde das Rückwärtsfahren aus den zahlreichen Garagen hinzukommen. Ein Trottoir gebe es weder in der Dornacherstrasse noch im Gebiet der oberen Sichtenstrasse. Dadurch ergebe sich bereits heute insbesondere für Kinder ein erhöhtes Gefahrenpotenzial, was aufgrund des erwarteten Mehrverkehrs noch zunehmen werde. Deshalb müsse die Zufahrt zur neuen Überbauung via Tiergartenstrasse erfolgen. Für diesen Mehrverkehr sei damals auch die Talacherstrasse mit Trottoir gebaut worden. Die Berechnung der Fahrten sei zudem sicherlich nicht realistisch, weil die Praxis zeige, dass aufgrund der speziellen Wohnlage auch Fahrdienste für Kinder nötig und auch Einkäufe ohne Auto kaum zu bewältigen seien. Zudem sei mit einer Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in die Dornacherstrasse deren Funktion als Erschliessungsstrasse nicht mehr gegeben.
- 2) Falls die Zufahrt zur Tiefgarage ab Dornacherstrasse entstehen sollte, sei zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer eine Begegnungszone einzurichten. Es werde angenommen, dass auch die neuen Bewohner eine Begegnungszone begrüßen würden, in jedem Fall hätten die 13 zurzeit im Quartier lebenden Kinder ein Anrecht, in Sicherheit spielen und in die Schule gehen zu können.
- 3) Gemäss Quartierplanung würden höherwertige Wohnungen realisiert. Aufgrund der Erfahrungen würden die neuen Familien über mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt verfügen, so dass insgesamt ein Mangel an Parkplätzen zu befürchten sei. Es seien daher mehr Parkplätze zu erstellen und Massnahmen vorzusehen, dass in der Dornacher- und Gempenstrasse kein Fremdparkieren stattfinden würde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Grundsätzlich wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis d) verwiesen. Im Übrigen ist Folgendes festzuhalten: Gemäss Strassenreglement der Stadt Liestal dienen Erschliessungsstrassen vorwiegend dem Anwänderverkehr. Das bedeutet, Erschliessungsstrassen haben die (verkehrsmässige) Erschliessung der einzelnen Parzellen – die Zufahrt zu den privaten Abstellplätzen – zur Hauptaufgabe, was vorliegend erfüllt ist. Ob die Zufahrt zur Parzelle auf einem ungedeckten Abstellplatz, auf einem Hausvorplatz, in einer Einzelgarage oder in einer Einstellhalle endet, die einer Gesamtüberbauung dient, ist nicht von Belang. Das bedeutet wiederum, dass eine durchgehende Dornacherstrasse – wie im Strassennetzplan ursprünglich vorgesehen – mit allen einzelnen Parzellenzufahrten gleichermassen eine Erschliessungsstrasse darstellt wie eine Dornacherstrasse, welche eine grosse Einstellhalle erschliesst.
- 2) Wie bereits von der Stadt Liestal im Rahmen des Verständigungsgesprächs darauf hingewiesen wurde, ist die Prüfung und Anordnung einer Begegnungszone eine verkehrspolizeiliche Anordnung, welche nicht im Rahmen einer Quartierplanung erfolgen kann (separates Verfahren). Entsprechend können im Quartierplan diesbezüglich auch keine Festlegungen erfolgen. Wie die Stadt Liestal mitteilt, hat sie das Anliegen trotzdem entgegengenommen und geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Kriterien für eine Begegnungszone in der Dornacherstrasse nicht gegeben sind.
- 3) Grundsätzlich bedeuten mehr Parkplätze auch mehr Fahrten (was im Widerspruch zum monierten Mehrverkehr steht). Mit der Beschränkung der Parkplatzzahl auf eine bestimmte Anzahl (vorliegend auf mehr als das gesetzlich erforderliche Minimum) ist hingegen eine gewisse Lenkungsmöglichkeit betreffend die Bewohnerschaft vorhanden. Im Baugesuchsverfahren wird zudem nachzuweisen sein, dass genügend Stamm- und Besucherabstellplätze erstellt werden (innerhalb der gemäss Quartierplanreglement maximal zulässigen Anzahl). Ausserdem sind die Besucherparkplätze ausschliesslich auf Seite Tiergartenstrasse angeordnet, so dass durch die Dorna-

