

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 220

vom 2. März 2010

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Bahnhofareal II"

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 29. Oktober 2008 die Quartierplanvorschriften "Bahnhofareal II" beschlossen. Sie bestehen aus dem Situationsplan und dem Quartierplan-Reglement mit den verbindlichen Anhängen

- Nr. 1 Gestaltung der Aussenräume
- Nr. 2 Ansichten Bushof und Nordost
- Nr. 3 Ansichten Oristal- und Bahnhofstrasse
- Nr. 4 Abwicklung Gebäudevolumen

und dem orientierenden Anhang

- Nr. 5 Situationsplan Vision Endzustand.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 895, 896, 897, 899 und 5538 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 345, mit einer Gesamtfläche von 7'377 m².

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zentrumszone 1) wird aufgehoben.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der generelle Bau- und Strassenlinienplan "Bahnhofplatz" mutiert.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 10. September 2009 unterbreitet der Stadtrat Liestal die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (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. des 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 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 1. November 2006 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Die Quartierplanung basiert auf dem Konzept "eurocity", welches als Siegerprojekt aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist. Das Projekt fand sowohl bei der Gemeinde wie auch beim Kanton im Rahmen der Vorarbeiten grundsätzlich Zustimmung. Eine Beurteilung durch die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen" war deshalb nicht notwendig. Die Umsetzung der Wettbewerbsstudie erfolgt in drei Quartierplänen.

1.3 Störfallvorsorge

Bereits in der Vorprüfung wurde auf die Gefährdung von Personen aufgrund des Transports gefährlicher Güter auf der Schiene aufmerksam gemacht. In der Zwischenzeit ist vom Bundesamt für Raumentwicklung eine Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" erschienen, in welcher der Umgang mit dieser Problematik im Planungsprozess behandelt wird. Es ist festzuhalten, dass die Bahnstrecke im Bereich des Bahnhofs Liestal

aufgrund des Transports gefährlicher Güter auf der Schiene als risikorelevant klassiert ist und die Situation in Bezug auf die vorliegende Quartierplanung somit problematisch sein kann. Im Planungsprozess wurden aber keine Abklärungen betreffend Risikorelevanz des neuen Nutzungspotenzials getroffen. Bevor das Baugesuch eingereicht wird, muss anhand der Planungshilfe geklärt werden, ob das neue Nutzungspotenzial risikorelevant ist und allenfalls eine Risikoabschätzung erstellt werden muss.

1.4 Lärmschutz

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind grundsätzlich bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen auf dem gesamten Areal des Quartierplans (QP) einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind durch eine optimierte Grundrissgestaltung auf der dem Lärm abgewandten Seite zu planen. Können die IGW in einem ersten Schritt nicht eingehalten werden, sind entsprechende Ersatzmassnahmen am Gebäude zu prüfen und im Baugesuch deren Wirksamkeit nachvollziehbar auszuweisen.

1.5 Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss

Gemäss § 3 Quartierplan-Reglement (QR) werden die Gebäude mit Gestaltungsbaulinien umschrieben. Dabei findet eine Unterscheidung zwischen "Gestaltungsbaulinie Obergeschoss" und "Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar" statt. Gemäss § 3 Abs. 4 QR zweiter Absatz kann die Fassade pro Gebäudeseite gegen innen mit maximal 15 % der Fassadenfläche von der Gestaltungsbaulinie bei allen Geschossen abweichen. Im Erdgeschoss wird auf Seite Bushof jedoch zusätzlich noch ein "Erdgeschossbaubereich" festgelegt, welcher innerhalb der "Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar" liegt und gemäss § 3 Abs. 4 QR dritter Absatz zu maximal 65 % bebaut werden kann, wobei ein Durchgang von mindestens 1.5 m zu gewährleisten ist. Dies führt zu widersprüchlichen Aussagen, die einerseits nicht umsetzbar und andererseits mit einer Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG nicht zu vereinen sind. Nach Abklärungen bei der Stadt Liestal wurde bestätigt, dass es sich dabei um einen Fehler handelt. Im Übrigen ist auch zu bemerken, dass im QP "Bahnhofareal I", welcher nahezu identisch wie der vorliegende aufgebaut ist, lediglich eine "Stockwerksbaulinie (Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar)" ausgeschrieben ist. Die Stadt Liestal beantragt deshalb, die "Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar" entlang des "Erdgeschossbaubereichs" von der Genehmigung auszunehmen.

1.6 Bewilligungspflicht für Bau- und Materialisierung der Freiflächen

§ 13 Abs. 4 QR ist im Lichte von § 38 Abs. 2 RBG zu beurteilen. Der Zweck dieser Bestimmung liegt u.a. gerade darin, dass bereits im Rahmen eines QPs die gestalterischen Aspekte festgelegt werden können. Die Baubewilligungsbehörde beschränkt sich jedoch lediglich auf die baulichen Aspekte eines Gesuches und nicht auf die gestalterischen, es sei denn, der QP macht dazu Aussagen. Insofern ist § 120 RBG abschliessend und kann durch kommunale Regelungen nicht ausgedehnt werden. Somit hat § 13 Abs. 4 QR keine eigenständige Wirkung und kann von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen.

1.7 Umgebungsplan

Es ist festzuhalten, dass die Gestaltung der Freiflächen zwar im Einvernehmen mit der Stadt Liestal in einem Umgebungsplan dargestellt werden soll, die Umgebungsgestaltung jedoch gemäss § 94 Abs. 1 lit. f und g Verordnung zum RBG keiner Bewilligungspflicht untersteht. Die Bestimmung in § 4 Abs. 4 QR "... und zusammen mit dem Baugesuch bewilligt" wird vom RBG derogiert. Die vorliegende Bestimmung ist RBG-konform anzuwenden.

1.8 Terraingestaltung

In Analogie zu den Ausführungen unter Punkt 1.6 ist festzuhalten, dass § 120 RBG abschliessend ist und es somit nicht in der Kompetenz des Stadtrates liegt, die Terraingestaltung unter eine Bewilligungspflicht zu stellen. Die Bestimmung in § 8 Abs. 2 QR "Bewilligungsbehörde ist die Stadt Liestal" wird vom RBG derogiert. Die vorliegende Bestimmung ist RBG-konform anzuwenden.

1.9 Verordnung zum Reglement

Gemäss § 13 Abs. 7 QR kann die Stadt zu diesem Reglement notwendige Verordnungen erlassen. Dazu ist festzuhalten, dass der Gemeinderat gemäss § 70 Gemeindegesetz zum Erlass von Verordnungen zu Gemeindereglementen befugt ist, soweit er darin ausdrücklich dazu ermächtigt ist. Allerdings ist zu präzisieren, dass es sich dabei lediglich um Ausführungsbestimmungen zum QP handeln kann, die kein eigenständiges Recht setzen.

1.10 Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Stadt Liestal Gelegenheit gegeben, zu der vorgesehenen Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 19. Januar 2010 teilte der Stadtrat mit, dass sich die Stadt mit der Nichtgenehmigung einverstanden erklärt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Liestal am 29. Oktober 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bahnhofareal II" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme und Derogation genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan und im Anhang des Reglements rot gestrichen):

"Gestaltungsbaulinie Erdgeschoss + Sockelgeschoss sichtbar" entlang "Erdgeschossbaubereich" (Seite Bushof).

Derogation

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

a) § 4 Abs. 4 QR: "... und zusammen mit dem Baugesuch bewilligt."

b) § 8 Abs. 2 QR: "Bewilligungsbehörde ist die Stadt Liestal."

c) § 13 Abs. 4 QR: "In Ergänzung zu § 120 RBG sind der Bau und die Materialisierung der Freiflächen, der Strassen sowie die Farbgebung der Fassaden bewilligungspflichtig."

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/14/0 (Quartierplan "Bahnhofareal II"), 40/QR/14/0 (Quartierplan-Reglement), 40/TZPS/6/4 (Mutation zum Teilzonenplan "Zentrum") und 40/gBS/14/2 (Mutation zum generellen Bau- und Strassenlinienplan "Bahnhofplatz") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

3. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einge-

schriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) 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:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stadtbauamt Liestal, Abteilung Planung, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Christ & Gantenbein AG, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin