

# Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern\_Planungsbericht

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | **zweite kantonale Vorprüfung**



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin  
Sarina Hächler(-Hablützel)  
Andrea Gammeter

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1 Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>7</b>
<b>3 Übergeordnete Randbedingungen</b>	<b>12</b>
<b>4 Analyse und Entwicklungsabsichten</b>	<b>24</b>
<b>5 Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung</b>	<b>30</b>
<b>6 Kantonale Vorprüfung</b>	<b>48</b>
<b>7 Information und Mitwirkung</b>	<b>50</b>
<b>8 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren</b>	<b>51</b>
<b>9 Wertung der Ergebnisse, Ausblick</b>	<b>52</b>
<b>Anhang</b>	<b>53</b>

## Zusammenfassung

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes hat sich bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen wie Schule und Verwaltung im Ortskern gehalten. Die Gemeinde strebt an, den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung zu erhalten und hat dazu den Prozess «Ortskernentwicklung» initiiert. Im Rahmen dessen wurden in den letzten Jahren partizipativ mit der Bevölkerung ein Ortskernentwicklungskonzept erarbeitet und verschiedene Vertiefungsarbeiten in den Bereichen Verkehr und Freiräume durchgeführt.

Der heute rechtskräftige Quartierplan Ortskern stammt aus den 1970er Jahren. Der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich wesentlich verändert. Ein Quartierplan ist für einen Perimeter mit einer so grossen Anzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern und so vielfältiger Bebauung nicht geeignet. Daher wird der Quartierplan im Rahmen der vorliegenden Planung in das zeitgemässe Instrument des Teilzonenplans Ortskern überführt. Innerhalb des neuen Teilzonenplans wird der bestehende Quartierplan Ortskern aufgehoben.



# 1 Organisation und Ablauf der Planung

## 1.1 Projektorganisation

Die Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» wurde durch die folgenden zwei Gremien im Rahmen regelmässiger Sitzungen ausgearbeitet:

### Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe erarbeitet die Instrumente und bereitet die Sitzungen des Steuerungsgremiums vor. Sie ist aus folgenden Personen zusammengesetzt:

- Felix Berchten, Gemeinderat (Vorsitz)
- Monika Strobel, Gemeinderätin
- Pascal Leumann, Gemeinderat
- Astrid Peissard, Ortskernkommission
- Samuel Müller, Abteilungsleiter RBU (bis Ende 2021)
- Katrin Bartels, Leiterin Gemeindeverwaltung (ab Anfang 2022)
- Bernhard Barmet, RBU

### Steuerungsgremium

Das Steuerungsgremium berät die Entwürfe und fällt die Meilensteinentscheide (z.B. Konzept Teilzonenplanung verabschieden, Entwurf Teilzonenplanung z.H. Gemeinderat verabschieden).

Das Gremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen (inkl. Mitglieder der Arbeitsgruppe):

- Felix Berchten, Gemeinderat (Vorsitz)
- Monika Strobel, Gemeinderätin
- Pascal Leumann, Gemeinderat
- Samuel Müller, Abteilungsleiter RBU (bis Ende 2021)
- Katrin Bartels, Leiterin Gemeindeverwaltung (ab Anfang 2022)
- Bernhard Barmet, RBU
- Astrid Peissard, Ortskernkommission
- Philippe Wälle, QP Sonnenhof / Badhof
- Regine Nyfeler, QP Postplatz
- Hannes Felchlin, FDP
- Lea Mani, SP
- Roger Pfister, SVP
- Mario Civatti, Die Mitte
- Thomas Arnet, Frischluft

Die Ortskernkommission, in welcher sowohl Fachleute als auch Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Ortskern vertreten sind, hat sich insbesondere mit den Schutzkategorien und der Zuweisung einzelner Bauten in diese Kategorien befasst. Während der gesamten Erarbeitung wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Oliver Tschudin, Sarina Hächler und Andrea Gammeter unterstützt.

## 1.2 Ablauf der Planung

Das Projekt wird in zwei Etappen unterteilt (Entwurfsphase und Genehmigungsverfahren) und umfasst folgende Planungsschritte:



Arbeitsschritt	Zeitraum
Vorbereitung und Analyse	Januar – April 2021
Entwurf Planungsinstrumente	Mai 2021 – Dezember 2021
Verabschiedung im Steuerungsgremium z.H. Gemeinderat	30.11.2021
Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kan- tonale Vorprüfung	21.12.2021
Kantonale Vorprüfung	Januar – Mai 2022
Öffentliche Mitwirkung	03.02.2022 – 04.03.2022
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung und Mitwirkung	März – September 2022
Freigabe Mitwirkungsbericht durch Ge- meinderat	08.11.2022
Beschluss Gemeinderat z.H. zweiter kanto- naler Vorprüfung	01.11.2022
Zweite kantonale Vorprüfung	<i>anschliessend</i>
Referendumsfrist	<i>anschliessend</i>
Auflageverfahren	<i>anschliessend</i>
Einspracheverhandlungen	<i>anschliessend</i>
Eingabe Genehmigung Regierungsrat	<i>anschliessend</i>

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Prozess Ortskernentwicklung

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes hat sich bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen wie Schule und Verwaltung im Ortskern gehalten. Die Gemeinde strebt an, den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung zu erhalten und hat dazu den Prozess «Ortskernentwicklung» initiiert.

1. Phase A – Strategie: Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts Ortskern; breit abgestützt, mit intensiver Partizipation der Bevölkerung (über Ortskernkonferenzen)
2. Phase B – Vertiefung: diverse Grundlagenarbeiten (Studienauftrag Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr, Volumenstudie, Schutzstatusüberprüfung Gebäude etc.)
3. Phase C – Planungsrechtliche Umsetzung: Überführung des Quartierplanes Ortskern in einen Teilzonenplan TZP

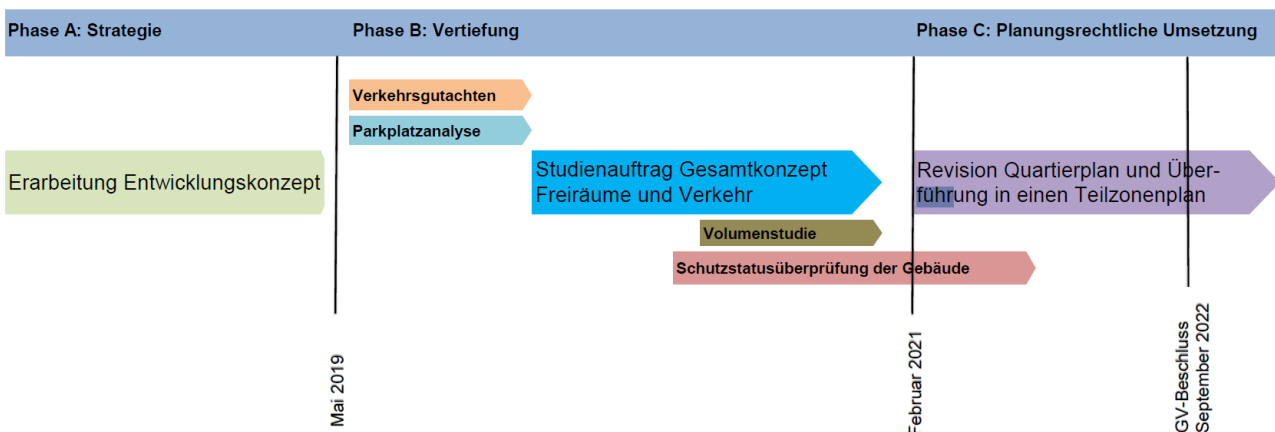


Abb. 1: Ablauf des Gesamtprojekts Ortskern in drei Phasen (Quelle: Gemeinde Arlesheim 2021)

Die Ergebnisse aus den Phasen A und B wurden separat dokumentiert und sind im Kapitel 2.4 zusammengefasst. Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Überarbeitung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften für den Ortskern, welche als «Planungsrechtliche Umsetzung» (Phase C) bezeichnet wird.

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» umfasst folgende Punkte:

- geeignete Bauvorschriften für den Ortskern entwerfen
- Überführung der im BIB und im ISOS als schützenswert identifizierten Bauten in angemessene Schutzkategorien
- sinnvolle Abgrenzung zu den angrenzenden Quartierplänen Gschwindhof und Sonnenhof festlegen und etappiertes Vorgehen definieren
- interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB umsetzen

Zielsetzung	<p>Folgende Ziele liegen der Erarbeitung der neuen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zeitgemässe bau- und planungsrechtliche Vorschriften für den Ortskern schaffen</li> <li>– langfristige Planungssicherheit schaffen (weitsichtige Vorschriften)</li> <li>– Entwicklungsziele aus dem Entwicklungskonzept Ortskern verfolgen</li> <li>– Grundlage schaffen, um hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität bei zukünftigen Um- und Neubauten im Ortskern sicherzustellen (hohe Baukultur im Ortskern fördern)</li> </ul> <p>Die Gemeinde möchte mit dieser Planung weiterhin Verantwortung für eine hohe Baukultur im Ortskern übernehmen.</p>
Bestehende Planungszone	<p>Über die Parzellen Nrn. 11, 12, 26, 114, 115, 116, 1447 und 1635 wurde gestützt auf § 53 Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft eine Planungszone verhängt, die im Oktober 2023 ausläuft. Entsprechend ist es das Ziel, die Planung vorher rechtskräftig abzuschliessen.</p>

## 2.2 Planungserimeter

Der Perimeter der Planung ist im Teilzonenplan festgelegt. Gegenüber dem Perimeter des Quartierplanes Ortskern bestehen folgende Abweichungen:

- Areal Postplatz: Die Parzellen Nr. 1314 und Nr. 136 sollen künftig dem Quartierplan Postplatz zugewiesen werden und wurden deshalb nicht in den vorliegenden Teilzonenplan Ortskern aufgenommen. Es erfolgte eine inhaltliche Abstimmung mit dem vorliegenden Teilzonenplan.
- Areal Sonnenhof-Badhof: Die Parzelle 6640 und der im Quartierplan Ortskern liegende Teil der Parzelle 80 werden neu dem bestehenden Quartierplan Sonnenhof zugewiesen werden. Der bestehende Quartierplan Sonnenhof aus dem Jahr 2001 soll durch die Grundstücke 6640, 80 und 2183 erweitert und mutiert werden, um für das Geviert, umschlossen von der Oberen Gasse, dem Mühlebodenweg, dem Wanngartenweg und dem Finkelerweg, eine gesamtheitliche, raumplanerische Lösung zu erreichen. Die Mutation des Quartierplans Sonnenhof ist in Arbeit.

Das Instrument des Quartierplanes eignet sich zur detaillierten Festlegung der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für ein eng umgrenztes Areal mit wenigen Eigentümerschaften. Der Teilzonenplan eignet sich dagegen für die Weiterentwicklung eines bereits bebauten Areals mit zahlreichen Eigentümerschaften. Daher werden für die beiden Areale Sonnenhof-Badhof und Postplatz separate Quartierpläne erarbeitet. Zwischen den beiden Quartierplanverfahren und der Teilzonenplanung Ortskern findet eine enge Abstimmung statt. So sind beispielsweise jeweils ein Vertreter/-in der beiden Areale im Steuerungsgremium zur Teilzonenplanung Ortskern vertreten.

## 2.3 Bestandteile der Planung

Die rechtsverbindlichen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung «Ortskern», Massstab 1:1'000, SRS 7.2.1-4
- Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» SRS 7.2.1-4.1

Die orientierenden und begleitenden Bestandteile der Teilzonenplanung Ortskern sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“ SRS 7.2.1-4.1.1 (durch Gemeinde erarbeitet)
- Entwicklungskonzept Ortskern, 25.4.2019
- Geschäftsordnung Ortskernkommission SRS 1.6-5

## 2.4 Weitere Projekte im Ortskern

### 2.4.1 Entwicklungskonzept Ortskern

Projekt Ortskern-  
entwicklung

Die Gemeinde möchte den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung erhalten und hat dazu im Jahr 2017 das Projekt „Ortskernentwicklung“ initiiert. Die zukünftigen Herausforderungen im Ortskern sollen proaktiv angegangen werden. Wichtiger Grundgedanke des Projekts war die Annahme, dass für die Zukunft des Ortskerns neben der Gemeinde vor allem auch die Liegenschaftsbesitzer, die Gewerbetreibenden, die Bewohnerinnen und die Kunden, die im Ortskern einkaufen und so zum Erhalt der Vielfalt an Geschäften beitragen, verantwortlich sind. Aus diesem Grund wurde die Bevölkerung mittels Ortskernkonferenzen in das Projekt partizipativ miteinbezogen. Ergebnis des Prozesses war einerseits eine intensive Auseinandersetzung der Bevölkerung mit den Herausforderungen des Ortskerns und andererseits ein breit abgestütztes Entwicklungskonzept für den Ortskern. Dieses dient u.a. als Grundlage für die anstehende Revision der baurechtlichen Vorschriften im Ortskern, die noch aus den 1970er Jahren stammen und nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Entwicklungskonzept  
Ortskern 2019

Das Entwicklungskonzept Ortskern zeigt auf, wie sich die drei Bereiche des Ortskerns (Historischer Ortskern – Dombezirk – Neues Zentrum) zukünftig entwickeln sollen. Zudem legt es sechs thematische Handlungsschwerpunkte fest und formuliert für diese spezifische Entwicklungsziele.

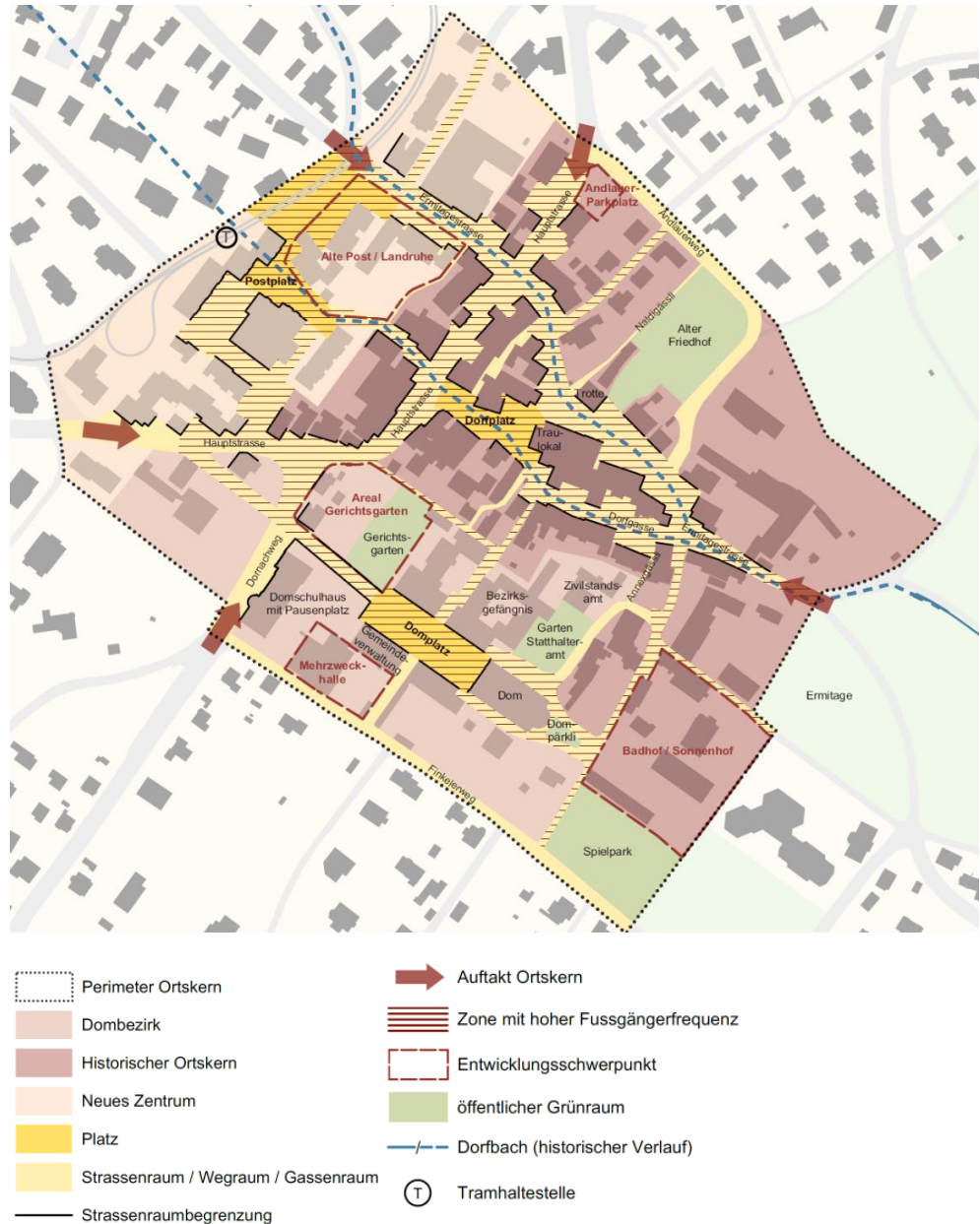


Abb. 2: Entwicklungskonzept Ortskern, 2019

Laufende QP-Verfahren

Die beiden Entwicklungsschwerpunkte Alte Post/Landruhe (Postplatz) und Badhof/Sonnenhof werden im Rahmen von Workshopverfahren in separaten Verfahren weiterentwickelt. Ziel ist es, für diese Areale je einen eigenständigen Quartierplan zu erarbeiten und rechtsverbindlich festzulegen (vgl. Kap. 2.2).

### 2.4.2 Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr Ortskern

Im Entwicklungskonzept Ortskern sind verschiedene Massnahmen resp. Projekte zu dessen Umsetzung vorgeschlagen. Im Bereich der Freiräume und des Verkehrs soll das Entwicklungskonzept Ortskern vertieft und konkretisiert werden. Daher wurde im Jahr 2020 ein Studienauftrag «Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr» für den Ortskern durchgeführt. Drei Teams haben aufgezeigt, wie die Grünräume, Plätze und Strassenräume in Abstimmung mit dem Verkehrsregime attraktiv gestaltet werden könnten. Die darin gemachten

Überlegungen wurden vom Gemeinderat gewürdigt und können als Grundlage für die künftige Gestaltung der Strassen und Plätze nach einheitlichen Grundsätzen dienen. Die Arbeiten wurden am 8. Dezember 2021 der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

Das weitere Vorgehen ist noch offen. Grundsätzlich soll eine Umsetzung abschnittsweise erfolgen, wenn eine Strasse oder ein Platz im Ortskern resp. die darin verlaufenden Werkleitungen Sanierungsbedarf aufweisen.

### 3 Übergeordnete Randbedingungen

Für die Planung im Ortskern von Arlesheim wurden folgende wichtigsten Grundlagen berücksichtigt:

- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- kantonales Bau- und Raumplanungsgesetz (RBG)
- kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)
- kantonaler Richtplan Basel-Landschaft
- regionales Raumkonzept Birsstadt 2035, 02.02.2016
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Arlesheim, nachgeführt 22.02.2017
- Quartierplanreglement Ortskern, 1987/89 (Reglement und Anhang)
- Quartierplan Ortskern, Stand 31.07.2020 (Teil 1 und 2)
- Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK, Gemeinde Arlesheim, 2009
- Naturinventar Siedlung, Gemeinde Arlesheim, 2015
- Bauminventar, Gemeinde Arlesheim, 2020
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Schutzstatusüberprüfung: Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern durch D. Huggel, 2021
- Entwicklungskonzept Ortskern, Gemeinde Arlesheim, 25.04.2019
- Ergebnisse Studienauftrag Gesamtkonzept Freiraum und Verkehr, 2021
- Volumenstudie Ortskern, 17.12.2020
- Musterreglement Ortskern, Kanton Basel-Landschaft, 2016
- Musterreglement Ortskern, VBLG (Entwurf)

#### 3.1 Nationale Grundlagen

##### 3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Rechtliche Stellung des ISOS

Mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) schuf der Bund Grundlagen für die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlungen von nationaler Bedeutung. Als Bundesinventar nach Art. 5 NHG basiert das ISOS auf einer gesamtschweizerischen, einheitlichen Methode. Für den Kanton Basel-Landschaft umfasst das ISOS 35 Ortsbilder, die vom Bundesrat aufgrund ihrer aussergewöhnlichen Qualitäten als von nationaler Bedeutung eingestuft wurden. Für diese Bedeutung der Ortsbilder ausschlaggebend sind topografische, räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Das ISOS ist ein qualifiziertes, umfassendes Ortsbildinventar, das unabhängig von bestehenden Planungen zu Ortsbildstrukturen und Ortsbildqualitäten Aussagen macht. Mit seiner ganzheitlichen Betrachtung zeigt das ISOS die Differenzierung der einzelnen Räume auf, beschreibt für diese die Qualitäten und hilft, die historische Siedlungsentwicklung nachzuvollziehen und zu verstehen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben der Raumplanung kommt dem ISOS keine unmittelbare Geltung zu, aber für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar. Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte



Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt. Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. In ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie das ISOS berücksichtigen (Auszug aus dem kantonalen Richtplan Basel-Landschaft, S 3.2 ISOS).

Ortsbild von nationaler Bedeutung

Wie im kantonalen Richtplan vermerkt, handelt es sich beim Ortskern von Arlesheim gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Als wichtige Gebiete identifiziert das ISOS den Ortskern, den Dombezirk als ehemaliges sakrales Zentrum der Region und die Parkanlage Ermitage.

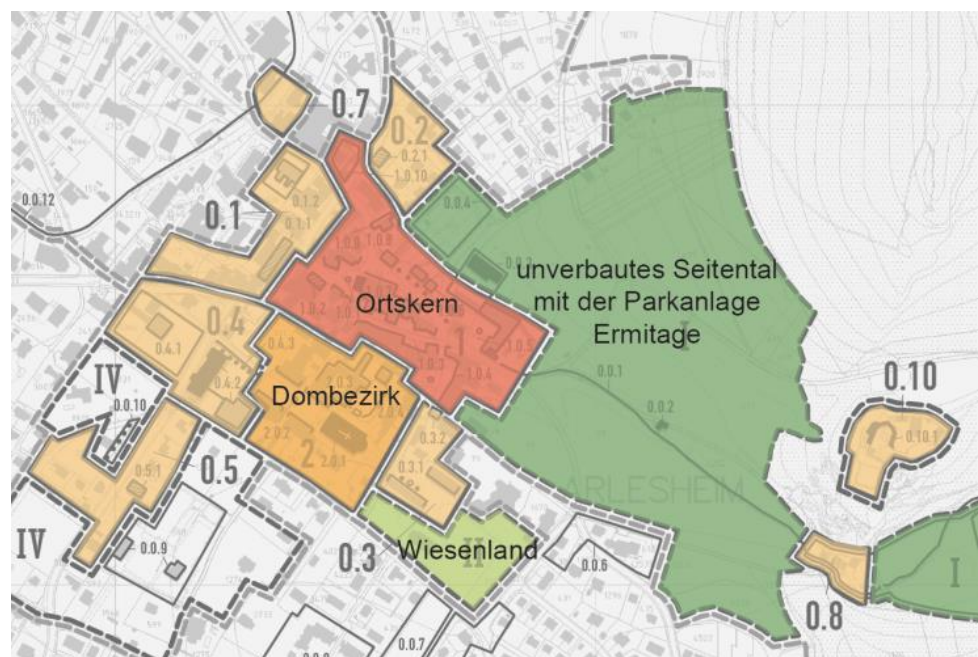


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (einzelne Gebiete unterschiedlich eingefärbt)

Ortskern

Arlesheim war ursprünglich ein auf Acker- und Rebbau ausgerichtetes Bauerndorf. Dieses entwickelte sich am Hangfuss des Gempenplateaus als Zeilendorf an zwei von Westen nach Osten verlaufenden und leicht ansteigenden Strassenzügen (Ermitagestrasse und Dorfstrasse). Der sonst mehrheitlich zweigeschossig geprägte Ortskern weist einige stattliche Gehöfte (Sundgauerhof, Andlauerhof, Andlauerhofgut) auf.

Arlesheim war lange Zeit ein kompakter Ort. Erst mit der Eröffnung der Birseckbahn von Basel über Arlesheim nach Dornach um 1900 und dem damit verbundenen Zuzug von Basler Familien wuchs der Ort. Ab den 1960er Jahren kamen weitere Wohnquartiere hinzu.

Dombezirk

Der Dombezirk entstand durch die Niederlassung des Basler Domkapitels in Arlesheim. Das sakrale Zentrum der Region umfasst den integral erhaltenen, barocken Dombezirk mit eindrücklichem Platz und einheitlichen Domherrenhäusern. Das Ensemble steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die frühbarocke Domkirche und die Domherrenhäuser sind um den Domplatz angeordnet und weisen eine starke Axialität auf.

Ermitage

Bei der Ermitage zeigt sich ein einzigartiges Wechselspiel von Natur und Baukunst. Es handelt sich um den grössten englischen Landschaftsgarten der Schweiz.

Empfehlungen

Für den historischen Ortskern empfiehlt das ISOS, die kleinmassstäblichen Bebauungsmuster sowie die Vielfalt an Bauhöhen und -formen zu erhalten und die unverbaute Ansicht des Ortskerns von Osten zu bewahren. Weiter soll die räumliche Trennung zwischen Dombezirk und den angrenzenden Wohnquartieren aufrechterhalten werden.

## 3.2 Kantonale Grundlagen

### 3.2.1 Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)

Das Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) regelt im öffentlichen Interesse die Schonung und den Schutz von Ortsbildern. Die genauen Aufgaben des Kantons und der Gemeinden sind in § 2 DHG geregelt:

- <sup>1</sup> Kanton und Einwohnergemeinden sorgen zusammen mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Benutzerinnen und Benutzern für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler als Bestandteil des kulturellen Erbes.
- <sup>2</sup> Kanton und Einwohnergemeinden fördern den fachgerechten Unterhalt und die wissenschaftliche Erforschung der Kulturdenkmäler.
- <sup>3</sup> Kulturdenkmäler sind nach Möglichkeit in ihrem gewachsenen Zusammenhang zu sichern.
- <sup>4</sup> Kulturdenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden.

Die vorliegende Planung setzt u.a. diese hier formulierten Aufgaben auf kommunaler Ebene um.

### 3.2.2 Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (ArchG)

Das kantonale Archäologiegesezt (ArchG) bezweckt den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten, archäologischen Zonen und beweglichen archäologischen Objekten. Der Perimeter des Teilzonenplanes Siedlung «Ortskern» ist von drei archäologischen Schutzzonen tangiert. Dabei handelt es sich gemäss § 4 Abs. 2 des kantonalen Archäologiegesezt um erforschte und unerforschte Gebiete, Schichtzusammenhänge, Geländeformationen usw., an denen sich nachweislich archäologische Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben oder wo solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind. Die Gemeinden sind gemäss § 8 Archäologiegesezt dazu verpflichtet, in den Zonenvorschriften die geschützten archäologischen Zonen zu bezeichnen. Siehe auch Kapitel 5.11.3 Archäologische Schutzzonen.

### 3.2.3 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

Das Bauinventar für Arlesheim wurde im Jahr 2005 im Auftrag des Kantons durch den Kunsthistoriker Claudio Affolter erstellt. Es handelt sich dabei um ein Hinweisinventar ohne Rechtsverbindlichkeit und stellt eine wichtige fachliche Grundlage für Nutzungsplanungen

dar. Darin erfasst sind kommunal oder kantonal zu schützenden Bauten, die vor 1970 erstellt wurden.

Ein «kommunal zu schützender Bau» ist für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Es wird empfohlen, diese Bauten der obersten kommunalen Schutzstufe zuzuweisen. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG §29) sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgeschieden werden können. Schützenswerte Einzelobjekte werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben.

Ein «kantonal zu schützender Bau» erfüllt zusätzlich zu den kommunalen Anforderungen auch die kantonalen Kriterien und kann gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werden. Eine allfällige Unterschutzstellung erfolgt mit Einverständnis von Eigentümerinnen und Eigentümern und Gemeinde durch den Regierungsrat.

### 3.2.4 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan legt der Kanton die räumlichen Interessen sowie die Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Planung. Für den Ortskern von Arlesheim sind einerseits der Eintrag als Ortsbild von nationaler Bedeutung und andererseits die kantonalen Rad- und Wanderrouten relevant, die durch den Ortskern hindurch verlaufen. Weiter legt der kantonale Richtplan die im Osten an den Ortskern angrenzende Landschaft als «Vorranggebiet Natur» fest, welches der Erhaltung und Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt, ihrer Lebensräume sowie eines vielfältigen, regionaltypischen Landschaftsbildes dient.

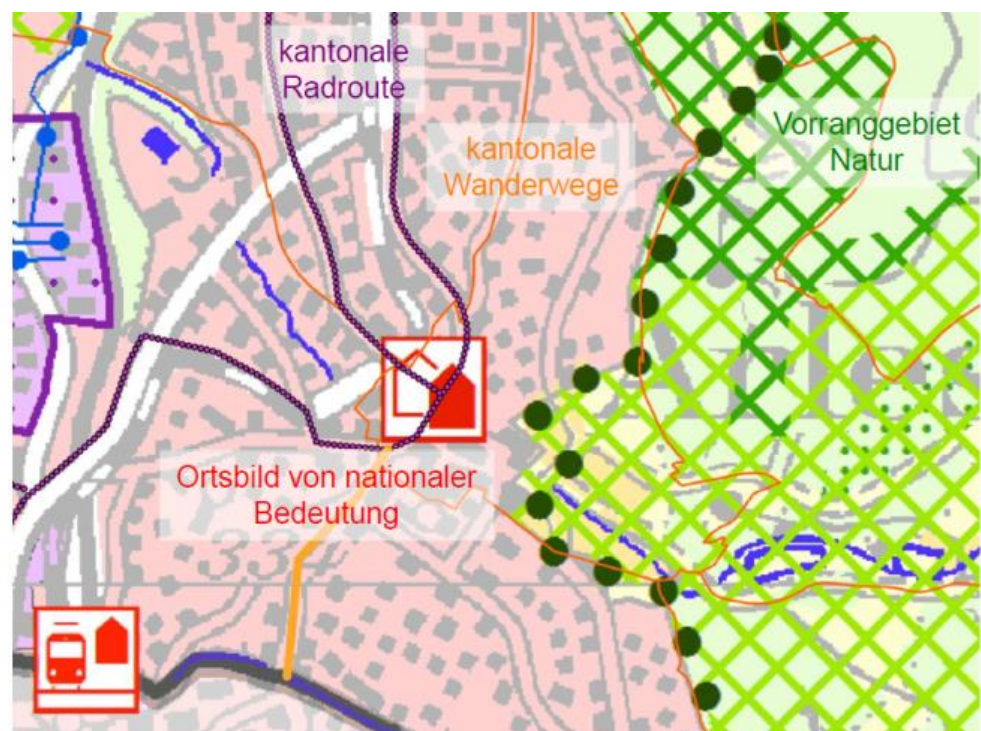


Abb. 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

## Ortsbildschutz

Im Kapitel Ortsbildschutz (S 3.1) legt der Kanton folgende Planungsgrundsätze fest:

- Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen insbesondere ländlicher Gemeinden ist von kantonalem Interesse (...).
- Historische Baustrukturen sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Dabei ist die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, identitätsstiftende Bautypologien sind zu bewahren.
- Die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) soll erhalten und gestärkt werden (...).

Weiter sind darin folgende Planungsanweisungen festgehalten:

- Die Gemeinden berücksichtigen im Zuge ihrer Ortsplanung für ihre raumplanerischen Interessensabwägungen die bestehenden nationalen und kantonalen Inventare.
- Die Interessen von Siedlungserhaltung und Siedlungsentwicklung sind im Planungsprozess frühzeitig abzustimmen.
- Im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigen die Gemeinden insbesondere folgende Aspekte und dokumentieren die diesbezüglichen Entscheidungsprozesse im Planungsbericht:
  - Festlegen der Ziele der Siedlungsentwicklung;
  - Festlegen von Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder, Freiräume und Ensembles (z. B. Wohnsiedlungen);
  - Festlegen der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte;
  - Ausweisen von Potenzialen für die Siedlungsentwicklung und Erbringen des Nachweises, wie die einzelnen Nutzungen sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die bestehenden Schutzziele abgestimmt sind.

### 3.3 Regionale Grundlagen

#### 3.3.1 Regionales Raumkonzept Birsstadt 2035

Die hohe ortsbauliche Qualität des Ortskerns von Arlesheim wird auch im regionale Raumkonzept Birsstadt 2035 als Stärke hervorgehoben. Im Siedlungskonzept wird das Ziel des Erhalts und Erneuerung festgelegt: «Neben den Schwerpunkten der Zentrumsentwicklung können die bestehenden Ortszentren von Aesch, Arlesheim, Dornach, Münchenstein und Pfeffingen kontinuierlich weiter aufgewertet und erneuert werden. Hier stehen Massnahmen zur Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion, Erhalt der denkmalgeschützten Substanz sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes im Vordergrund.»

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel.



### 3.4 Kommunale Grundlagen

#### 3.4.1 Zonenplan und Zonenreglement Siedlung

Gemäss Zonenplan Siedlung gilt für den gesamten Ortskern der heutige Quartierplan Ortskern. Zudem sind als überlagernde Objekte zwei Aussichtsschutzzonen zum Dom eingetragen. Gemäss § 22.2 Zonenreglement Siedlung ist von den im Zonenplan angegebenen Standorten (Suryhofweg und Auf der Höhe) aus, der Blick auf den Dom freizuhalten.

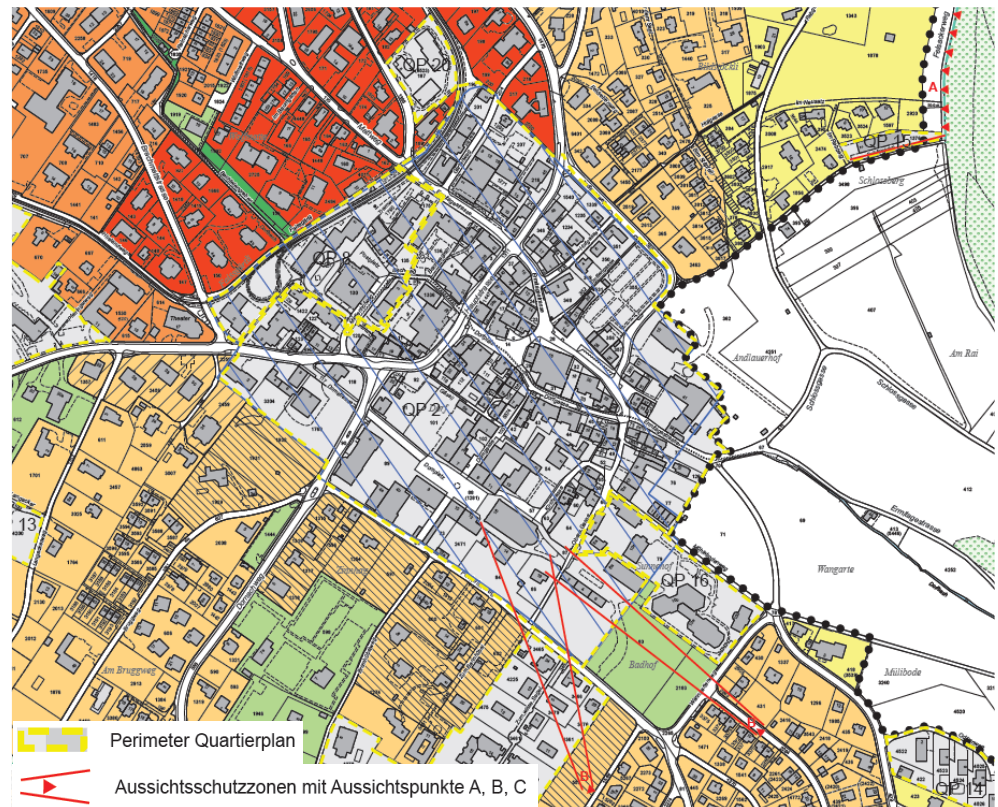


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Für den eigentlichen Ortskern wurde der Quartierplan «Ortskern» (SRS 7.2.2-2) erlassen. Direkt daran angrenzend umfasst der Quartierplan «Gschwindhof» (SRS 7.2.2-6) den Bereich rund um die Tramhaltestelle «Arlesheim, Dorf». Der ebenfalls direkt angrenzende Quartierplan «Sonnenhof» (SRS 7.2.2-12) deckt das Areal der AG Sonnenhof ab.

#### 3.4.2 Quartierplan Ortskern

Der Quartierplan «Ortskern», der den grössten Teil des historischen Ortskerns und des Dombezirks umfasst, legt detailliert fest, wo gebaut werden darf, wie viele Geschosse zulässig sind, welche Dachform die Gebäude haben müssen, welche Bäume zu erhalten sind und wo neue gepflanzt werden sollen. Zudem weist der Quartierplan den Raum um die Gebäude vier bestimmten Kategorien zu (Strassen- und Wegflächen, Gehrechte, Grünflächen und Vorplätze) und legt damit deren Nutzung und Gestaltung fest. Seit der Inkraftsetzung des Quartierplanes «Ortskern» in den 1970er Jahren waren zahlreiche Mutationen notwendig und der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich wesentlich verändert. Ein Quartierplan ist für einen Perimeter mit einer so grossen Anzahl von Eigentüme-

rinnen und Eigentümern und so vielfältiger Bebauung nicht geeignet. Daher wird der Quartierplan im Rahmen der vorliegenden Planung in das zeitgemässe Instrument des Teilzonenplans Ortskern überführt. Innerhalb des neuen Teilzonenplans wird der bestehende Quartierplan Ortskern aufgehoben.














-  bestehende, zu erhaltende Bäume
-  neue Bäume
-  Baulinie
-  Strassenlinie
-  Arkadenlinie
-  Quartierplan Perimeter
-  bestehende Baukörper
-  neue Baukörper gem. QP Ortskern 2. Teil
-  Strassen- und Wegflächen mit besonderem Belag
-  Gehrechte zugunsten Einwohnergemeinde
-  Grünfläche
-  Vorplätze
-  Kurzparkflächen



Abb. 6: Quartierplan Ortskern – 1. Teil

	Vollgeschoszahl	Bebauungsziffer	Nutzungsziffer	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäudehöhe minimale Dachneigung	Dachform	Dachaufbau	Dachenschnitt	
	%	%	m	m	m	jaT		JA	NEIN	
K1	1	-	-	2.8	-	-	45	Satteldach	JA	NEIN
K2	2	-	-	5.6	-	-	45	Satteldach	JA	NEIN
K3	3	-	-	8.4	-	-	45	Satteldach	JA	NEIN
WG2 WG2 Anlage in EG	1	-	-	ab 2.5 bis 6.0	-	-	0	Flachdach	NEIN	NEIN
WG2	2	-	-	6.0	-	-	40	Satteldach	JA	NEIN
WG3a	3	-	-	9.0	-	-	40	Satteldach	JA	NEIN
WG3b	3	-	-	9.0	-	-	35	Satteldach	NEIN	JA
W1	1	-	-	4.3	4.3	-	0	Flachdach	NEIN	NEIN
W2	2	23	40	6.0	9.0	30	25	Sattel- und Walmdach	*	NEIN
	Geschützte Bauten									
	Schützenswerte Bauten									







-  Zone für öffentliche Werke und Anlagen
-  verbindliche Bauflucht
-  beschränkt variable Bauflucht
-  verbindliche Firstrichtung
-  nur bei Fassadenhöhe <= 3.0m
-  Quartierplan Perimeter



Abb. 7: Quartierplan Ortskern – 2. Teil

### 3.4.3 Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern Arlesheim

Vorgehen	Als Grundlage für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» hat Dr. Doris Huggel im Auftrag der Gemeinde von September 2020 bis Februar 2021 alle Gebäude im Ortskern auf deren Schutzwürdigkeit überprüft. Nicht behandelt wurden die Gebäude, die bereits kantonal geschützt sind. Die 23 Gebäude, die nach 1950 entstanden sind, wurden absprachegemäss nur kurz behandelt. Detailliert beschrieben und überprüft wurden insgesamt 92 zumeist historische Gebäude.
Quellen	Die Erkenntnisse zu den einzelnen Häusern basieren auf Beobachtungen am Bau ohne Innenbesichtigung, auf schriftlichen Quellen (u.a. Brandlagerbücher, Bauarchiv der Gemeinde, Siegfried-Plan 1827/1828, Jahresberichte der Bauarchäologie Baselland, ISOS, BIB), mündlichen Aussagen und historischen Fotos aus Publikationen und der Sammlung von Ex-Bauverwalter Peter Stingelin. Während der Erarbeitung der Schutzstatusüberprüfung war das Staatsarchiv corona-bedingt geschlossen. Bei einem konkreten Bauprojekt an einem der erfassten Gebäude, sind die Angaben im jeweiligen Objektblatt anhand der Unterlagen aus dem Staatsarchiv (u.a. Brandlagereinträge) zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren und ergänzen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu den Teilzonenvorschriften sind weitere Informationen zu einzelnen Gebäuden eingegangen. Diese wurden in der Bauverwaltung dokumentiert und werden ebenfalls im Rahmen eines konkreten Bauprojekts überprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.
Beurteilung und Empfehlung	<p>Im Rahmen dieser Schutzstatusüberprüfung wurde für jedes der im Detail betrachteten Gebäude ein Objektblatt erarbeitet. Dieses umfasst einen beschreibenden Teil (A. Objekt und B. Gebäudebeschreibung / Gebäudemerkmale), eine Gesamtbeurteilung (C), ein Erhaltungsziel (D), Bemerkungen (E) und Illustrationen (F). Bei der Gesamtbeurteilung wurden die Aspekte Stellung, Kubus, Struktur, Zustand und historische Qualität beurteilt (hoher Wert – gewisser Wert – ohne resp. geringer Wert). Aufgrund der Gesamtbeurteilung des Gebäudes wurde im jeweiligen Objektblatt eines der nachfolgend aufgeführten Erhaltungsziele für jedes Gebäude formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Integrale Erhaltung</li> <li>– Erhaltung von Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung</li> <li>– Baute gesamthaft erneuerbar</li> </ul> <p>Zum weiteren Umgang mit den hier dargestellten Empfehlungen vgl. Kap. 5.6</p>
Berücksichtigung BIB	Alle Gebäude im Ortskern, die im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) aufgeführt sind, stehen entweder bereits unter kantonalem Schutz oder wurden im Rahmen der Schutzstatusüberprüfung mit dem Erhaltungsziel «integrale Erhaltung» erfasst. Das BIB ist entsprechend im Rahmen der Schutzstatusüberprüfung berücksichtigt worden.

### 3.4.4 Volumenstudie Ortskern

Für die Grundstücke innerhalb der Planungszone entlang der Hauptstrasse liess die Gemeinde im Jahr 2020 durch das Architekturbüro lehner tomaselli architekten eine Volumenstudie erstellen.

Gemäss der Volumenstudie bildet die Hauptstrasse heute die Schnittstelle der unterschiedlichen Bebauung. Auf der Nordwestseite bilden die dreigeschossigen, neueren Bauten eine

Strassenflucht mit teilweise Arkaden. Diese Bebauung entspricht den Absichten des Quartierplans aus den 1970er Jahren. Auf der Südostseite ist die kleinteiligere Struktur des 18. und 19. Jahrhunderts, bis auf eine Ausnahme, erhalten. Durch die im Quartierplan enthaltenen Bestimmungen wird ein Anreiz zum neu bauen geschaffen. Damit würde die teilweise wertvolle Bausubstanz und deren Geschichte zerstört.

Einige Gebäude an der Nordwestseite der Hauptstrasse wurden durch 3-geschossige Gebäude ersetzt. Hier ist der ursprüngliche Dorfkerncharakter mit seiner Geschichte nicht mehr sicht- und erlebbar. Würde dieses Muster sich weiter in den Ortskern ziehen, bedeutet das längerfristig den Verlust der Ortskernstruktur. Es ist jedoch nicht nur die Volumetrie, sondern auch die architektonische Ausgestaltung der Gebäude zu sichern.

Die Volumenstudie schliesst mit folgender Empfehlung: Anstelle eines starren Reglements mit quantitativen Festlegungen wie Bebauungs- und Nutzungsziffern, Gebäudehöhen etc. sollte ein flexibles, qualitätssicherndes Verfahren treten. Eine Aufzonung resp. Verdichtung soll punktuell möglich sein, jedoch nur unter der Auflage, dass die Neubauprojekte im Varianzverfahren (Studienauftrag / Wettbewerbsverfahren) ermittelt werden. Das bedeutet, dass zwar eine Möglichkeit zur Neubebauung vorhanden ist, jedoch die Qualität der Neubauten durch ein entsprechendes Verfahren gesichert wird. Für die Grundeigentümerschaft bedeutet dies, dass nur von mehr Nutzung profitiert werden kann, wenn die Grundeigentümerschaft bereit ist, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. So kann sich der historische Dorfkern langsam verändern und grossflächige radikale Eingriffe werden verhindert.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigte sich, dass sich das in der Volumenstudie empfohlene Vorgehen aus rechtlichen Gründen nicht umsetzen lässt. Das basallandschaftliche Raumplanungs- und Baugesetz verlangt konkrete Regelungen wie Bebauungs- und Nutzungsziffern etc.

### **3.4.5 Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK**

Im Jahr 2009 wurde durch das Büro Hintermann & Weber ein Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (GFLEK) für das Gemeindegebiet Arlesheim erstellt. Im Ortskern von Arlesheim sieht das GFLEK folgende Massnahmen vor:

- Optimierung Grünflächen (M 1.4): Anlage hinter der Domkirche und beim Alten Friedhof
- Grünachsen schaffen / aufwerten (M 2.2): möglichst durchgehende Baumallee auf der Achse Mattweg – Ermitagestrasse - Wanngartenweg. Ergänzen der noch bestehenden Lücken, v.a. zwischen Birseckstrasse und Trotte sowie ab Anfang Wanngartenweg bis auf Höhe der alten Hollenbäckerei beidseits der Strasse je eine Baumreihe.
- Grünachsen schaffen / aufwerten (M 2.3): Weitgehend durchgehende Baumreihe auf der Achse Dornachweg – Hauptstrasse Dorf – Basellstrasse (zusätzlich ev. auch Rüttliweg, historischer Verkehrsweg gemäss IVS und Wanderweg).
- Massnahmenpläne kantonale Naturschutzgebiete umsetzen (M 3.2): Massnahmenplan Naturschutzgebiet Ermitage – Chilchholz prüfen, wo nötig ergänzen und Massnahmen anschliessend umsetzen.



- Wanderroute im Siedlungsgebiet aufwerten (M 15.1): Wanderrouten im Siedlungsgebiet aufwerten (Rüttiweg sowie Achse Gen-Guisan Str.-Wydenhofweg-Mattweg-Ermitagestrasse).

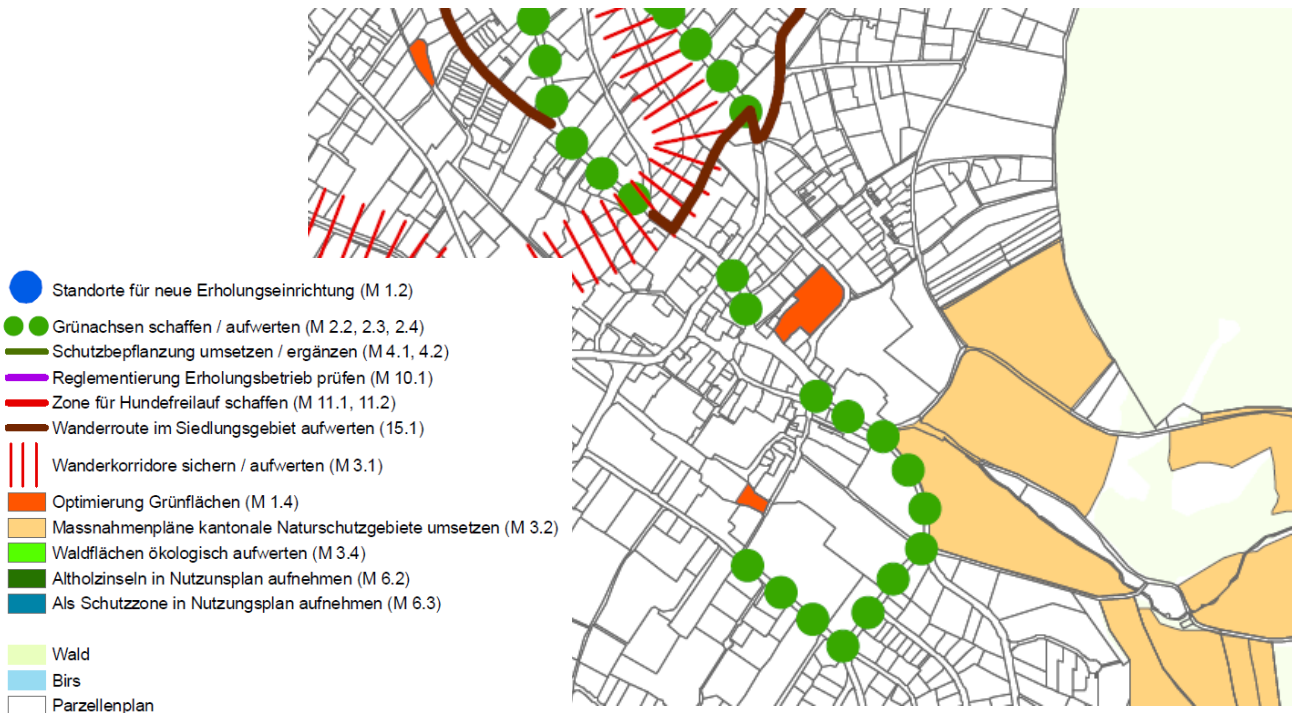


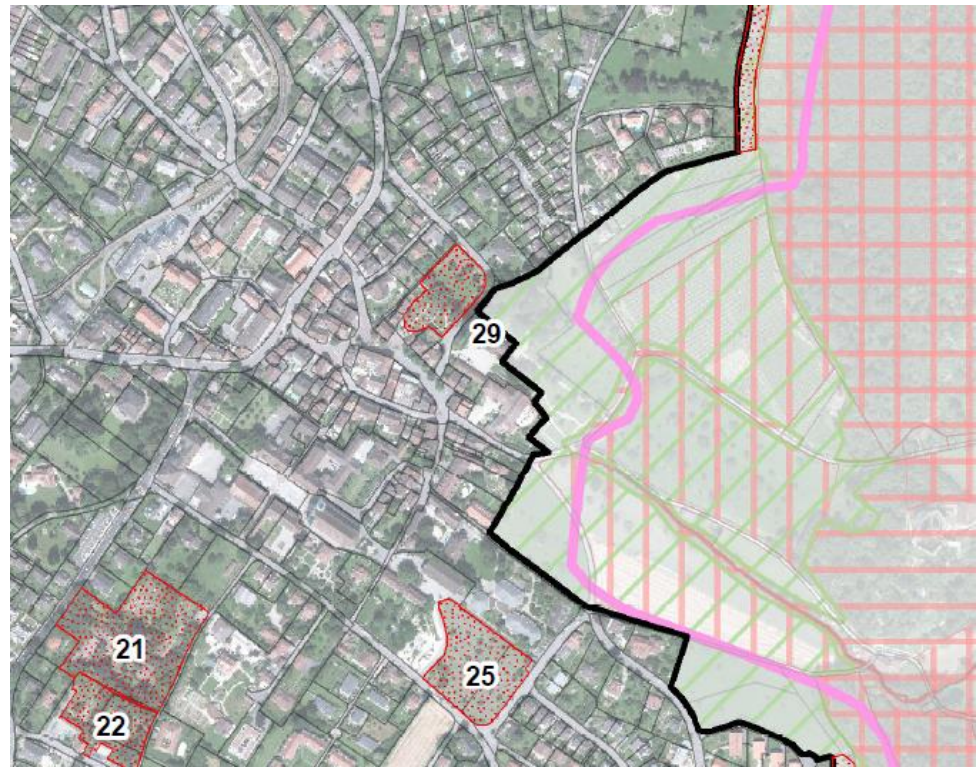
Abb. 8: Massnahmen gemäss GFLEK (Quelle: Hintermann & Weber)




### 3.4.6 Naturinventar Siedlung

Im Jahr 2015 wurden alle Naturobjekte im Baugebiet durch das Büro Hintermann & Weber AG inventarisiert. Innerhalb des Ortskerns ist ein Objekt inventarisiert worden:



4. Alter Friedhof (NO-29, Parzelle Nr. 355): Alter Friedhof mit mageren, blumenreichen Wiesen (Margerite, Skabiose, Dost etc.), zudem Bauerngarten und Totholz, als bemerkenswert eingestuft (als typische Lebensräume zu erhalten, Wiederherstellbarkeit relativ hoch)

Das Objekt gehört der Einwohnergemeinde Arlesheim. Es wird im Teilzonenplan der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche, naturnahe Grünanlage) zugewiesen.



-  Perimeter Naturinventar (Baugebiet)
-  Gemeindegrenze Arlesheim
-  Parzellengrenzen

**Naturinventar (Baugebiet)**

-  Naturinventar (Linienobjekte)
-  Naturinventar (Flächenobjekte)

**Natur- und Landschaftschutzflächen angrenzend an den Perimeter**







-  Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Objekt 1107)
-  Landschaftsschutzzone
-  Überlagernde Zonen zum Schutz der Landschaft und Landwirtschaft
-  Kantonal geschütztes Naturobjekt / Dienstbarkeitsvertrag
-  Naturobjekt (Fläche) aus kommunaler Nutzungsplanung
-  Naturschutzzonen aus der Grundnutzung: Naturschutzzone

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Naturinventar (Quelle: Hintermann & Weber AG, 2015)

**3.4.7 Energie**

Energieleitbild

Die Gemeinde verfügt über ein Energieleitbild aus dem Jahr 1996.

Im Jahr 2009 erstellte die Gemeinde einen Energiesachplan, der sicherstellen soll, dass die räumlichen Voraussetzungen für die vermehrte Nutzung von (standortgebundener) Abwärme und erneuerbaren Energien geschaffen und koordiniert werden. Zudem liefert er Grundlagen für die Erweiterung bestehender bzw. für die Initiierung neuer Wärmeverbände. Im Ortskern bestehen – Stand 2009 – vier Wärmeverbände (Wärmeverbund Zum Blauen Flügel, Wärmeversorgung Domplatz, Wärmeversorgung Kantonbank und Wärmeverbund Sonnenhof). Der Energiesachplan scheidet für den Ortskern ein Prioritätsgebiet Holz aus und empfiehlt, den bestehenden Wärmeverbund Domplatz soweit wie möglich auszubauen.

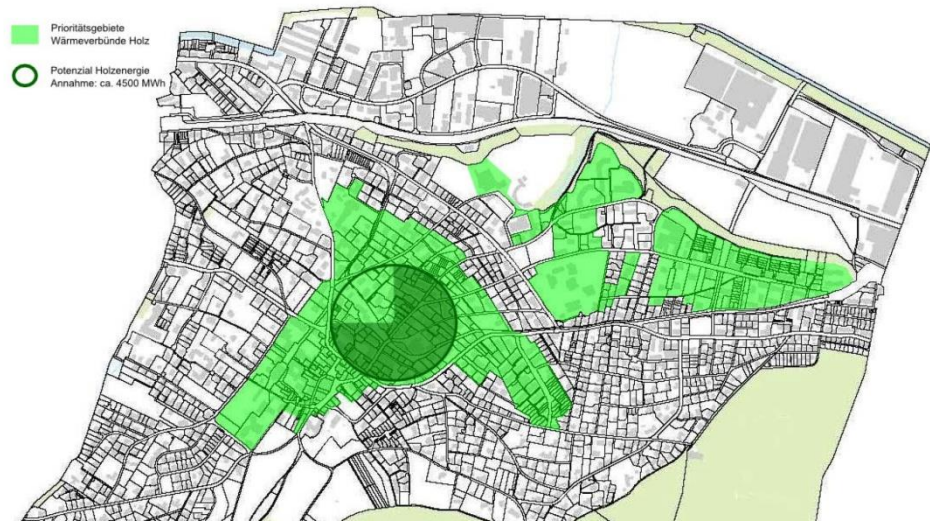


Abb. 10: Potenzialgebiet Wärmeverbände Holz (Energiesachplan Arlesheim, 2009)

#### Energiestrategie

In der Energiestrategie Arlesheim von 2012 wurden die Grundsätze und Ziele aus dem Energieleitbild 1996 aktualisiert und ergänzt. Darin heisst es u.a.:

- Die Energiepolitik orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die Raumplanung richtet sich nach nachhaltigen und energieeffizienten Kriterien.
- Die Gemeinde fördert eine energieeffiziente Mobilität, insbesondere den Langsamverkehr sowie den Öffentlichen Verkehr.
- Arlesheim fördert die Nutzung erneuerbarer Energieträger und Abwärme. Die Festlegung von Prioritäten zur Energienutzung und die Ausscheidung von Versorgungsgebieten erfolgt gemäss der Energiesachplanung.
- Die Gemeinde unterstützt die Bevölkerung, energiebewusst zu handeln, motiviert sie, den Energieverbrauch zu reduzieren und fördert aktiv die Verwendung von erneuerbaren Energien.



## 4 Analyse und Entwicklungsabsichten

### 4.1 Ortsbauliche und freiräumliche Analyse

Der ursprüngliche Kern des Ortes entwickelte sich an einer historischen Wegkreuzung, von wo der Weg Richtung Norden nach Basel, Richtung Osten nach Liestal und Richtung Südwesten nach Delémont führt. Der Ortskern liegt am Hangfuss und wird vom Dorfbach durchquert. Üblicherweise sind historische Ortskerne durch das Wachstum der Siedlungen allseitig von Bauten umgeben. Durch die bereits im 18. Jahrhundert entstandene Ermitage blieb die östlich direkt an den Ortskern angrenzende Landschaftskammer von Bebauung weitestgehend frei. Noch heute grenzt der Ortskern deshalb direkt an die offene Landschaft und der ursprüngliche Übergang von Siedlung zu Landwirtschaftsgebiet ist weiterhin sicht- und erlebbar.



Abb. 11: Siedlungsentwicklung 1879 – 1945 – 2011

Die drei Bereiche des Ortskerns

Aufgrund der historischen Entwicklung kann der Ortskern in drei Bereiche unterteilt werden: Historischer Ortskern, Dombezirk und Neues Zentrum.

**Historischer Ortskern:** Der Historische Ortskern ist geprägt von einer über Jahrhunderte gewachsenen, eher kleinteiligen Struktur. Die Bebauung folgt den historischen Strassenzügen, der Topografie und dem Bachverlauf.

**Dombezirk:** Der Dom und die angrenzenden Domherrenhäuser hingegen wurden im 17. Jahrhundert an einem neuen, orthogonalen Grundmuster ausgerichtet. Ihre Architektur ist geprägt vom Streben nach Repräsentation und Machtdemonstration.

**Neues Zentrum:** Der jüngste Teil des Ortskerns, das Neue Zentrum, entstand in den letzten Jahrzehnten zwischen der Tramhaltestelle und dem historischen Ortskern. Viele ältere Gebäude wurden durch grossvolumigere Neubauten ersetzt.



**Dombezirk**



**Historischer Ortskern**



**Neues Zentrum**



Abb. 12: Die drei Bereiche des Ortskerns

Jedem Bereich seinen Platz

Jeder dieser drei Bereiche weist einen grösseren Platz auf, der von der Bedeutung und Geschichte seiner angrenzenden Bebauung geprägt ist.

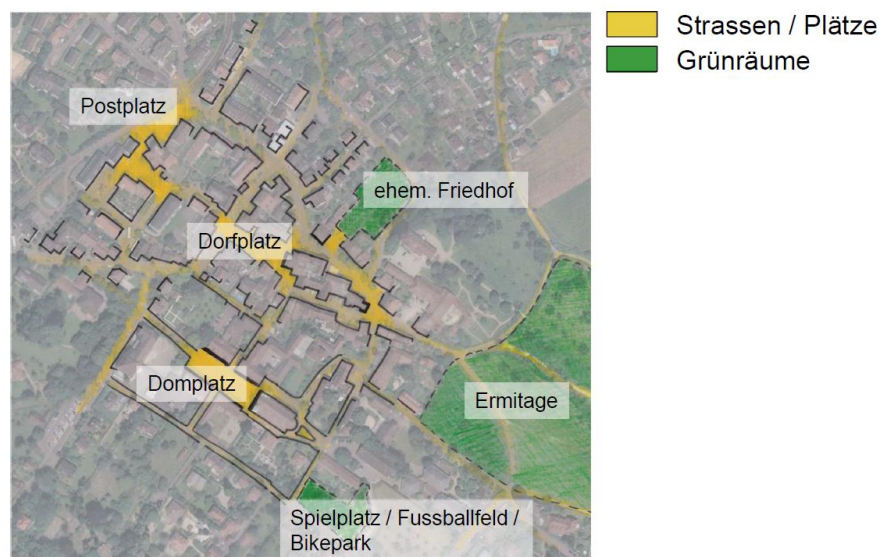


Abb. 13: Plätze und Grünräume



## Dorfplatz

Im Historischen Ortskern ist der zentrale Platz der Dorfplatz, der seit der Entstehung des Ortes wichtig ist als Begegnungsort, Marktplatz und Identifikationsort. Dort wird noch heute eingekauft, flaniert, Kaffee getrunken und gefeiert.



Abb. 14: Dorfplatz

## Domplatz

Der Domplatz ist der Mittelpunkt des Dombezirks. Im Gegensatz zum belebten Dorfplatz strahlt der Domplatz aufgrund der Grösse und der angrenzenden Gebäude Repräsentation und Ruhe aus. Er dient weniger dem Aufenthalt, sondern wird meist lediglich überquert. Aufgrund seiner Grösse und Aufgeräumtheit dient er insbesondere grösseren, temporären Veranstaltungen als Austragungsort.



Abb. 15: Domplatz

## Postplatz

Das Neue Zentrum entstand rund um den Postplatz, der mit der Tramhaltestelle als An- und Abfahrtsort dient. Er wird geprägt durch die angrenzenden öffentlichen Nutzungen und Einkaufsmöglichkeiten.



Abb. 16: Postplatz

## Stärken und Schwächen der einzelnen Plätze

Im Rahmen der ersten Ortskernkonferenz des Projekts Ortskernentwicklung hat sich gezeigt, dass der Dorfplatz insbesondere aufgrund des dort angesiedelten Traulokals, oftmals einer grossen Belastung ausgesetzt ist. Der Domplatz ist hingegen wenig belebt und würde grundsätzlich mehr Nutzung vertragen. Der Postplatz wird als wichtiger Ankunftsort wahrgenommen, weist jedoch eine eher geringe Aufenthaltsqualität auf.

Nischen im Aussenraum und Gässchen

Neben den drei grossen Plätzen weist der Ortskern zahlreiche kleinere Plätze auf. Dazu zählt beispielsweise das Plätzchen hinter dem Dom oder dasjenige neben der alten Trotte. Charakteristisch für den Ortskern von Arlesheim sind zudem die zahlreichen Gässchen, die den Ortskern durchziehen und spannende Wege durch den Ort ermöglichen.



Abb. 17: Zahlreiche, kleinere Aussenräume

Öffentliche Grünräume

Neben den befestigten Plätzen und Wegen tragen verschiedene Grünräume zur Aufenthaltsqualität im Ortskern bei. Dazu zählen neben dem Spielplatz beim Badhof auch der Alte Friedhof als Ort der Stille und die an den Ortskern angrenzende Ermitage.



Abb. 18: Öffentliche Grünräume im Ortskern

Nutzungen

Bis heute ist der Ortskern geprägt von einer hohen Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, öffentlichen Nutzungen wie Schulen und Verwaltung, Restaurants, Cafés und Hotels, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Boutiquen, Banken, Versicherungen, Handwerker und landwirtschaftlichen Betrieben. Insbesondere die vielfältigen Nutzungen der Erdgeschosse sind wichtig für die Belebung der angrenzenden Aussenräume und Plätze.



Abb. 19: Vielfältige Nutzungen in den Erdgeschossen

## 4.2 Verkehrliche Analyse



## Öffentlicher Verkehr

Der Ortskern ist über die Tramhaltestelle «Arlesheim, Dorf» gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Weiter verkehrt der Bus mit den beiden Haltestellen «Arlesheim, Dorf» und «Arlesheim, Dom» durch den Ortskern. An den Werktagen werden durchschnittlich rund 5'100 Ein- und Ausstiege an den Bus- und Tramhaltestellen im Ortskern gezählt. Am Samstag und Sonntag liegen diese Zahlen bei rund 3'800 resp. 2'100.



Abb. 20: Verkehrsnetz im Ortskern

## Motorisierter Individualverkehr

Die am stärksten befahrenen Strassen im Ortskern sind die Hauptstrasse und die Ermitagestrasse. Die Hauptstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 4'500 Fahrzeugen auf, bei der Ermitagestrasse liegt dieser Wert bei rund 1'800 Fahrzeugen pro Tag. Die Strassen im Ortskern sind alle als Begegnungszonen (Tempo20) resp. Tempo30-Zonen signalisiert. In der Analyse hat sich gezeigt, dass die Gestaltung der Strassen an verschiedenen Stellen nicht mit der signalisierten Zone übereinstimmt. Dies hat sich auch im Wahrnehmen der Verkehrsteilnehmenden in den Diskussionen an den Ortskernkonferenzen gezeigt. Im Ortskern befinden sich zwei öffentliche Tiefgaragen bei der Migros und beim Coop sowie diverse kleinere und grössere, oberirdische Parkierungsflächen. Diese sind im und rund um den Ortskern verteilt.

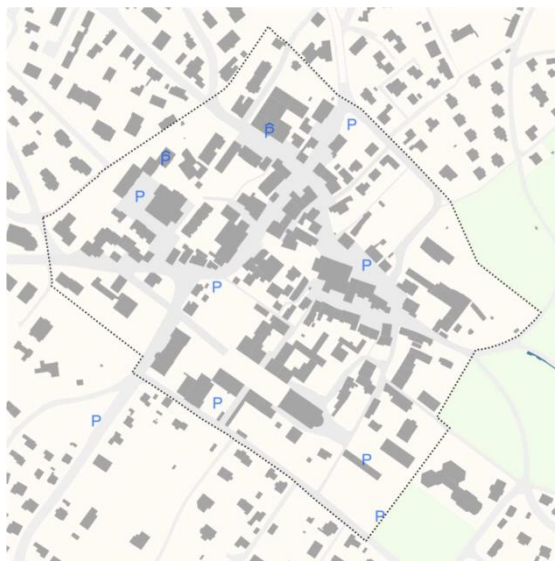




Abb. 21: Öffentliche Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Der Ortskern ist durchzogen von einem durchlässigen Fusswegnetz. Erwähnenswert sind insbesondere die zahlreichen Gässchen, die dem Fuss- und Veloverkehr vorenthalten sind und spannende Verbindungen durch den Ortskern eröffnen.

### 4.3 Entwicklungsziele

Spezifische Entwicklungsziele für den Ortskern von Arlesheim wurden im Entwicklungskonzept Ortskern (siehe separates Dokument) zu den folgenden Themenbereichen festgelegt:

- Verkehr
- Parkierung
- Plätze, Strassenräume und Grünräume
- Bauliche Entwicklung
- Nutzungen
- Entwicklungsschwerpunkte

Gewisse dieser Ziele werden im Rahmen von Folgeplanungen (z.B. Umsetzung Entwicklungsschwerpunkte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren, Gesamtkonzept für Parkierung, etc.) oder bei konkreten (Strassen-)Bauprojekten (z.B. Förderung Bäume im Ortskern bei Sanierung von Strassen, Umgestaltung der öffentlichen Freiräume, Förderung von Langsamverkehr, Prüfung von Ladestationen von Elektroautos etc.) umgesetzt. Andere Ziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Aufhebung des Quartierplans Ortskern und die Überführung in einen Teilzonenplan erreicht. Es sind dies insbesondere folgende Ziele aus dem Entwicklungskonzept:

- Im Ortskern von Arlesheim sollen die drei unterschiedlichen Charakteristiken (Neues Zentrum, Dombezirk und historischer Ortskern) bewahrt werden. Dies wurde im Teilzonenplan mit der Festlegung der drei Zonen Kernzone, Kernzone Dom und Zentrumszone umgesetzt. Pro Zone werden unterschiedliche, den Zielen des Entwicklungskonzepts entsprechende Bestimmungen formuliert (siehe auch Kapitel 5).
- Ziel ist es, dass die bauliche Entwicklung im Ortskern von Arlesheim Rücksicht auf die bestehenden Strukturen, die bestehende Bausubstanz und wertvolle Ensembles nimmt. Mit spezifischen Bestimmungen im Teilzonenreglement, wie der grundsätzlichen Orientierung am Bestand in der Kernzone und Kernzone Dom sowie der im ganzen Ortskern geltenden Vorschrift einer guten Einpassung und Gesamtwirkung bei allen Bauvorhaben, wird dieses Ziel umgesetzt.
- Ziel ist es, dass die Gebäude, Anlage, Aussenräume und Bäume hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit differenziert betrachtet werden. Im Teilzonenplan werden demnach wertvolle Gebäude, Brunnen und Bäume mit einem speziellen Schutz belegt.
- Das Areal des Gerichtgartens soll gemäss Entwicklungskonzept als grosser öffentlicher Freiraum für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Im Teilzonenplan wird dieser Garten daher neu als Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche Parkanlage) zoniert. Der Alte Friedhof soll ebenfalls als wichtiger öffentlicher Grünraum im Ortskern erhalten und aufgewertet werden. Er wird ebenfalls der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweck: öffentliche, naturnahe Grünanlage) zugewiesen.

## 5 Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung

### 5.1 Teilzonenplanung anstatt Quartierplanung

Die Gemeinde hat sich entschieden, den in die Jahre gekommenen und starren Quartierplan aufzuheben und die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen zum Ortskern neu in einem Teilzonenplan zu regeln. Ein Quartierplan eignet sich insbesondere für eng umgrenzte Areale, die neu entwickelt werden sollen. Für grössere, bestehende Gebiete mit wertvollem Bestand, wie dies im Ortskern der Fall ist, ist das Planungsinstrument des (Teil-)Zonenplans passender. Hier können auf einer etwas höheren Flugebene geeignete Spielregeln festgelegt werden, die aber ebenfalls grundeigentümergebunden sind. Der Kanton Basel-Landschaft zeigt in seinem Musterreglement auf, wie die Ortskerne in einem Teilzonenplan geregelt werden können.

Anderer Detaillierungsgrad

Der Detaillierungsgrad eines Teilzonenreglements/-plans ist deutlich kleiner als bei einem Quartierplan. Entsprechend wurden im Rahmen der Revision verschiedene Detailbestimmungen nicht mehr übernommen:

- Verzicht auf Baulinien und verbindliche Baufluchten entlang der bestehenden Gebäude: Da der Ortskern in seinem Bestand heute mehrheitlich sehr gut funktioniert und eine hohe Qualität aufweist, wird neu festgeschrieben, dass sich bauliche Entwicklungen am Bestand orientieren müssen (Länge, Breite, Höhe, Abstand gegenüber Strasse etc.). Vereinfacht gesagt sind die heutigen Fassadenlinien quasi Richtbaulinien.
- Verzicht auf Firstrichtung pro Gebäude: Die kommunal geschützten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Die erhaltenswerten Gebäude sind ebenfalls zu erhalten. Bei allfälligen Ersatzneubauten ist die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Dasselbe gilt auch für Ersatzneubauten bei Gebäuden mit Situationswert. Bei letzteren kann bei einem Ersatzneubau von der Firstrichtung abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird. Daher macht es bei all diesen Gebäuden keinen Sinn, die Firstrichtung im Plan zu bezeichnen. Einzig bei einem Grundstück, das neu bebaut werden kann, wurde eine Firstrichtung für den Baubereich für Hauptbauten im Plan festgelegt.
- Verzicht auf spezifische Baufelder: Bei den kommunal geschützten Gebäuden, den erhaltenswerten Gebäuden und den Gebäuden mit Situationswert definiert das heutige Gebäude grundsätzlich die Grundfläche des Gebäudes resp. eines allfälligen Ersatzneubaus. Daher wird hier auf die Festlegung von spezifischen Baufeldern verzichtet. Einzig für die wenigen Parzellen im Ortskern, die heute noch nicht überbaut sind oder bei denen eine Neubebauung losgelöst vom heutigen Bestand denkbar ist, werden Baubereiche für Hauptbauten festgelegt.
- Verzicht auf parzellenscharfte Einteilung der Aussenbereiche: Die Aussenbereiche um die Gebäude werden nicht mehr parzellenscharf eingeteilt. Auf die räumliche Festlegung von rückwärtigen Grün- und Freiflächen wird verzichtet. Einzig die Vorplatzbereiche werden im Plan räumlich festgelegt. Zu den Parkflächen wird festgehalten, dass sie im bestehenden Umfang in den Vorplatzbereichen sowie in den rückwärtigen Grün- und Freiflächen beibehalten werden können. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze Andlauer und Burri Burri bleiben ebenfalls bestehen, vgl. dazu den Strassenlinienplan. Somit sind die bestehenden oberirdischen privaten und öffentlichen Parkplätze sowie

Kundenparkplätze gesichert. Gemäss Entwicklungskonzept Ortskern soll eine flächen-deckende Regelung der Parkierung im Ortskern nach einem Gesamtkonzept erfolgen und zu einer optimierten Nutzung der vorhandenen Parkplätze führen. Private Parkplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Beschäftigte sollen künftig unterirdisch angeordnet werden. Diese Umsetzung erfolgt in einer separaten Planung.

- Festlegung von öffentlichen Gehrechten mittels grundbuchlich eingetragenen Dienstbarkeiten: Die Gehrechte zugunsten der Einwohnergemeinde gemäss Quartierplan 1. Teil sollen neu im Grundbuch eingetragen und damit stufengerecht nicht mehr in der Zonenplanung geregelt werden.

Verordnung

Gewisse Ausführungsbestimmungen werden neu in einer Verordnung als Ergänzung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern geregelt. Dies betrifft Farbgebung und Bemusterung, Beiträge der Gemeinde und Empfehlungen zum Vorgehen, welche noch durch Merkblätter weiter konkretisiert werden.

## 5.2 Teilzonenplan

Inhalte

Der Teilzonenplan umfasst den Ortskern mit den verschiedenen Zonen Kernzone, Kernzone Dom und Zentrumszone sowie verschiedene Schutzobjekte (Gebäude, Brunnen und Bäume).

Abgrenzung der einzelnen Zonen und Berücksichtigung des ISOS

Die Abgrenzung der einzelnen Zonen wurde anhand der Einteilung im Entwicklungskonzept Ortskern vorgenommen. Diese wiederum wurde gemeinsam mit den begleitenden Gremien unter Berücksichtigung der effektiven Verhältnisse vor Ort gemacht. Hier wurde auch der ISOS Perimeter berücksichtigt: Die Gebiete, welche im ISOS mit Erhaltensziel A (Erhalt der Substanz) aufgeführt sind (Gebiet 1 Ortskern und Gebiet 2 Dombezirk), werden der Kernzone resp. der Kernzone Dom zugeteilt.

## 5.3 Grundlage Musterreglement

Der Kanton hat für die Gemeinden im Jahr 2016 ein Musterreglement für ein Teilzonenreglement Ortskern erstellt. Der Kanton empfiehlt den Gemeinden, sich bei der Revision der Ortskernvorschriften an das Musterzonenreglement zu halten.

Im Jahr 2020 hat der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) ein weiteres Musterreglement Ortskern erarbeitet. Dieses liegt bei der Erarbeitung des Teilzonenreglements im Entwurf vor und wurde noch nicht definitiv verabschiedet. Da keine Prüfung des Musterreglements durch alle betroffenen kantonalen Fachstellen erfolgt ist, kann der Kanton dieses nicht uneingeschränkt empfehlen.

Bei der Erarbeitung des Teilzonenreglements wurde daher primär auf das Musterreglement des Kantons abgestützt und so entspricht u.a. der Aufbau dem kantonalen Musterreglement. Vereinzelt wurden Formulierungen aus dem Musterreglement des VBLG übernommen.

## 5.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der heutige Ortskern ist weitgehend bebaut. Innerhalb der Kernzone und der Kernzone Dom müssen sich Ersatzneubauten gemäss den Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» stark am Bestand orientieren. Neubauten sind nur auf wenigen Grundstücken möglich, welche heute noch nicht bebaut sind oder bei denen eine Neubebauung losgelöst vom heutigen Bestand denkbar ist. Auch die Grundstücke in der Zentrumszone sind weitestgehend überbaut. Hier besteht zwar ein grösserer Spielraum für Ersatzneubauten, aber dennoch sind die Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrserzeugung hinsichtlich Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz und das ÖV-Netz als minimal einzuschätzen.

## 5.5 Einleitende Bestimmungen im Teilzonenreglement (§ 1 – 3)

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Bestimmungen im Teilzonenreglement erläutert.

Zweck und Grundsätze der Gestaltung

Die Bestimmungen zum Zweck und zu den Grundsätzen der Gestaltung richten sich grundsätzlich nach den kantonalen Musterbestimmungen und wurden punktuell mit Ergänzungen aus dem Musterreglement der VBLG ergänzt.

Energetische Sanierungen

Energetische Sanierungen von Gebäuden sind mit den Bestimmungen im Reglement – insbesondere den Grundsätzen der Gestaltung – vereinbar, solange sie sinnvoll sind. Durch die Gestaltungsgrundsätze ist sichergestellt, dass energetische Sanierungen den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung im Ortskern gerecht werden.

Förderung der Biodiversität und ökologischer Ausgleich

Im nationalen Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz hält der Bundesrat fest, dass im Siedlungsraum grosses Potenzial zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität besteht und dieses genutzt werden soll. Das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes sorgt zudem dafür, dass auch innerhalb von Siedlungen ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird. Mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» wird diesen Zielen u.a. damit Rechnung getragen, dass die Schaffung und Erhaltung von Lebensraum für geschützte Arten als untergeordnetes Beurteilungskriterium bei Bauvorhaben festgelegt wird, ökologisch wertvolle Bäume im Ortskern geschützt werden, soweit möglich wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben werden (z.B. bei Vorplatzbereichen) und die rückwärtigen Frei- und Grünräume und die beiden wichtigen öffentlichen Grünräume Alter Friedhof und Gerichtsgarten erhalten bleiben.

Bei den Grundsätzen der Gestaltung wurde zudem im Sinn des Vogelschutzes eine Bestimmung zu reflexionsarmem Glas sinngemäss § 49 Zonenreglement Siedlung Arlesheim eingefügt. Das untergeordnete Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» bei der Gestaltung von Gebäuden und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurationen sorgt dafür, dass besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume in alten (und neuen) Bauten wie nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z.B. für Mauerfugenvegetation, Mauersegler, Fledermäuse), zugängliche Dachstöcke und Estriche (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule) erhalten resp. neu geschaffen werden.

Umsetzung IVHB

Ergänzend zu diesen beiden einleitenden Bestimmungen wurde in § 2 der Geltungsbereich geregelt. Die Teilzonenplanung richtet sich nach den Vorgaben zur Interkantonalen Vereinbarung zur Baurechtsharmonisierung (IVHB). Entsprechend kommt diese Messweise gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, Abschnitt 7) zur Anwendung.

## 5.6 Schutzbestimmungen (§ 4 – 9)

### 5.6.1 Unterschutzstellung Gebäude (§ 4 – 7)

Schutzkategorien und Vorgehen der Zuweisung - kurz erklärt:

Im Teilzonenplan Siedlung Ortskern werden, in Anlehnung an das kantonale Musterreglement, die folgenden kommunalen Schutzkategorien mit den entsprechenden Bestimmungen unterschieden:

- kommunal geschützte Baute
- erhaltenswerte Baute
- Gebäude mit Situationswert

Der kommunale Schutz stellt dabei die höchste Schutzkategorie in der Kompetenz der Gemeinde dar, Bauten mit Situationswert die tiefste. Alle Gebäude, die nicht einer der oben genannten Schutzkategorien, oder einer übergeordneten Schutzkategorie (kantonal oder national) zugewiesen sind, werden als «übrige Bauten» bezeichnet.

Die Zuweisung der Gebäude im Teilzonenplan zu einem der oben genannten Kategorien erfolgte auf Basis folgender drei Grundlagen:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Schutzstatusüberprüfung

Das ISOS und das BIB sind als nationale bzw. kantonale Hinweisinventare zu verstehen, die schützenswerte Gebiete und Baugruppen, bzw. Einzelelemente definieren und auf deren Schutzwürdigkeit hinweisen. Als spezifische Grundlage für die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern wurde im Planungssperimeter eine Schutzstatusüberprüfung durchgeführt, bestehend aus einer Bestandesaufnahme durch die Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel (vgl. dazu Kapitel 3.4.3) und einer kritischen Würdigung durch die Ortskernkommission. Im Rahmen der Bearbeitung der Mitwirkungseingaben und im Nachgang der geführten Eigentümergespräche wurden zahlreiche Bauten einer erneuten Überprüfung durch die OKK, den steuerungsausschuss und die Bauverwaltung unterzogen. Die Bauverwaltung hat dabei Begehungen vor Ort durchgeführt und in entsprechenden Planskizzen protokolliert. Die Resultate wurden mit den Objektblättern von Dr. Doris Huggel abgeglichen. Es wurden insbesondere Anbauten und Nebenbauten nochmals beurteilt. Zur Festlegung der Abgrenzung zum Hauptbau wurde das Archiv der Gemeinde konsultiert. Bei der Zuweisung der Schutzkategorien zu Gebäudeteilen kamen dieselben Vorgehensweisen wie für den Hauptbau zur Anwendung (Beschreibung s.u.). Neu werden gewisse Gebäudeteile einer tieferen Schutzkategorie zugewiesen oder ganz aus dem Schutz entlassen.

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzkategorien und deren baurechtliche Wirkung aufgezeigt und das Vorgehen der Zuweisung der einzelnen Gebäude und Nebenbauten im Ortskern im Detail erläutert.

Schutzkategorie	Bestimmungen
<b>national geschützte Baute</b> (orientierend)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gemäss Kulturgüterschutzinventar der Objekte von nationaler Bedeutung</li> <li>– national geschützt, im Teilzonenplan nur «orientierend» dargestellt</li> </ul>

Schutzkategorie	Bestimmungen
<b>kantonal geschützte Baute</b> <i>(orientierend)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kantonal abschliessend geregelt und werden nur «orientierend» im Teilzonenplan dargestellt</li> <li>– bauliche Änderungen am Äusseren und im Inneren nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig</li> </ul>
<b>kommunal geschützte Baute</b>	<b>§ 5 Teilzonenreglement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: kein Abbruch möglich</li> <li>– hoher Stellenwert als Einzelobjekte oder Bestandteile des gewachsenen Ortsbildes</li> <li>– vor Zerfall zu schützen</li> <li>– Grundstruktur muss erhalten bleiben</li> <li>– zeitgemässe Nutzung wird ermöglicht</li> <li>– bauliche Massnahmen mit aller Sorgfalt unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig</li> <li>– bauliche Veränderungen im Innern soweit zulässig, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt oder verloren gehen</li> <li>– technische Installationen im Gebäude, Küche, Bäder etc. können erneuert werden</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>
<b>erhaltenswerte Bauten</b>  <i>Volumen:</i> 5. <i>Situierung</i> 6. <i>Gebäudeabmessung</i> 7. <i>Geschosszahl</i> 8. <i>Firstrichtung</i>  <i>Struktur:</i> 9. <i>Dachgestaltung</i> 10. <i>Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden</i>	<b>§ 6 Teilzonenreglement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: Abbruch im Ausnahmefall mit Fachgutachten möglich</li> <li>– Bauten sind zu erhalten (Lage, Struktur, Volumen und Gliederung fürs Ortsbild von Bedeutung)</li> <li>– Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen (Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden massgebend), die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten</li> <li>– Ersatzneubauten nur möglich, wenn bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich (Nachweis erforderlich), für Ersatzneubauten gelten Anforderungen an Renovation und Umbauten sinngemäss, bautypologische Elemente sind wiederzugeben</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>
<b>Gebäude mit Situationswert</b>  <i>Volumen:</i> 11. <i>Situierung</i> 12. <i>Gebäudeabmessung</i> 13. <i>Geschosszahl</i> 14. <i>Firstrichtung</i>	<b>§ 7 Teilzonenreglement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vereinfacht gesagt: Abbruch und Ersatzneubau möglich, wenn sich dieser gut einfügt</li> <li>– Gebäude mit raumbildender Funktion</li> <li>– bei Renovationen und Umbauten sind Verbesserungen der äusserlichen Erscheinung anzustreben</li> <li>– für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend</li> <li>– Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen</li> <li>– vom ursprünglichen Gebäude kann abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den Ortskern erreicht wird</li> <li>– Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt</li> </ul>

Vorgehen Zuweisung der Gebäude

Der Entscheid, welche der Gebäude im Ortskern welcher Schutzkategorie zugewiesen werden, erfolgte unter Berücksichtigung der drei Fachgrundlagen ISOS-, bzw. BIB-Inventar und

die durchgeführte Schutzstatusüberprüfung, welche das Resultat einer kritischer Überprüfung der Fachempfehlung von Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel durch die Ortskernkommission darstellt. Nach der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Ortskernkommission fallweise für eine erneute Überprüfung der Zuweisungen herangezogen. Ziel des Prozesses war es, für jedes Gebäude aufzeigen zu können, aus welchem Grund dieses einer bestimmten Schutzkategorie zugewiesen wird.

Für ein besseres Verständnis der Fachgrundlagen, werden diese nachstehend kurz erläutert:

**Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS:** Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein landesweites Inventar, das Ortsbilder nach einem einheitlichen Massstab beurteilt. Das ISOS ist als Hinweisinventar zu verstehen. Es verweist auf schützenswerte Gebiete und Baugruppe, bzw. Einzelelemente und zeigt den Planungsbehörden auf, welche Erhaltungsziele sicherzustellen sind.

Das ISOS macht für den Ortskern Arlesheim folgende Aussagen:

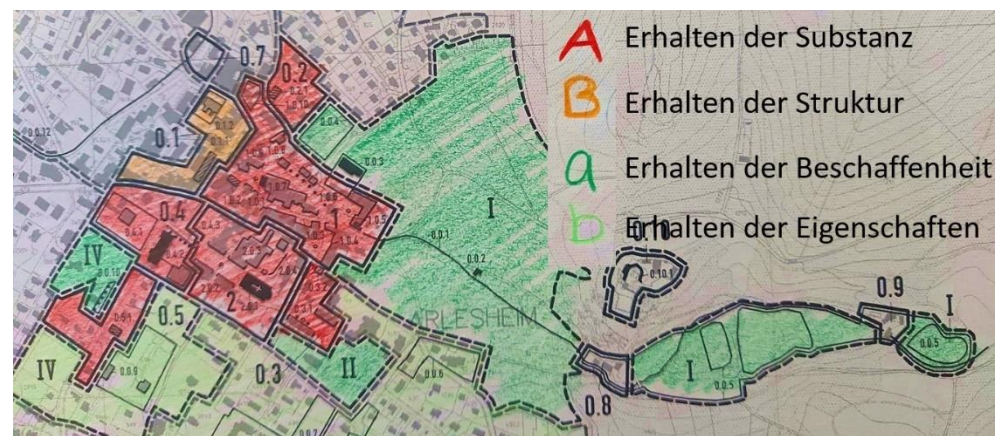


Abb. 22: Auszug aus dem ISOS mit verschiedenen Erhaltungszielen (Arbeitsskizze)

Die grössten Teile des Ortskerns Arlesheim sind im ISOS als Gebiete mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet, davon ausgenommen sind die Gebiete um die Kantonalbank (Erhaltungsziel B), bzw. dem Quartierplan Gschwindhof (kein Erhaltungsziel).

**Bauinventar Kanton Basel-Landschaft BIB:** Im BIB werden, im Unterschied zum ISOS, einzelne Gebäude und Bauten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans bezeichnet, die es kantonal oder kommunal zu schützen gilt. Diese Gebäude sind entweder bereits kantonal geschützt oder werden mit dem Teilzonenplan Siedlung Ortskern neu kommunal geschützt, also der höchsten kommunalen Schutzkategorie zugewiesen. Die kommunale Unterschutzstellung der im BIB geführten Objekte obliegt der Gemeinde.

Gebäude mit Einstufung	
<span style="color: #f08080;">■</span>	kantonal zu schützen
<span style="color: #ffa500;">■</span>	kommunal zu schützen
<span style="color: #ff0000;">■</span>	kantonal geschützt
Gebäude ohne Einstufung	
<span style="color: #0000ff;">■</span>	vor 1970
<span style="color: #add8e6;">■</span>	nach 1971
<span style="color: #add8e6;">■</span>	Baujahr unbekannt

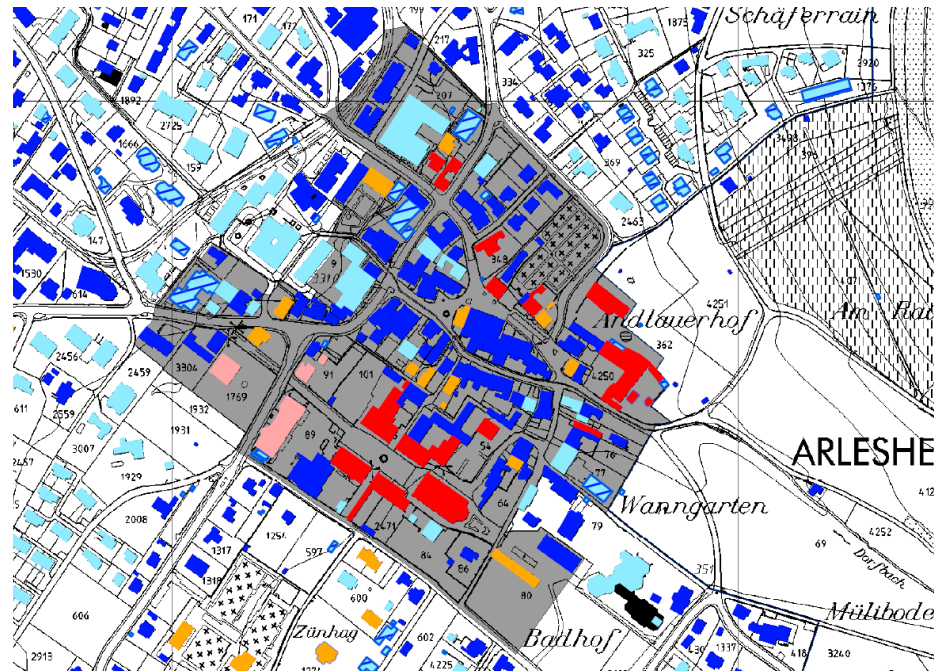


Abb. 23: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar Basel-Landschaft BIB

**Schutzstatusüberprüfung:** In der Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern Arlesheim hat die Architekturhistorikerin Dr. Doris Huggel im Februar 2021 für alle erhaltenswerten Gebäude im Ortskern Erhaltungsziele formuliert (vgl. detailliertes Objektblatt pro Gebäude; siehe auch Ausführungen unter Kapitel 3.4.3). Die Ortskernkommission (OKK) hat die Bestandesaufnahme von Frau Dr. Doris Huggel kritisch geprüft und schliesslich, in Absprache mit Dr. Huggel, eine Empfehlung für die Umsetzung im Teilzonenplan formuliert. Dabei wurde empfohlen, einen Grossteil der beurteilten Gebäude einer tieferen Schutzstufe als von Dr. Huggel angestrebt zuzuweisen. So fielen rund 35 Gebäude mit dem Erhaltungsziel „integrale Erhaltung“ gemäss Objektblatt von Dr. Huggel (entspräche der Schutzkategorie „kommunal geschützte Bauten“) in die tiefere Kategorie „erhaltenswerte Bauten“.

Alle übrigen Gebäude wurden im Entwurf vom 14. Dezember 2021 (Stand für die öffentliche Mitwirkung) den Gebäuden ohne Schutzkategorie gemäss § 11 Teilzonenreglement (Version Entwurf für die Mitwirkung) zugewiesen. Das Amt für Raumplanung hat bei der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen von § 11 der Schutzkategorie „Bauten mit Situationswert“ gemäss kantonalem Musterreglement entsprechen und daher der Titel geändert werden muss. Diese Vorgabe wurde mit einer Ausnahme für alle Gebäude in der Kernzone und der Kernzone Dom umgesetzt, was einerseits der Übereinstimmung mit den kantonalen Mustervorschriften dient sowie andererseits ermöglicht, dass bei Ersatzneubauten für solche Gebäude ein bestehendes Näherbaurecht bestehen bleibt. Aufgrund anderslautender Zonenbestimmungen wurde diese Vorgabe bei den entsprechenden Gebäuden der Zentrumszone nicht umgesetzt, sondern diese werden als „übrige Bauten“ im Orientierungsinhalt des Teilzonenplans aufgeführt.

Das BIB und die Schutzstatusüberprüfung begutachtete nur Gebäude mit Baujahr vor 1970. Deshalb beurteilte die OKK nach dem Mitwirkungsverfahren noch jene Bauten mit Baujahr nach 1970. Dabei wurden einige wenige Objekte ebenfalls als „erhaltenswerte Gebäude“



empfohlen, weil sie von Bedeutung für das Ortskernbild sind bzw. weil sie Teile historischer Bausubstanz enthalten.

Entscheid Zuweisung der Gebäude

Folgende Systematik wurde in der Schutzstatusüberprüfung für den Teilzonenplan Siedlung Ortskern angewandt:

- Alle Gebäude, welche im ISOS und BIB als zu schützende Objekte geführt sind und über keinen übergeordneten Schutz (national oder kantonal) verfügen, werden der Schutzkategorie „kommunal geschütztes Gebäude“ zugewiesen.
- Jene Gebäude, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «integraler Erhalt» empfiehlt, die jedoch nicht im BIB geführt sind, werden der nächsttieferen Schutzkategorie «erhaltenswerte Gebäude» zugewiesen.
- Jene Gebäude, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «Erhaltung von Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung» empfiehlt, werden ebenfalls der Schutzkategorie «erhaltenswerte Gebäude» zugewiesen.
- Alle übrigen Bauten, die bisher keiner der oben genannten Kategorien im Ortskern und Ortskern Dom zugehörten, wurden nach der ersten kantonalen Vorprüfung (Begründung siehe weiter oben) mit einer Ausnahme der Schutzkategorie „Baute mit Situationswert“ zugewiesen. Aufgrund anderslautender Zonenbestimmungen werden die nicht schützenswerten Gebäude in der Zentrumszone als „übrige Bauten“ im Orientierungsinhalt des Teilzonenplans aufgeführt.

Nebenbauten

Bei Nebenbauten wurde ein Schutz nur in Ausnahmefällen mit folgender Begründung festgelegt:

- Domstrasse 3a (Begründung: BIB-Empfehlung)
- Dorfgasse 2a (Begründung: Auflage aus der Baubewilligung zum Umbau des Gebäudes Dorfgasse 2)
- Domplatz 18a (Begründung: Teil des (geschützten) Gartens. Malereien im Innern)

Liste der Gebäude

Die Gebäude werden entsprechend ihrem Schutzstatus im Teilzonenplan dargestellt. Eine Liste mit allen kommunal geschützten Gebäuden, allen erhaltenswerten Gebäuden und allen Gebäuden mit Situationswert befindet sich im Anhang 1 (nur orientierend, massgebend ist der Plan).

Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeit

Für die kommunale Unterschutzstellung von Gebäuden ist keine Einwilligung der Eigentümerschaft notwendig. Es bestand jedoch die Möglichkeit, sich im öffentlichen Mitwirkungsverfahren einzubringen. Nach Beschluss der Gemeindeversammlung oder einer allfälligen Urnenabstimmung besteht im Auflageverfahren zur Teilzonenplanung die Möglichkeit, eine Einsprache zu erheben. Eine nachträgliche Schutzentlassung eines Gebäudes benötigt eine Änderung des Teilzonenplanes und muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

### 5.6.2 Unterschutzstellung Brunnen (§ 8)

Die Gemeinde hat auf der Grundlage eines bestehenden Brunneninventars alle acht öffentlichen Brunnen im Perimeter des Ortskerns auf deren Schutzwürdigkeit überprüft (siehe nachfolgende Tabelle). Sieben der acht Brunnen werden entweder aufgrund des Brunnens selbst (Objektwert) und/oder aufgrund der Lage (Situationswert) als historisch und/oder

baukulturell von Bedeutung eingestuft und folglich mit dem Teilzonenplan unter Schutz gestellt. Alle geschützten Brunnen sind im Teilzonenplan eingezeichnet.

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brunnen-trog	am heutigen Standort seit	Text aus Buch Geschichte Arlesheims	Aufnahme Schutz	Begründung mit Objektwert	Begründung mit Situationswert
3	Dorfplatzbrunnen	1944	1944	Auf dem Dorfplatz steht der achteckige Dorfbrunnen mit der lieblichen Winzerin von August Suter auf dem Brunnenstock in der Mitte. Bevor 1944 dieser Brunnen geschaffen wurde, stand dort seit 1791 bereits ein achteckiger Brunnen mit einem halbrunden «Schaubtröglein». Schaub nannte man das Stroh zum Aufbinden der Reben, das darin zum Aufquellen eingelegt wurde, damit es den Tieren beim Tränken nicht im Weg war.	ja	x	x
4	Froschkönigbrunnen	1791*	Zw. 1936 und 145**	Die Brunnenfigur auf dem Froschkönigbrunnen an der Ermitagestrasse bei der Trotte schuf Adele Schallmüller. Soeben übergibt der Frosch der Prinzessin die goldene Kugel, die ihr ins Wasser gefallen ist.  * Der halbgerundete Brunnentrog ist das ehemalige «Schaubtröglein» des vormaligen Dorfplatzbrunnens von 1791.  ** 1936 gemäss Kulturgüterschutzinventar 2003 und ca. 1945 kleine Version der Brunnenplastik (auf dem Sonnenhof-Areal)	ja	x	x (Es besteht ein enger Zusammenhang mit der Baumreihe entlang der Ermitagestrasse und den Fassaden der Gebäude Ermitagestrasse 25 und 27.)
5	Brunnenalter Friedhof	unbekannt	unbekannt		nein	-	- allerdings Funktion für Bauerngarten und Erholungsnutzung
6	Brunnen Obere Gasse/ Kirchgasse	1964	1964?		ja	-	x (als Viehtränkebrunnen genutzt bis 70er-Jahre)
8	Domplatzbrunnen	1766	1766	Der Domplatzbrunnen von 1766 (an Stelle eines ersten Brunnens von 1680) ist achteckig. Bei der Renovation im Jahre 1938 wurde der Brunnenstock ausserhalb des Troges aufgestellt. Seit der letzten Domplatz-	ja	x	x

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brunnen-trog	am heutigen Standort seit	Text aus Buch Geschichte Arlesheims	Aufnahme Schutz	Begründung mit Objektwert	Begründung mit Situationswert
				Renovation steht ein schlanker Obelisk von Albert Schilling in der Mitte.			
9	Brunnen ehem. Hauptstr. 9, "Vogelsanger"	1938	1938?		ja	-	x (alter Viehtränkebrunnen)
10	Brunnen "Burri-Burri-Parkplatz" Hauptstr. 20	1969	1969?		ja	-	x (visueller Abschluss der Hauptstrasse)
21	Dom-schulhaus-brunnen	1913	1913? (Baujahr Schulhaus)		ja	x	ursprünglich als Trinkbrunnen für Schüler des Domplatzschulhauses gebaut.