cherstrasse nur Fahrzeuge zirkulieren werden, welche in die bzw. aus der Einstellhalle fahren. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass es mit der Überbauung zu einem vermehrten Parkieren auf öffentlichem Grund kommt.

Die Einsprache muss im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.9 [REDACTED] (Einsprache Nr. 12)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen das Bebauungskonzept und die Absicht, das Quartier um neun Mehrfamilienhäusern mit stillem Gewerbe zu verdichten. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Realisierung eines Projektes mit Reihen- und Einfamilienhäusern gemäss den bestehenden Bauten im Quartier sowie einem gemeinsamen öffentlichen Spielplatz (anstelle von neun Mehrfamilienhäusern).
- b) In Absprache mit den Anwohnern der Dornachstrasse und der Tiergartenstrasse eine durchgehende Strasse zwischen Sichtern- und Tiergartenstrasse, so dass der Verkehr sich auf beide Quartierseiten verteilt.
- c) Im Falle, dass vom Quartierplan (neun Mehrfamilienhäuser) nicht abgesehen werden kann, soll der gesamte Verkehr über die Talacherstrasse geführt werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Das Sichternquartier sei ein Einfamilienhausquartier, gemischt mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern. Die Absicht, das Quartier zusätzlich mit neun Mehrfamilienhäusern (Wohnblöcke) und stillem Gewerbe zu verdichten, stosse bei den Anwohnern auf Unverständnis und Widerstand, zumal das Quartier mit dem Bau des Burgunderparks seinen Teil zum verdichteten Bauen bereits beigetragen habe.
- 2) Die Nachfrage und der Bedarf für Miet- und Eigentumswohnungen seien in diesem Quartier nicht gegeben, wie auch die ausstehende Nachfrage beim Verkauf der Wohnungen vom Burgunderpark zeige. Ein gleichartiges Projekt in dessen unmittelbarer Nachbarschaft sei sinnlos und nicht erfolgsversprechend. Zudem würden auch in der Stadt zahlreiche Wohnungen realisiert bzw. geplant, welche in Konkurrenz dazu stehen würden. Im Übrigen sei das Quartier gerade für ältere Leute zu steil und zu abgelegen, insbesondere da auch kein öffentliches Verkehrsmittel vorhanden sei.
- 3) Das Projekt werde zwischen den Quartierhälften Sichternstrasse und Tiergartenstrasse einen bereits bestehenden Streit um die Verkehrsführung schüren. Die Idee, den Verkehr 30/70 % auf die beiden Seiten zu verteilen, werde auf Widerstand auf beiden Seiten stossen. Die Sichternstrasse sei eine Quartierstrasse, welche keinen Mehrverkehr von 30 % aus neun Mehrfamilienhäusern mehr ertragen würde. Im Übrigen sei es realistischer gewesen, wenn die Einstellhalle von Beginn weg unterteilt wäre, wenn es die Absicht der Grundeigentümer wäre, den Verkehr 30/70 % auf die Dornacher- und Tiergartenstrasse aufzuteilen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe a) verwiesen.
- 2) Es ist nicht Aufgabe der Nutzungsplanung, die Nachfrage und den Bedarf einer bestimmten Wohnform nachzuweisen. Fakt ist, dass das Areal der Wohnzone zugeteilt ist und auf dieser Parzelle auch ohne Quartierplanung Mehrfamilienhäuser gebaut werden könnten. Die Nutzung der Bauzone als Wohnzone ist an diesem Ort aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Ob ein Überbauungsprojekt in der Regelbauweise, als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan oder im Rahmen einer Quartierplanung erstellt werden soll und die Marktanalyse, wo welche Wohnform nachgefragt wird, ist hingegen Sache von Investoren und Grundeigentümern. Vorliegend haben sich diese dazu entschlossen, eine Überbauung im Rahmen einer Quartierplanung zu erarbeiten. Mit dieser werden die zonenrechtlichen Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren geschaffen und die erforderlichen Qualitäten gesichert.

3) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) und c) verwiesen. Mit der Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und den Grundeigentümern, bei Nichterreichung der 30/70 %-Teilung Massnahmen zu ergreifen, erscheint die Forderung der Einsprechenden als erfüllt. Im Übrigen wird nochmals betont, dass auch die von den Einsprechenden vorgeschlagenen Reihen- und Einfamilienhäuser (mit einer durchgehenden Strasse zwischen Sichertern- und Tiergartenstrasse) Mehrverkehr generieren würden. Ausserdem ist festzustellen, dass die Einsprechenden mit der Einsprache Vorschläge einreichen, die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hätten platziert und dort – sofern sachdienlich – berücksichtigt werden können. Gemäss Mitwirkungsbericht haben die Einsprechenden an diesem jedoch nicht teilgenommen. Demgemäss muss die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.10 [REDACTED] (Einsprachen Nrn. 13 und 14)

Die beiden Einsprachen von [REDACTED] lauten identisch. Es spricht daher nichts dagegen, diese gemeinsam zu behandeln.

[REDACTED] sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] und [REDACTED] als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Nachdem die Einsprechenden die Einsprache bezüglich Quartierplanung „Tiergartenstrasse“ zurückgezogen haben, richtet sie sich noch gegen das grundsätzliche Verkehrsregime im Quartier Sichertern gemäss Strassennetzplan Siedlung. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass der Verkehr gleichmässig auf die beiden talwärts gerichteten Strassen verteilt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Der durch die vorliegende Quartierplanung generierte Mehrverkehr solle durch das ganze Sicherternquartier getragen und geteilt werden. Mit dem heutigen Verkehrssystem – bis zur Abzweigung Talacherstrasse jeglicher Verkehr über die Sicherternstrasse, im oberen Teil bergwärts via Sicherternstrasse, talwärts via Tiergartenstrasse-Talacherstrasse zurück auf die Sicherternstrasse – bestehe im oberen Teil des Sicherternquartiers zwar eine faire Verteilung, im unteren Teil des Quartiers hingegen nicht. Insbesondere im unteren Teil der Sicherternstrasse bestehe ein unangenehmer Mehrverkehr, zusätzliche Lärmemissionen und dadurch eine verschlechterte Wohnqualität, während die Tiergartenstrasse völlig entlastet werde. Es wäre eine gleichberechtigte Verteilung möglich, wenn der Verkehr auf der Tiergartenstrasse bis zur Bodenackerstrasse oder gar bis zur Oristalstrasse weitergeführt würde, wie dies bereits früher der Fall gewesen sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es ist festzuhalten, dass das Konzept der Erschliessung des Quartiers Sichertern mit Sammel- und Erschliessungsstrassen seit Jahrzehnten rechtskräftig ist. Bereits im 1975 genehmigten Strassennetzplan (RRB Nr. 1579 vom 20. Mai 1975) wurde die (einzige) Sammelstrasse auf dem unteren Teil der Sicherternstrasse, einer noch namenslosen Querstrasse oberhalb des Gymnasiums und dem oberen Teil der Tiergartenstrasse festgelegt. An diesem Konzept wurde mit der Mutation 2004 (RRB Nr. 2275 vom 30. November 2004) und der Revision 2010 (RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2010) im Wesentlichen festgehalten.

Die Umsetzung des Konzepts im oberen Teil (Talacherstrasse) erfolgte freilich erst vor rund sieben Jahren. Dies und die allmähliche Überbauung der noch vorhandenen Baulandreserven oberhalb des Gymnasiums führen zwangsläufig zu Mehrverkehr (im unteren Teil der Sammelstrasse). Trotz des Mehrverkehrs können die massgebenden Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung problemlos eingehalten werden. Mit anderen Worten: Die Zunahme des Lärms wird für die Anwohner zwar wahrnehmbar sein, dieser ist jedoch nicht grenzwertrelevant.

Die rechtskräftige Funktionszuweisung der einzelnen Strassen(-abschnitte) sowie deren Dimensionierung sind angemessen, den erwarteten und zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können. Die Festlegungen im Strassennetzplan sind auch aufgrund der topographischen Verhältnisse als zweck- und rechtmässig zu beurteilen, weist doch gerade die Tiergartenstrasse einen steilen unteren Teil auf, wo das Einbahnregime aufgrund des grossen Fussgängerverkehrs durchaus Sinn

macht. Es sind daher keine zwingenden Gründe ersichtlich, welche mit vorliegender Quartierplanung eine Änderung des Verkehrsregimes erfordern würden.

Nichtsdestotrotz steht es den Einsprechenden natürlich offen, mit ihrem Anliegen – wie auch im Rahmen des Verständigungsgesprächs von der Stadt vorgeschlagen – an den Stadtrat zu gelangen. Der Regierungsrat mag nicht ausschliessen, dass es am bestehenden Verkehrsregime (durch künftige bauliche Massnahmen) noch Optimierungspotenzial gibt. Eine Überprüfung des Verkehrsregimes kann indessen nicht in vorliegendem Quartierplanverfahren vorgenommen werden, zumal auch eine Bebauung nach Regelbauweise oder Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan einen Mehrverkehr in ähnlicher Grössenordnung generieren würde (siehe Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe c). Das Anliegen der Einsprechenden stellt die Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Quartierplanung nicht in Frage.

Die Einsprachen müssen im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.11 [REDACTED] (Einsprache Nr. 15)

Die Einsprechenden sind als Eigentümerschaft der Parzelle Nr. [REDACTED] im weiteren Umkreis des Quartierplanareals von der Planungsmassnahme partiell berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Verkehrsführung. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle nur über die Tiergartenstrasse erfolgt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Da die obere Sichertstrasse und die Dornacherstrasse bereits jetzt für ihre Breite, Unübersichtlichkeit und ihr fehlendes Trottoir sehr stark befahren sei (Schiessplatz, Restaurant, Chornschür, Hundesportplatz), sei die Verkehrsführung in Zusammenhang mit der neuen Überbauung nochmals zu überprüfen. Das Kreuzen mit den immer breiter werdenden Fahrzeugen sei an etlichen Stellen schwierig und häufig befänden sich Tankfahrzeuge und Handwerkerautos am Strassenrand. Mit einer zusätzlichen Belastung würden die Fussgänger und vor allem die kleineren Kinder stark gefährdet. Für den Mehrverkehr aus der Überbauung sei ursprünglich die Talacherstrasse mit Trottoir gebaut worden und dies sollte nun umgesetzt werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis d) verwiesen.

Die Einsprache muss im Sinne dieser Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.12 [REDACTED] (Einsprache Nr. 16)

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] in Nachbarschaft zum Quartierplanareal von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Verkehrsführung über die Dornacherstrasse. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass der Verkehr nicht über die Dornacherstrasse geführt und ein Quartierbus eingeführt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Das neue Quartier preise sich zu Lasten des bestehenden ruhigen Einfamilienhausquartiers als verkehrsfrei an. Die Sicherheit der Dornacherstrasse als Spielstrasse für Kinder sei bei einem Verkehrsaufkommen von 200 bis 300 Autos täglich nicht mehr gewährleistet. Die Verkehrsplanung der engen, kurvigen und mit Garagenausfahrten bestückten Dornacherstrasse sei ungenügend und gefährde die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Eine Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Tiergartenstrasse reiche vollkommen aus.
- 2) Die Strasse oberhalb der Burgunderstrasse sei sehr steil und eng. Es gebe keinen öffentlichen Nahverkehr, das Quartier sei ungenügend erschlossen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Es wird auf Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstaben b) bis d) verwiesen.

- 2) Die Parzelle Nr. 250 gilt als erschlossen. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist nicht Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung. Zudem wird nochmals

darauf hingewiesen, dass auch eine Bebauung nach Regelbauweise oder Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (das heisst bei einer Bebauung ohne Planungsverfahren) einen Mehrverkehr in ähnlicher Grössenordnung wie die Überbauung gemäss Quartierplanung generieren würde (siehe Abschnitt IV Ziffer 6 Buchstabe c).

Die Einrichtung eines Quartierbusses kann nicht im Rahmen und auch nicht im Verfahren der vorliegenden Quartierplanung vorgenommen werden. Im Übrigen haben von der Stadt Liestal vorgenommene Abklärungen ergeben, dass die Benutzerkapazitäten für einen wirtschaftlichen Busbetrieb derzeit zu gering sind.

Die Einsprache muss im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

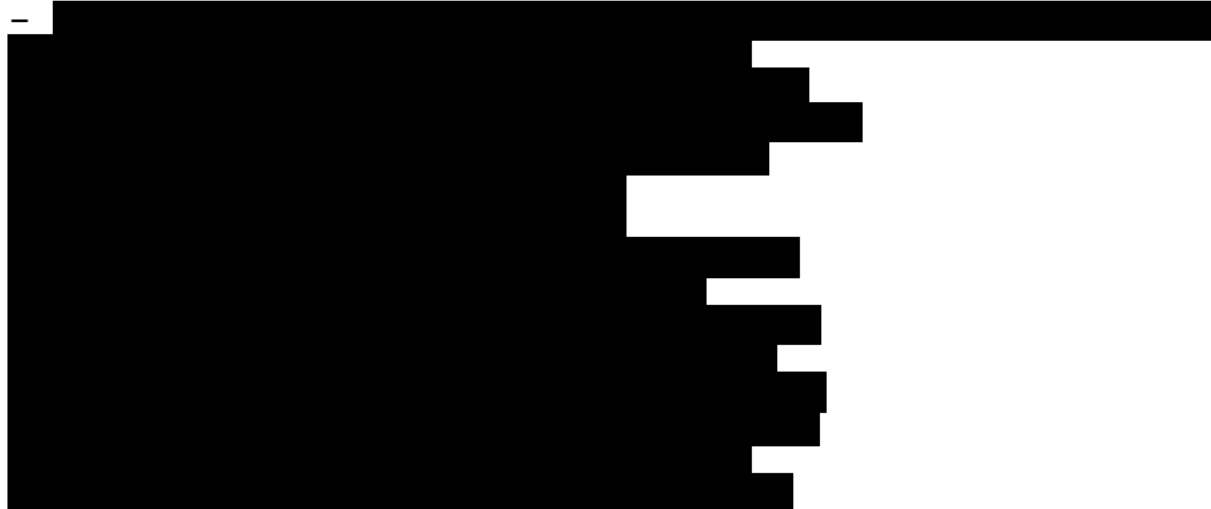
2. Beschlüsse

- ://:
1. Die Einsprachen Nrn. 1, 3, 5, 6 sowie 8 bis 16 werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 27. April 2016 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Tiergartenstrasse“ werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen inkl. der geringfügigen Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/28/0, 40/ZPS/2/6, 40/gBS/40/3 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum gBS „Tiergartenstrasse, Grünhagstr.-Waldrand“) und 40/QR/28/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen 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:



(alle eingeschrieben)

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter