



# Planungsbericht

## Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan

### Bromhübelweg

### Mutation Baulinien



Abb. 1: Ausschnitt Orthofoto mit Parzellenstruktur des Bromhübelwegs (Quelle: Geoview BL, 2020)

#### **Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

#### **Auftrag**

51.1.0152.003

#### **Datum**

11. September 2020

# Inhalt

## Planungsbericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg .....	4
1.2	Ziele der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Projektorganisation .....	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	Weitere Planungsschritte .....	6
<b>3</b>	<b>Umsetzung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsunterlagen .....	7
3.2	Inhalt der Mutation .....	7
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundlagen auf eidgenössischer Ebene.....	8
4.2	Grundlagen auf kantonaler Ebene.....	8
4.3	Grundlagen auf kommunaler Ebene.....	8
4.4	Zonenplan Siedlung .....	9
4.5	Erschliessung.....	10
4.6	Naturgefahren .....	11
4.7	Risiken und Störfall .....	12
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>13</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung .....	13
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	13
6.3	Beschlussfassung .....	13
6.4	Planaufgabe .....	13
<b>7</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht .....</b>	<b>14</b>

<b>Version</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Inhalt/Anpassungen</b>
1.0	gaj	06.09.2019	Entwurf
1.1	gaj	06.02.2020	Überarbeitung Entwurf
2.0	gaj	25.03.2020	Aufteilung Planungsberichte
3.0	snp	11.09.2020	Bereinigung Planungsunterlagen Mitwirkung/Vorprüfung



## 1 Ausgangslage

### 1.1 Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg

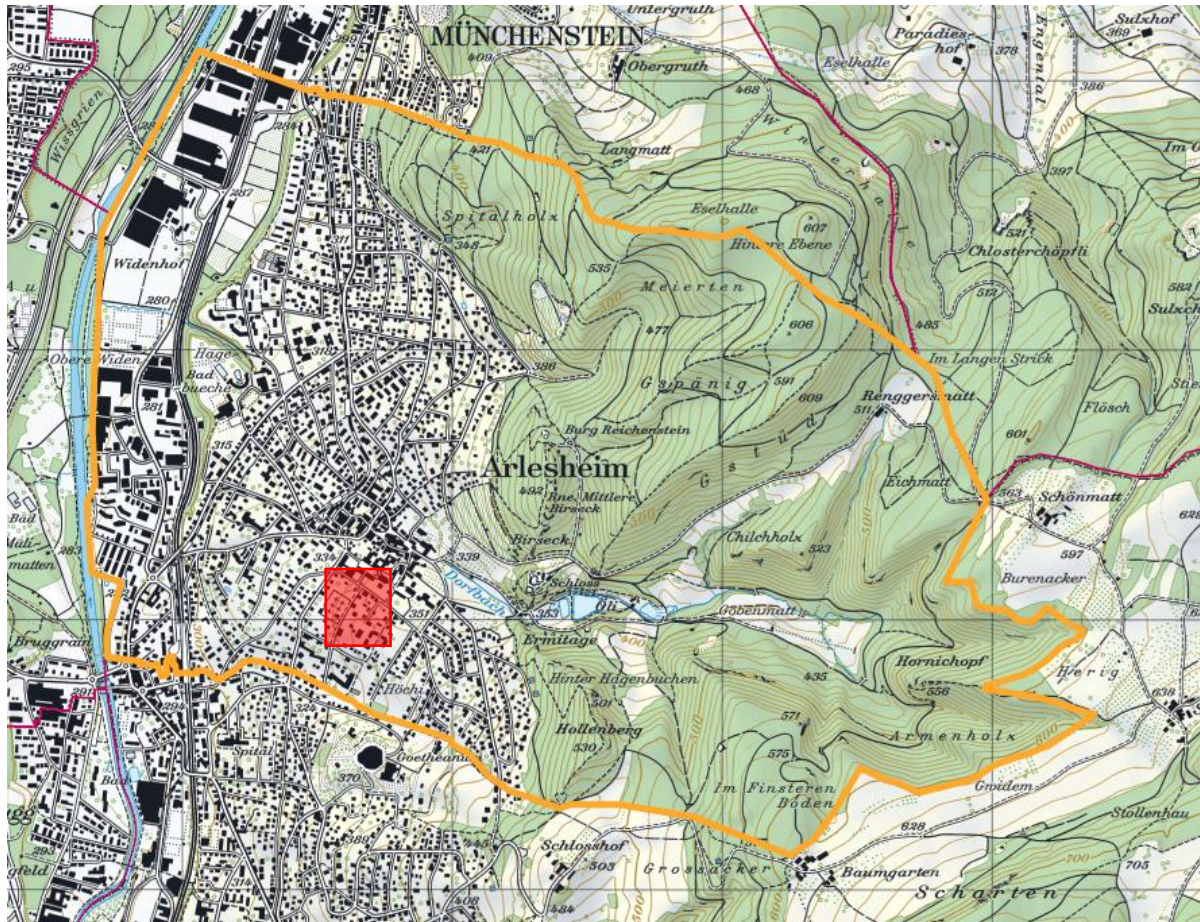


Abb. 2: Gemeinde Arlesheim mit Mutationsgebiet (Quelle: Geoview BL, 2019)

Die vorliegende Planung umfasst das Mutationsgebiet des Bromhübelwegs. Dieser befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Arlesheim in der Nähe und mit Sichtbeziehung zum Dom.

Der Ursprungsplan Bau- und Strassenlinienplan Zinnhagweg/Bromhübelweg wurde 1963 vom Regierungsrat genehmigt (Abb. 3). Im Jahr 1986 folgte dann die zweite Mutation dieser Planung, bei der die Strassenlinien zwischen dem Finkelerweg und dem Zinnhagweg aufgehoben wurde (Abb. 4). Die Strasse in diesem Abschnitt wurde schmaler ausgebaut, als 1963 ursprünglich angedacht war, weshalb die Baulinien heute einen unverhältnismässig grossen Abstand zum Strassenrand aufweisen. Dadurch werden betroffene Grundeigentümer über Gebühr eingeschränkt. Dies widerspricht einem häuslicheren Umgang mit dem Boden als Grundsatz der schweizerischen Raumplanung.

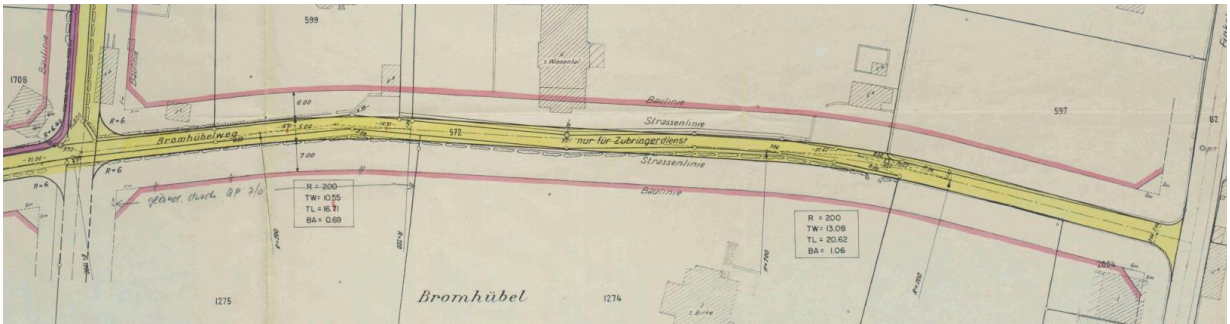


Abb. 3: Ausschnitt Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Zinnhagweg/Bromhübelweg (06/eBS/16/00) von 1963 (Quelle: Gemeinde Arlesheim)

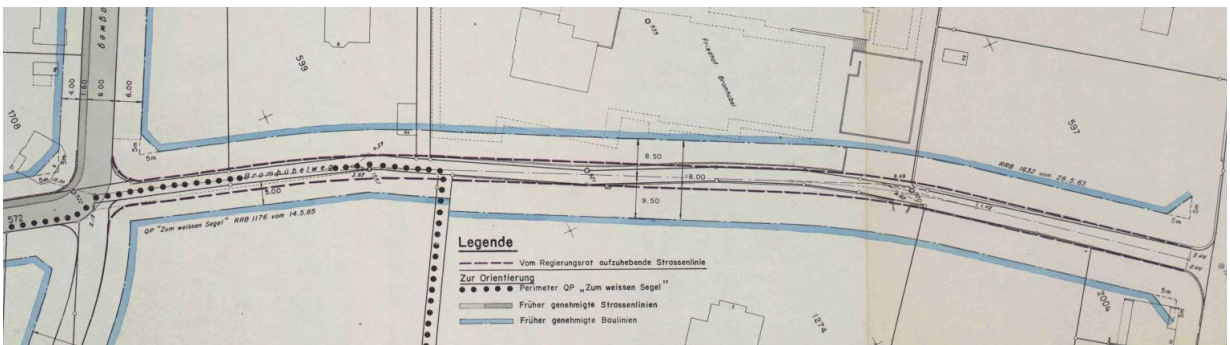


Abb. 4: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg (06/eBS/16/02) von 1986 (Quelle: Gemeinde Arlesheim)

## 1.2 Ziele der Planung

Die Ziele der vorliegenden Planung sind:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Ermöglichung neuer Bauprojekte
- Sinnvolle Lenkung der Bebauung
- Sicherstellung des Strassenraumes
- Sicherstellung der Sichtbeziehung zum Dom
- Gleichbehandlung der Grundeigentümer
- Keine unnötige Einschränkung der Grundeigentümer
- Schaffung von Klarheit bezüglich der Bebaubarkeit

Mit der vorliegenden Planung wird Bauland, dessen planungsrechtliche Einschränkungen nicht mehr zu rechtfertigen sind, zur Bebauung freigegeben.

Dies liegt im Interesse der eidgenössischen Raumplanungsgrundsätze eines Haushälterischen Umgangs mit dem Boden und einer Siedlungsentwicklung nach innen. Weiter schafft die vorliegende Planung eine diesbezügliche Gleichbehandlung aller Grundeigentümer.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektorganisation

Die vorliegende Mutation des Bau- und Strassenlinienplans Bromhübelweg wurde von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG erarbeitet.

### 2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt.

August / September 2019	Erarbeitung Planungsunterlagen
Februar - August 2020	Variantenentscheid und Freigabe Gemeinderat

### 2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor.

September - Oktober 2020	öffentliche Mitwirkung
September - Dezember 2020	kantonale Vorprüfung
Januar 2021	Besprechung der Vorprüfung mit dem Kanton
Januar 2021	Besprechung mit Mitwirkenden
Februar 2021	Bereinigung der Unterlagen
März 2021	Beschluss Gemeinderat
April 2021	Planaufgabe
ab Mai 2021	Genehmigung

## 3 Umsetzung

### 3.1 Planungsunterlagen

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg, Mutation Baulinien
- Planungsbericht

Der Mutationsplan Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg, Mutation Baulinien, bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht sind Bestandteile des Planungsberichts und sind somit ebenfalls nicht rechtsverbindlich.

### 3.2 Inhalt der Mutation

Mit der vorliegenden Planung werden die Baulinien auf die heutige Situation des Bromhübelwegs angepasst. In Anbetracht der geringer ausgebauten Wegbreite als ursprünglich geplant sind die heutigen Baulinienabstände weder zielführend noch verhältnismässig.

Der Bromhübelweg bildet eine wichtige Achse mit Sichtbeziehung zum Dom. Anhand einer Begehung vor Ort mit der Gemeinde wurde aus städtebaulicher Sicht und unter Wahrung der Sichtbeziehung zum Dom die Freihaltung eines Korridors von rund 13 - 15 m Breite über den gesamten Bromhübelweg als angemessen und ausreichend festgestellt. Dies bedeutet einen Abstand von 5 m ab Parzellengrenze beidseitig des Bromhübelwegs (Abb. 5). Die städtebauliche Symmetrie sowie die Gleichbehandlung der Grundeigentümer sind sichergestellt.

Da aus städtebaulicher Sicht ein Versatz in der Bebauungsstruktur nicht erwünscht ist, wird auf der Parzelle Nr. 1274 im Übergang zur Parzelle Nr. 1275 (Bestandteil der Quartierplanung «Zum Weissen Segel», nicht Bestandteil der vorliegenden Mutation) auf einen Versatz der Baulinie verzichtet und stattdessen ein fließender Übergang an die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1275 sichergestellt.

Aufgrund ausreichender Sichtbeziehungen zu den angrenzenden Strassen sowie aus städtebaulichen Symmetriegründen gegenüber der Baulinie im Quartierplan «Zum Weissen Segel» wird auf Abkröpfungen der Baulinien zu den Strassenkreuzungen hin verzichtet.

Aufgrund des gesetzlichen Abstandes zu Friedhöfen von 20 m (§ 95 Abs. 1 lit. g RBG) wird die Baulinie im Einzugsbereich dieses gesetzlichen Abstandes als Friedhofbaulinie und in den übrigen Bereichen als Strassenbaulinie festgelegt.





Abb. 5: Ausschnitt Mutationsplan Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Bromhübelweg, Mutation Baulinien  
(Quelle: Jermann AG, 2020)

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

### 4.2 Grundlagen auf kantonaler Ebene

Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 4.3 Grundlagen auf kommunaler Ebene

- Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Zinnhagweg/Bromhübelweg (06/eBS/16/00), RRB Nr. 1632 vom 28.05.1963 inkl. Mutationen
- Zonenplan Siedlung (06/ZPS/03/00), RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017 inkl. Mutationen
- Zonenreglement Siedlung (06/ZRS/03/00), RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017
- Strassennetzplan Siedlung (06/SPS/01/00), RRB Nr. 1311 vom 20.08.2002 inkl. Mutationen
- Strassenreglement (06/SR/01/00), RRB Nr. 1767 vom 13.12.2011





sich künftig noch mit der Schutzwürdigkeit und einer allfälligen Unterschutzstellung dieser Gebäude auseinandersetzen. Westlich grenzt eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Friedhof» sowie eine Zone mit Quartierplanflcht an den Bromhübelweg. Der Friedhof verzeichnet zwei kommunal geschützte Gebäude. Das nördliche Ende des Bromhübelwegs grenzt an den Quartierplan Ortskern, dem etliche kantonal geschützte Gebäude sowie der eidgenössisch und kantonal geschützte Dom zugehörig sind.

#### 4.5 Erschliessung



Abb. 7: Ausschnitt Strassenetzplan Siedlung Mutationsgebiet Bromhübelweg (Quelle: Geoportal, 2019)



Der nördliche und südliche Bereich des Bromhübelwegs sind als Erschliessungsweg mit Fussweg festgelegt. Für motorisierten Verkehr ist der Bromhübelweg nicht durchgehend passierbar. Der mittlere Bereich, welcher am Friedhof vorbeiführt, ist dem Fuss- und Radverkehr vorbehalten und als Fussweg festgelegt. Die beiden an das Mutationsgebiet angrenzenden Strassen Zinnhagweg und Finkelerweg sind als Erschliessungstrassen festgelegt, wobei auf dem westlichen Bereich des Finkelerweges zusätzlich ein Fussweg verläuft.

#### 4.6 Naturgefahren

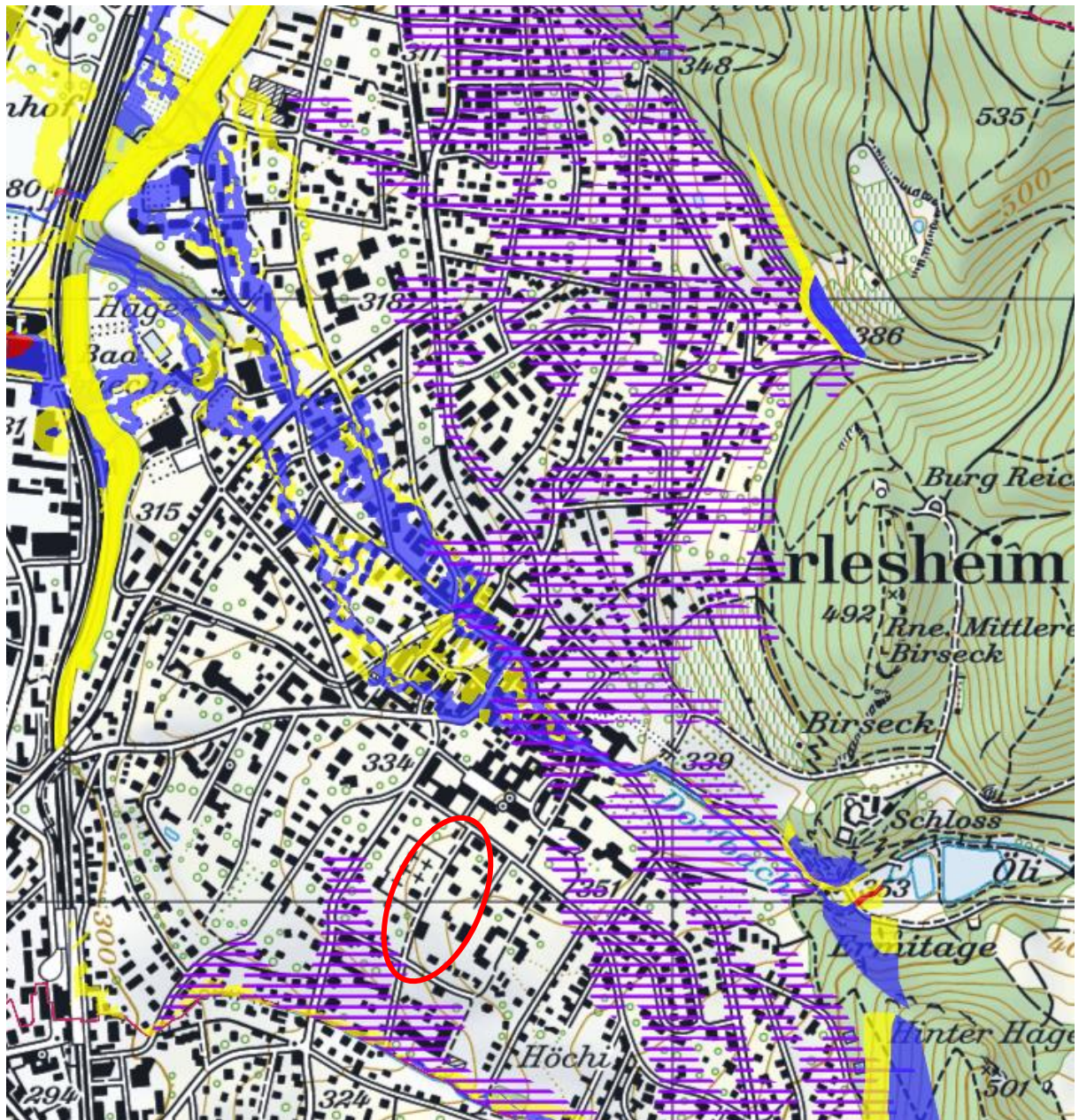


Abb. 8: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoview BL, 2019)

Das von der vorliegenden Planung betroffene Gebiet verzeichnet keine Gefahren gemäss Naturgefahrenkarte.



#### 4.7 Risiken und Störfall

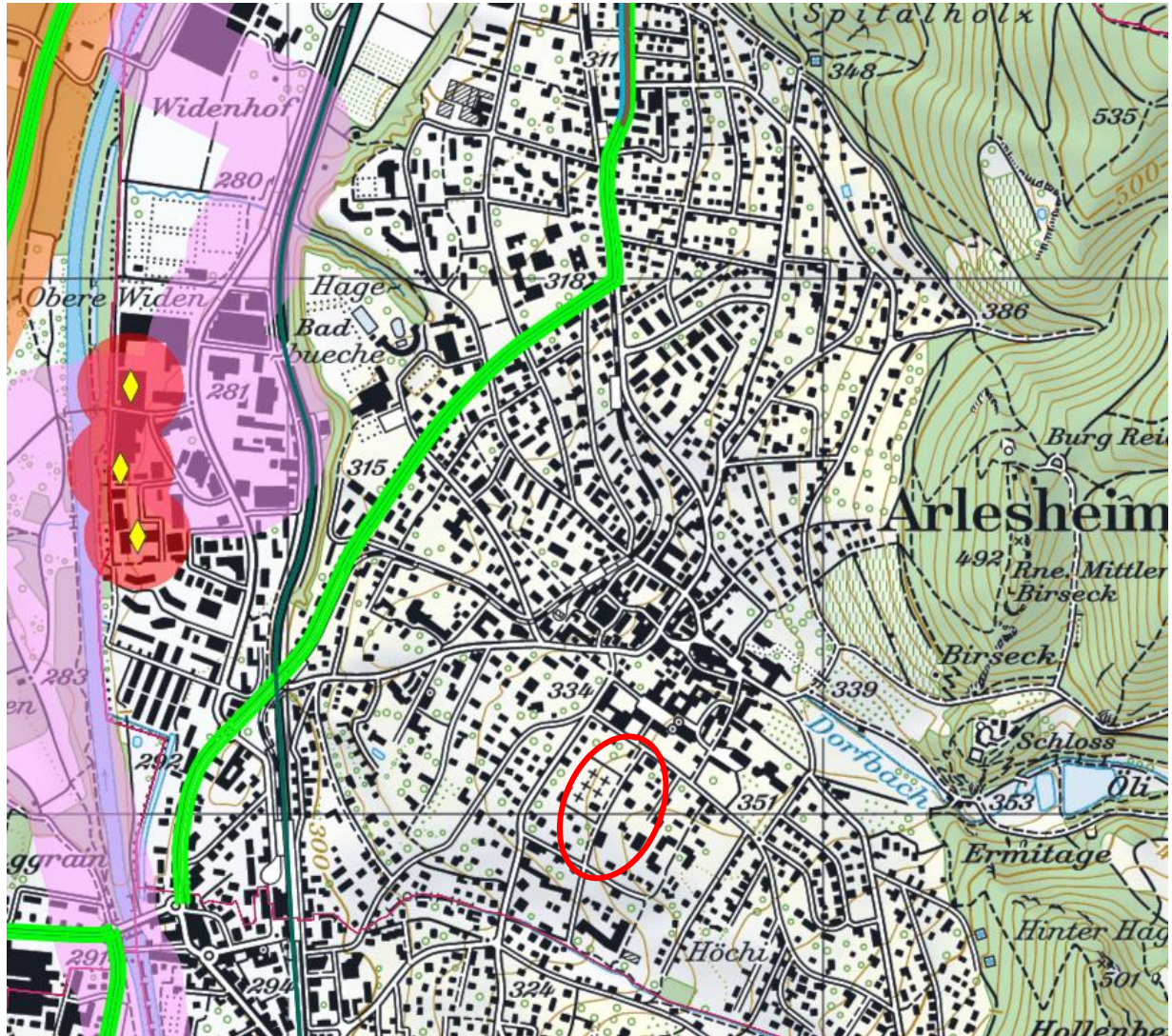


Abb. 9: Ausschnitt Risiken und Störfall (Quelle: Geoview BI, 2019)

Das Mutationsgebiet wird nicht von Risiken oder Störfallbetrieben tangiert, weshalb diesbezüglich in der vorliegenden Planung keine Massnahmen erforderlich sind.



## 5 Interessenabwägung

Mit der vorliegenden Mutation werden die Baulinien auf die heutige Situation des Strassenbaus angepasst und damit die Forderungen der effizienten Boden- und optimalen Baulandnutzung erfüllt. Für alle angrenzenden Parzellen wird der Abstand der Baulinie zur Strasse hin reduziert. Die Sichtbeziehung zum Dom als Schutzobjekt und Wahrzeichen von Arlesheim wird genügend gewahrt.

Die vorliegende Planung handelt nach den Grundsätzen der eidgenössischen Raumplanung und Gleichbehandlung der Grundeigentümer, berücksichtigt die Interessen des Denkmalschutzes und der Gemeinde. Interessenskonflikte sind keine bekannt.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Steht noch bevor.

### 6.2 Öffentliche Mitwirkung

Steht noch bevor.

### 6.3 Beschlussfassung

Steht noch bevor.

### 6.4 Planaufgabe

Steht noch bevor.

## 7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am \_\_\_\_\_

zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Markus Eigenmann

Thomas Rudin