### 5.6.3 Unterschutzstellung Bäume (§ 9)

#### Fachliche Grundlage

Für die Festlegung, welche Bäume im Teilzonenplan grundeigentümergebunden geschützt werden sollen, hat die Gemeinde alle Bäume im Ortskern auf deren Schutzwürdigkeit überprüft. Grundlage dafür war das Bauminventar aus dem Jahr 2020, welches alle Bäume innerhalb des Siedlungsgebiets von Arlesheim umfasst (Bäume auf privatem sowie auf öffentlichem Grund). Wo notwendig hat die Gemeinde im Juli 2021 zusätzliche Neuaufnahmen im Ortskern gemacht. Es fand ein Augenschein statt, an welchem der Chefgärtner der Gemeinde und der Projektleiter Natur und Umwelt der Bauverwaltung Arlesheim die Bäume vor Ort beurteilt haben.

#### Rechtskräftig geschützt Bäume

Mit dem Teilzonenplan Ortskern werden alle schützenswerten Bäume geschützt, die sich im Besitz der Gemeinde (Allmend) befinden, auf Parzellen der Gemeinde, die im Baurecht abgegeben wurden, befinden oder auf einer Parzelle einer kantonal geschützten Liegenschaft stehen. Zudem werden die Bäume auf den Parzellen der Liegenschaften Domstrasse 2, Hauptstrasse 4-8 und Domstrasse 3 geschützt, die gemäss BIB als kantonal zu schützen eingestuft sind (aber noch nicht geschützt sind).

Im Teilzonenreglement wird festgehalten, dass die geschützten Bäume sachgemäss zu pflegen sind und nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden dürfen. Muss ein Baum gefällt werden, ist ein gleichwertiger Ersatz am selben Standort zu pflanzen.

## 5.7 Bestimmungen zur Kernzone (§ 10 – 19)

§ 10 Zweck

Der Zweck der Kernzone wurde gemäss den Zielen im Entwicklungskonzept formuliert: Sie dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Gemäss den heute bereits vorhandenen Nutzungen sind hier Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungen, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie Landwirtschaft zulässig. Die Nettoladenfläche wird auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Prüfung der heutigen Verkaufsflächen zeigt, dass diese Regelung zu keinen Konflikten mit bestehenden Nutzungen führt. In der Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III – entsprechend den hier vorhandenen Mischnutzungen.

§ 11 Gestaltung und Materialisierung Gebäude

In diesem Paragraphen werden die Bestimmungen zur Gestaltung und Materialisierung für Gebäude in der Kernzone festgelegt.

§ 12 Ersatzneubauten von übrigen Gebäuden und Neubauten

Die Bestimmungen zu den kommunal geschützten Gebäuden, den erhaltenswerten Gebäuden und den Bauten mit Situationswert innerhalb der Kernzone sind bereits in den Paragraphen § 4 - 7 übergeordnet für alle Zonen festgelegt. In § 12 sind die Bestimmungen für den Umgang mit den «übrigen Gebäuden» und mit den Neubaubereichen, die heute noch nicht überbaut sind, innerhalb der Kernzone festgelegt. Die Bestimmungen (Vollgeschosszahl) orientieren sich an den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Zonenreglement Siedlung. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13 m festgelegt. Dies entspricht der durchschnittlichen Höhe im Ortskern und erlaubt einen Sockel, zwei Geschosse und ein Dachgeschoss bei einer Dachneigung von 40°. Für jedes Grundstück wird zudem im Teilzonenplan ein Baubereich für Hauptbauten und eine dazugehörige maximale Überbauungsziffer definiert. Die Baubereiche für Hauptbauten dienen insbesondere der Füllung von Baulücken im Strassenbild. Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen und müssen auf die traditionellen Strukturen des Ortskerns Rücksicht nehmen. Innerhalb des Baubereichs können Bauten unter Einhaltung der gesetzlichen Grenz- bzw. Strassenlinienabstände frei platziert werden.

- Parzelle 346: Hier besteht zwischen den Bestandsbauten eine Baulücke. Eine Überbauung dieser Fläche soll mit dem Teilzonenplan ermöglicht werden, allerdings soll weiterhin der Blick zwischen den Gebäuden hindurch auf den hinterliegenden Garten erhalten bleiben. Eine geschlossene Bebauung entlang der Strasse wird nicht angestrebt. Über die gesamte Parzelle soll die Überbauungsziffer 0.50 betragen (etwas höher als der Durchschnitt im Ortskern von 0.45, berechnet inkl. öffentliche Grünflächen). Heruntergerechnet auf den im Plan berechneten Baubereich für Neubauten entspricht dies einer Überbauungsziffer von 0.45. Zudem wird für diesen Baubereich eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgelegt.
- Parzellen 60 / 64: Für diesen Baubereich wird eine Überbauungsziffer von 0.45 festgelegt. Dies entspricht dem Durchschnitt im Ortskern. Damit wird sichergestellt, dass ein entsprechender Abstand zum Dom eingehalten werden kann.

- Parzelle 91: Für diesen Neubaubereich wird eine Überbauungsziffer von 0.40 festgelegt. Dies entspricht der Überbauungsziffer des Gebäudes mit Umgebungsbe- reich, das sich nordwestlich davon befindet. Die Überbauungsziffer ist leicht tiefer als der Durchschnitt im Ortskern aufgrund der Lage zwischen dem kommunal ge- schützten Gebäude und der öffentlichen Parkanlage.
- Parzelle 112: Diese Parzelle befindet sich im dichtesten Bereich des Ortskerns. Die Überbauungsdichte der angrenzenden Parzellen resp. Gebäudegruppen beträgt zwischen 0.50 und 0.68. Daher wird für diesen Baubereich eine Überbauungsziffer von 0.65 festgelegt.

#### § 13 Dächer und Dachaufbau- ten

Die detaillierten Bestimmungen zu den Dächern und Dachaufbauten in der Kernzone wur- den in Anlehnung an das Musterreglement des VBLG formuliert und stellen die Wahrung einer intakten Dachlandschaft sicher. Bei Hauptbauten sind nach wie vor nur Steildächer ab mind. 40° Neigung zulässig. Dachflächenfenster sollen auf der strassenabgewandten Seite angeordnete werden, eine Kombination mit Dachaufbauten ist hier möglich. Die Maximal- masse für Bauteile werden in § 13 Abs. 7 festgelegt. Diese orientieren sich an der heutigen Bewilligungspraxis. Entsprechend der heute bestehenden Dachlandschaft werden unglä- sierte dunkle rötlich-braune Biberschwanzziegel vorgegeben (§ 13 Abs. 1).

#### § 14 Bereich für rückwärtige Erweiterungsbauten

Der heutige Quartierplan lässt in den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen gewisse 1-ge- schossige Gebäude zu, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Aus zahlreichen Mitwirkungseingaben zum Entwurf der Teilzonenvorschriften ging der Wunsch der Grund- eigentümerinnen und Grundeigentümer hervor, weiterhin eine Möglichkeit für Erweite- rungsbauten in rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. In intensivem Austausch mit dem Kanton wurden die Möglichkeiten ausgelotet. Im Teilzonenreglement wird festgelegt, dass innerhalb der im Teilzonenplan eingezeichneten Bereiche für rückwärtige Erweiterungsbau- ten auf maximal 50% der Flächen Erweiterungsbauten zulässig sind. Dabei sind die gesetzli- che vorgeschriebenen Grenz- und Strassenlinienabstände einzuhalten. Keine Erweiterungs- möglichkeiten sind eingetragen bei Grundstücken, die bereits heute eine überdurchschnitt- liche Überbauungsziffer haben, und bei kommunal oder kantonale geschützten Gebäuden und bei Gebäuden mit Situationswert. Bei Bauten mit Situationswert besteht bereits auf- grund der gültigen Bestimmungen die Möglichkeit für Renovationen und Umbauten, sofern eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erfolgt und von Ersatzneubauten, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird (§ 7 Abs. 3 und 4 TZR Ortskern). Damit können für Bauten mit Situationswert mit der bestehenden Bestim- mung im TZR Ortskern Lösungen entstehen, welche besser auf den Einzelfall abgestimmt sind, als dies bei den rückwärtigen Erweiterungsbauten der Fall wäre. Aus diesem Grund wird bei Bauten mit Situationswert auf den Eintrag von Bereichen für rückwärtige Erweite- rungen verzichtet.

#### § 15 rückwärtige Frei- und Gartenräume

Auch die rückwärtigen Frei- und Gartenräume sind ein wichtiges Merkmal des historischen Ortskerns. In Arlesheim gibt es kaum klassische «Hofstattbereiche», trotzdem sind viele strassenabgewandte Bereiche als Grünraum ausgestaltet. Ziel ist es, diese Nutzung beizu- behalten und eine weitere Verbauung weitgehend zu verhindern. Bestehende Parkierungs- anlagen, die es vielerorts in diesen rückwärtigen Bereichen heute gibt, sind weiterhin zuläs- sig.



- § 16 Vorplatzbereich Ziel dieser Bestimmung ist es, die für das historische Ortsbild wichtigen Vorplatzbereiche beizubehalten resp. wiederherzustellen. Es sind Nutzungen als Gärten, ökologisch wertvolle Freiflächen, private Hauserschliessungen sowie bestehende Parkierungsflächen zulässig. Es soll insbesondere verhindert werden, dass diese Vorplatzbereiche mit untypischen Einfriedungen verdeckt, mit orstkernuntypischen Gegenständen und Materialien wie z.B. Maschinen, Materialdepots etc. verstellt oder bestehende Vorgärten zu Parkierungsflächen umgenutzt werden. Die Festlegung im Teilzonenplan erfolgte auf Basis eines Grundlagenplans der Ortskernkommission und einer Analyse der Bodenbedeckung aufgrund von Luftbildaufnahmen.
- § 19 Solaranlagen Für die Bewilligung von Solaranlagen in Kern- und Ortsbildschutzzonen ist der Kanton Basel-Landschaft abschliessend zuständig. Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen sind gemäss §104 b Abs. 2 RBV bewilligungsfrei.

## 5.8 Bestimmungen zur Kernzone Dom (§ 20 – 22)

- § 20 Zweck Der Zweck der Kernzone Dom wird in § 20 geregelt und entspricht dem Ziel im Entwicklungskonzept: Die Kernzone Dom dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dombezirks. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und öffentliche Nutzungen. Auch hier gilt entsprechend den vorhandenen Mischnutzungen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- § 21 Verweis auf Kernzone Die weiteren Bestimmungen in der Kernzone Dom werden analog der Kernzone übernommen.
- § 22 Orthogonalität Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss Kernzone wird die Orthogonalität in der Kernzone Dom verbindlich festgeschrieben. Diese wurde im Entwicklungskonzept als wichtiges Merkmal dieses Gebiets erkannt und soll auch bei allfälligen baulichen Entwicklungen gewahrt werden.

## 5.9 Bestimmungen zur Zentrumszone (§ 23 – 25)

- § 23 Zweck Die Zentrumszone ist in § 22 Abs. 2 RBG abschliessend definiert. Darin heisst es, dass Zentrumszonen Gebiete umfassen, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Es gilt auch hier die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- § 24 und § 25 gemäss WG3 In der Zentrumszone gelten weniger strenge Gestaltungsvorschriften als in der Kernzone und in der Kernzone Dom. Die Bestimmungen für Neubauten sowie für Dächer und Dachaufbauten richten sich nach der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3). So sind auch Flachdachbauten zulässig. Die maximale Dachneigung ist jedoch auf 50° begrenzt (WG3: max. 60°). Betreffend die Anordnung und Grösse der Dachaufbauten (§ 25 Abs. 5) wurde bewusst etwas mehr Spielraum gelassen als dies in der WG3 Zone gemäss Zonenreglement Siedlung vorgeschrieben ist.
- Attikageschosse dürfen maximal 60 % der darunterliegenden Fläche umfassen. Sie können auf den strassenabgewandten Seiten fassadenbündig erstellt werden. Steht ein Gebäude

an mehreren Strassen, ist auf allen strassenzugewandten Seiten um mind. 2 m zurückzuspringen. Diese Regelung soll verhindern, dass die Gebäude im Strassenraum, wo es für die Passanten gut sichtbar ist, viergeschossig und damit eher hoch gegenüber den Gebäuden in der angrenzenden Kernzone in Erscheinung treten. Eine zweckmässige Anordnung ist trotzdem möglich.

Gute Gesamtwirkung

Es ist zu beachten, dass auch in der Zentrumszone die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze gemäss § 3 TZR Siedlung Ortskern gelten, wonach sich alle Bauten und Anlagen gut in ihre Umgebung einfügen müssen.

## **5.10 Bestimmungen zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen (§ 26)**

§ 26 Zweck

Der Gemeinde ist es wichtig, dass der Alte Friedhof und der Gerichtsgarten öffentliche Grünanlagen und damit für alle zugänglich sind. Dies wird im TZR Siedlung Ortskern entsprechend festgehalten. Dennoch sollen Kleinbauten und Einrichtungen in diesen Gebieten zulässig sein, die zur Pflege der Anlage oder als Erholungseinrichtungen dienen.

## **5.11 Allgemeine Bestimmungen (§ 27 – 42)**

Die allgemeinen Bestimmungen wurden entweder vom kantonalen Muster, vom Zonenreglement Siedlung oder vom bestehenden Quartierplan übernommen:

§ 27 Klein- und Anbauten

Übernahme aus Zonenreglement Siedlung

§ 28 Umgebungsgestaltung

Übernahme aus Zonenreglement Siedlung ohne Regelung zu Einfriedungen, diese müssen sich gemäss den Gestaltungsgrundsätzen gut ins Ortsbild einfügen.

§ 29 Terrainveränderungen

Übernahme aus Zonenreglement Siedlung mit Anpassung in Abs. 7.

### **5.11.1 Gewässerraum**

Gewässerschutzgesetz

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) haben die Kantone den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in Richt- und Nutzungsplanungen berücksichtigt werden. Mit § 12a Abs. 2 RBG delegiert der Kanton Baselland die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der Nutzungsplanungen an die Gemeinden.

Eingedolte Fliessgewässer

Die Gewässerschutzverordnung legt mit Art. 41a fest, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen ist. Bei eingedolten Fliessgewässern kann basierend auf einer Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Wasserbaukonzept

Im Wasserbaukonzept definiert der Kanton Massnahmen für einzelne Gewässerabschnitte, welche im heutigen Zustand Defizite aufweisen. Das Konzept unterscheidet zwischen Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen und priorisiert diese. Im Rahmen jeder Hochwasserschutzmassnahme werden jedoch immer auch die Revitalisierungsmöglichkeiten geprüft. Für den Dorfbach ist darin keine Revitalisierung vorgesehen, der Hochwasserschutz hat mit anderen baulichen Massnahmen zu erfolgen.

Dorfbach

Der Dorfbach ist innerhalb des Teilzonenplanperimeters eingedolt. Die Dole verläuft im gesamten Planungssperimeter auf Strassenparzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim. Alle Zugangsschächte befinden auf Parzellen der Einwohnergemeinde und sind öffentlich zugänglich, der Unterhalt der Dole ist gewährleistet. Eine Öffnung des Baches mit einer begrünter Uferböschung ist auf Grund des Platzmangels wegen angrenzender Gebäude und verschiedenen Werkleitungen, insbesondere auch kaum verrückbaren Abwasserleitungen, nicht realisierbar. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts keine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung aus (siehe Kap. 5.11.2). Wie bereits erwähnt sind im Wasserbaukonzept keine strategischen Revitalisierungen geplant. Aus diesen Gründen wird entlang des Dorfbaches auf die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz verzichtet.

Entwicklungskonzept Ortskern

Im Entwicklungskonzept Ortskern wird als Entwicklungsziel festgehalten, dass der historische Verlauf des Dorfbaches als Teil der Geschichte wieder sichtbar werden soll. Spezifisch bei den Konzeptvertiefungen «Dorfplatz» und «Postplatz und Alte Post / Landruhe» (ausserhalb von Perimeter) wird festgehalten, dass der historische Verlauf des Dorfbaches als gestalterisches Element – z.B. als kleine Wasserrinne – eingesetzt werden kann. Da keine Absicht besteht, den Dorfbach an sich zu öffnen – dies wäre aufgrund der Hochwasserabflussmengen (grosser Durchflussquerschnitt) auch kaum möglich – wird auch hier auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

### 5.11.2 Naturgefahren

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte gibt es im Ortskern über weite Teile eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Durch die topografischen Gegebenheiten ist im Ortskern zudem der Gefahrenhinweis in Bezug auf Hangwasser zu beachten.

§ 30 und § 31

Die gefährdeten Gebiete werden im Teilzonenplan dargestellt. Zudem gibt es im Teilzonenreglement eine entsprechende Bestimmung dazu. Die Bestimmung regelt im Wesentlichen die baulichen Auflagen für neue und bestehende Bauten und Anlagen im Einflussbereich der Gefahrenzone. Die Abgrenzung der Zone folgt den in den Gefahrenkarten ausgewiesenen Bereichen.

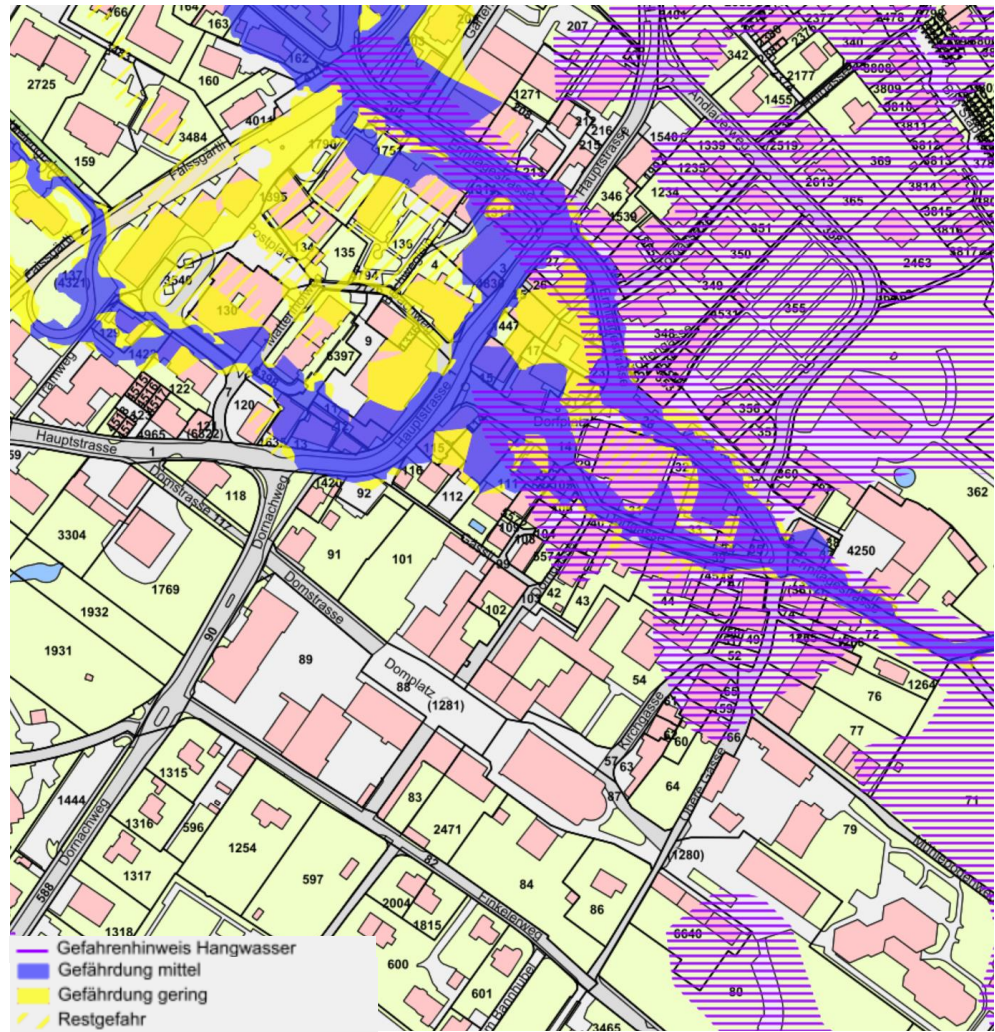


Abb. 24: Ausschnitt Karte Naturgefahren Wasser (Quelle: GeoView BL)

### 5.11.3 Archäologische Schutzzonen

§ 32 Archäologische Schutzzonen

Vom Perimeter des Teilzonenplanes Siedlung «Ortskern» sind folgende drei archäologische Schutzzonen tangiert:

- Frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse / Dornachweg (6.11)
- Frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse (6.12)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St.Odilia mit Friedhof (6.13)



Abb. 25: Archäologische Schutzzonen (Quelle: GeoView BL)

#### 5.11.4 Verfahren

§ 33 bis § 42 Verfahren

Die Paragraphen § 33 bis § 42 TZR Siedlung Ortskern regeln Details zum Verfahren. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an das kantonale Musterreglement und mit Ergänzungen aufgrund der Bedürfnisse der Gemeinde formuliert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Teilzonenreglements wurde diskutiert, wie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren idealerweise sein sollen. Die Gemeinde möchte weiterhin Verantwortung für die bauliche Entwicklung im Ortskern übernehmen und die kommunale Fachkommission (Ortskernkommission) jeweils möglichst frühzeitig in den Prozess einbeziehen. In § 34 TZR Siedlung Ortskern wird der frühzeitige Kontakt zur Gemeinde empfohlen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren (kt. Bauinspektorat; §120 RBG)	Kleines Baubewilligungsverfahren (Gemeinde; §92 RBV)	Bewilligungsfrei (§94 RBV)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau</li> <li>– Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie baulichen Anlagen über oder unter der Erde</li> <li>– Abbruch von Bauten und Bauteile in Kernzone</li> <li>– ...</li> <li><b>Vereinfachtes Verfahren (§89 RBV):</b></li> <li>– Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Umgebung eines Gebäudes nicht oder nur in geringem Masse verändert werden (Einbau zusätzlicher Fenster, Türen etc.)</li> <li>– Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden <u>nach Anhörung der Denkmalpflege</u></li> <li>– Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone</li> <li>– freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen (bis 12m2)</li> <li>– Fahrnisbauten</li> <li>– Einfriedungen</li> <li>– Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan liegen oder an geschützten Gebäuden vorgenommen werden</li> <li>– geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung) der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art</li> <li>– Etc.</li> </ul>

Abb. 26: Übersicht Baubewilligungsverfahren nach Raumplanungs- und Baugesetz sowie -verordnung Kanton BL, Kapitel 6 (Aufzählung nicht abschliessend)

Die Gemeinde empfiehlt bei allen Bauvorhaben im Ortskern die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde. Als erstes sollen die Möglichkeiten mit der Fachkommission geklärt werden (ggf. inkl. Besichtigung vor Ort).

Quartierplan Ortskern

Der Quartierplan Ortskern wird innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Siedlung «Ortskern» aufgehoben. Für Parzellen, die im Perimeter des Quartierplanes Ortskern liegen, neu aber nicht in den Perimeter des Teilzonenplanes Siedlung «Ortskern» aufgenommen werden, gilt bis zum Inkrafttreten der überarbeiteten Quartierpläne «Postplatz» (QP 8) und «Sonnenhof-Badhof» (QP16) der bisherige Quartierplan Ortskern.

## 5.12 Strassennetzplan und Strassenlinienplan

Parallel zur Teilzonenplanung Ortskern wurde ein Strassenlinienplan erarbeitet. Dieser wird als separates Instrument gehandhabt (mit separatem Planungsbericht).

Der bestehende Strassennetzplan Siedlung (SRS 7.2.1-1) der Gemeinde Arlesheim hat rechtsverbindliche Planinhalte, welche mit dem Strassenlinienplan (SLP) umgesetzt werden. Darüber hinaus enthält der Strassennetzplan orientierende Planinhalte. Der Plan stammt aus dem Jahr 2002. Grundsätzlich können Strassenlinien für öffentliche Strassen in einem Strassenlinienplan (BSP) festgelegt werden, die noch nicht im Strassennetzplan festgesetzt sind. In diesem Fall kann nicht der Gemeinderat gemäss § 35 Abs. 3 RBG den SLP erlassen, sondern das Verfahren richtet sich dann gemäss § 35 Abs. 2 RBG vollständig nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften (gem. § 31 RBG). Daher wird der SLP der Gemeinderversammlung zum separaten Beschluss vorgelegt.

In solchen Fällen wird von Seite Kanton dann eine Anpassung des Strassennetzplans innert einer bestimmten Frist verlangt. Der Gemeinderat plant die Revision oder Nachführung des Strassennetzplans betreffend den Ortskern im Nachgang zur Teilzonenplanung Ortskern umgehend anzugehen.



## 6 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Teilzonenvorschriften wurde parallel zur Mitwirkung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton nahm mit seinem Schreiben vom 10. Mai 2022 Stellung zum eingereichten Entwurf.

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Änderungen am Entwurf der Teilzonenvorschriften vorgenommen:

- Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz und in der dazugehörigen Verordnung (RBV) abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Der Entwurf des Teilzonenreglements wurde entsprechend angepasst.
- Kernzone Dom: Die Domzone wurde in Kernzone Dom umbenannt, da es für eine sog. Domzone keine rechtliche Grundlage gibt.
- Vorplatzbereiche: Die Vorplatzbereiche werden neu als überlagernde Schutzzonen gemäss § 19 Abs. 2 RGB im Teilzonenplan räumlich festgelegt.
- Gefahrenzonen: Die Gefahrenzonen werden neu in einem erweiternden Plan die Nutzungszone überlagernd festgelegt.
- Archäologische Schutzzonen: Die archäologischen Schutzzonen werden neu verbindlich im Teilzonenplan festgelegt.
- Lebensraum geschützter Arten: Die Berücksichtigung der Lebensräume geschützter Arten wird als untergeordnetes Kriterium bei der Beurteilung von Projekten im Ortskern in die Grundsätze der Gestaltung aufgenommen.
- Bäume: Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen haben neu zwingend am selben Standort zu erfolgen und können nicht an einem anderen Standort bewilligt werden.
- Schutzkategorien: Die ursprüngliche Gebäudekategorie «Gebäude ohne Schutzkategorie» führte zu Verwirrung, da in den Bestimmungen zu diesen Gebäuden ebenfalls Schutzbestimmungen enthalten waren. Daher wurde diese Kategorie in «Gebäude mit Situationswert» überführt und die Bestimmungen dazu aus dem Musterreglement übernommen. Einige wenige Bauten, die zuvor den «Gebäuden ohne Schutzkategorie» zugewiesen waren, werden neu als «übrige Bauten» bezeichnet.
- Baubereiche für Neubauten: Für Neubauten auf Grundstücken innerhalb der Kernzone, die heute noch nicht überbaut sind, werden neu Baubereiche mit maximalen Überbauungsziffern festgelegt.
- Bestimmungen Zentrumszone: Für die Zentrumszone werden neu Nutzungsmasse festgelegt, die sich an der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG3 orientieren.
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen statt Grünzonen: Die beiden Grünflächen im Ortskern (Gerichtsgarten und Alter Friedhof) werden nicht der Grünzone, sondern der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugewiesen. Dadurch können gewisse Kleinbauten, die dem Unterhalt und der Erholung dienen, ermöglicht werden.
- Aussenraumbelichtungen: Die Bestimmungen werden um das Thema der Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ergänzt.
- Terrainveränderungen: Die Bestimmungen zu Terrainveränderungen werden aus dem Zonenreglement Siedlung übernommen.

- Anschlusspflicht an Wärmeverbund: Da eine solche Verpflichtung in den Teilzonenvorschriften anscheinend nicht zulässig ist, wird hier darauf verzichtet.
- Verordnung: Die Bestimmungen in der Verordnung werden auf Ausführungsbestimmungen beschränkt. Alle anderen Bestimmungen sind neu im Teilzonenreglement enthalten.
- Strassenlinienplan: Die zuvor im Quartierplan QP Ortskern festgelegten Strassenlinien werden neu in einem separaten Strassenlinienplan festgelegt.

## 7 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom 03.02.2022 bis am 04.03.2022 durchgeführt. Als Start zur Mitwirkung fand eine öffentliche Informationsveranstaltung und eine separate Informationsveranstaltung für betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer statt. Insgesamt haben 42 Personen resp. Institutionen und Vereine von der Möglichkeit zur Mitwirkung Gebrauch gemacht. Alle Mitwirkungseingaben sind im separaten Mitwirkungsbericht erfasst, thematisch gegliedert und vom Gemeinderat beantwortet worden.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden insbesondere folgende Änderungen am Entwurf der Teilzonenvorschriften vorgenommen:

- Erweiterungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen: Aufgrund der zahlreichen Eingaben zu diesem Thema, wurde die Möglichkeit für Erweiterungsbauten in rückwärtigen Frei- und Gartenräumen noch einmal intensiv – u.a. mit der kantonalen Denkmalpflege – diskutiert. Dies führte dazu, dass solche Möglichkeiten neu – wo sinnvoll – eingeführt wurden.
- Bestimmungen zu Dächern und Dachaufbauten: Die Bestimmungen zu den Dächern und Dachaufbauten wurden wo sinnvoll und möglich gelockert und der heutigen Bewilligungspraxis angepasst. Die Bestimmungen zu den Solaranlagen gelten neu dieselben in der Kernzone Dom (ehem. Domzone) wie in der Kernzone. Die Bewilligungsbehörde ist aufgrund der kantonalen Regelung das (kantonale) Amt für Raumplanung. Daran hat sich nichts geändert. Mobilfunkantennen werden im gesamten Ortskern verboten.
- Unterschutzstellung Bäume: Die Unterschutzstellung von Bäumen wurde aufgrund der entsprechenden Mitwirkungseingaben noch einmal diskutiert. Der Gemeinderat hat daraufhin entschieden, nur noch folgende Bäume zu schützen: Mit dem Teilzonenplan Ortskern werden alle schützenswerten Bäume geschützt, die sich im Besitz der Gemeinde (Allmend) befinden, auf Parzellen der Gemeinde, die im Baurecht abgegeben wurden, befinden oder auf einer Parzelle einer kantonal geschützten Liegenschaft stehen. Zudem werden die Bäume auf den Parzellen der Liegenschaften Domstrasse 2, Hauptstrasse 4-8 und Domstrasse 3 geschützt, die gemäss BIB als kantonal zu schützen eingestuft sind (aber noch nicht geschützt sind).
- Finanzielle Beiträge: Finanzielle Beiträge werden neu nicht nur an Planungs- und Bau-massnahmen bei Gebäuden entrichtet, sondern auch an Pflegemassnahmen von geschützten Bäumen in Privatbesitz.

## **8 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren**

*.... pendent (wird mit der Endfassung des Planungsberichts formuliert)*

## 9 Wertung der Ergebnisse, Ausblick

Durch die Überführung des Quartierplans Ortskern in ein Teilzonenreglement und -plan Siedlung Ortskern erhält die Gemeinde Arlesheim ein griffiges und zeitgemässes Planungsinstrument. Mit der gezielten Änderung der Bauvorschriften wird der Spielraum für Um-, An- oder Neubauten leicht vergrössert, hingegen werden die für das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung wichtigen Gebäude mit einem entsprechenden Schutz belegt. Zudem wird der Bestand als neuer Massstab gesetzt – er ist historisch gewachsen und weist heute mehrheitlich eine hohe Qualität auf. Damit kann sich die Gemeinde gezielt für den Erhalt des national bedeutenden Ortsbildes einsetzen und gleichzeitig eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen.

Die Entwicklung im Bestand ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Grundeigentümern, Investoren und den kommunalen und kantonalen Behörden. Die Gemeinde Arlesheim will sich aktiv in die Entwicklung des Ortskerns einbringen. Die Reglementsbestimmungen ermöglichen dem Gemeinderat Sonderkosten durch raumplanerische Auflagen finanziell abzufedern (siehe § 33 TZR sowie Verordnung).

Die Planung respektiert und erfüllt die übergeordneten raumplanerischen Massnahmen in hohem Mass. Insbesondere werden die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans umgesetzt sowie die Planungsabsichten des regionalen Raumkonzepts Birsstadt 2035 berücksichtigt und das ISOS sowie das BIB raumplanerisch konkretisiert.

## Orientierender Anhang

### **A Liste der Gebäudekategorien (rechtsverbindlich ist der Teilzonenplan Siedlung Ortskern)**

#### **Kommunal geschützte Bauten (Hauptbaute)**

- Liste folgt

#### **Erhaltenswerte Bauten (Hauptbaute)**

- Liste folgt

#### **Baute mit Situationswert (Hauptbaute)**

- Liste folgt

### **B Liste der kommunal geschützten Brunnen**

- Dorfplatzbrunnen
- Froschkönigbrunnen
- Brunnen Obere Gasse/ Kirchgasse
- Domplatzbrunnen
- Brunnen ehem. Hauptstr. 9, "Vogelsanger"
- Brunnen "Burri-Burri-Parkplatz" Hauptstr. 20
- Domschulhausbrunnen