

## Strassenlinienplan Ortskern\_Planungsbericht

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | **Mitwirkung und 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)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Beschlussfassungs- und Auflageverfahren</b>	<b>6</b>

# 1 Ausgangslage

Quartierplan «Ortskern»

Aktuell wird der Quartierplan «Ortskern» in einen Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» überführt. Der bestehende Quartierplan wird innerhalb des Perimeters des neuen Teilzonenplanes aufgehoben. Im aktuell rechtskräftigen Quartierplan «Ortskern» sind Baulinien, Strassenlinien und variable Baufluchten festgelegt. In § 3 Quartierplanreglement heisst es dazu: «Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich. Bauten und Bauteile dürfen nicht über sie vorragen, selbst wenn der Quartierplan variable Baufluchten vorsieht.»



Abb. 1: Quartierplan «Ortskern» 1. Teil



Abb. 2: Quartierplan «Ortskern» 1. Teil, Ausschnitt

## 2 Zielsetzung

Um die Strassenlinien weiterhin zu sichern, wird parallel zum Teilzonenplan ein Strassenlinienplan mit demselben Perimeter erarbeitet. Der Strassenlinienplan «Ortskern» wird gleichzeitig mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» der Gemeindeversammlung vorgelegt.

## 3 Gesetzliche Grundlagen

Bau- und Strassenlinienpläne  
Strassennetzplan

Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren gemäss § 35 RBG die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften. Dementsprechend müssen Bau- und Strassenlinienpläne von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Einzig Bau- und Strassenlinienpläne, die sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützen, können vom Gemeinderat erlassen werden. Dies ist in der vorliegenden Planung nur teilweise der Fall.

Der bestehende Strassennetzplan Siedlung (SRS 7.2.1-1) der Gemeinde Arlesheim hat rechtsverbindliche Planinhalte, welche mit dem vorliegenden 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 Gemeindeversammlung 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.

Strassenlinien

Strassenlinien begrenzen gemäss § 98 Abs. 1 RBG das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Der Bereich zwischen den Strassenlinien wird dementsprechend vom Gemeinwesen für die Erstellung der Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen benötigt. Strassenbauprojekte innerhalb der Strassenlinien müssen nicht aufgelegt werden.

Baulinien

Baulinien begrenzen gemäss § 96 Abs. 1 RBG die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Wo keine Baulinien bestehen, gelten gemäss § 95 Abs. 1 RBG folgende Minimalabstände für Bauten: 4 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse an Gemeindestrassen und Privatstrassen, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind oder später von der Gemeinde übernommen werden sollen.

## 4 Räumliche Umsetzung und Interessenabwägung

Verzicht auf Festlegung von Baulinien

Im Ortskern werden mit dem vorliegenden Planungsinstrument nur Strassenlinien festgelegt. Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet. Bei den kommunal geschützten Bauten sind keine Ersatzneubauten zulässig. Bei den erhaltenswerten Bauten und bei den Gebäuden mit Situationswert gelten für allfällige Ersatzneubauten die heutigen Gebäudeabmessungen und Situierung. Zwischen diesen mit einer Schutzkategorie belegten Gebäuden und der Strasse werden im Teilzonenplan Vorplatzbereiche festgelegt. Das Teilzonenreglement regelt in § 16 Vorplatzbereich, dass diese Bereiche von Gebäuden aller Art freizuhalten sind und dementsprechend nicht überbaut werden dürfen. Für die übrigen Gebäude, die keiner Schutzkategorie zugewiesen sind oder über keine Vorplatzbereiche verfügen, gelten die Mindestabstände gemäss § 95 Abs. 1 RBG gegenüber Gemeindestrassen.

Strassenlinien

Im Strassenlinienplan werden daher nur Strassenlinien festgelegt. Diese orientieren sich grundsätzlich an den heute rechtskräftigen Strassenlinien gemäss Quartierplan und an den rechtsverbindlichen Inhalten des Strassennetzplans. In einigen Bereichen wurden die Strassenlinien auf die heutige Parzellengrenze, auf den heutigen Strassen- resp. Trottoirrand oder auf die Fassaden angepasst. Entlang der Hauptstrasse verläuft die Strassenlinie im Bereich der bestehenden öffentlichen Parkplätze z.t. auf privaten Grundstücken. Bereits im Quartierplan Ortskern sind diese Flächen als Parkflächen ausgeschieden worden. Entlang der Tramgeleise wird auf eine Festlegung von Strassenlinien verzichtet, da dort der gesetzliche Bahnabstand gilt. Dieser beträgt gemäss § 95 Abs. 1 RBG 10 m von der äussersten Geleiseachse. Es wurde zudem geprüft, dass überall die minimale Durchfahrtsbreite von 3m für Rettungsfahrzeuge (resp. 4m im Kurvenbereich) eingehalten ist. An einigen wenigen Stellen müssen die Strassenlinien diesbezüglich angepasst werden.

Beidseits des Doms wird neu eine Strassenlinie eingetragen, womit die bestehenden Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde gemäss Quartierplan Ortskern in das neue Planungsinstrument überführt werden.

Fusswegverbindungen

Die beiden Fusswegverbindungen auf der Parzelle 57 und auf der Parzelle 99 werden aus folgenden Gründen nicht durchgängig festgelegt: Bei der Parzelle 57 ist der übrige Weg über eine Dienstbarkeit gesichert. Bei der Parzelle 99 kommt die Fusswegverbindung im Strassennetzplan nicht vor und auf den anschliessenden Parzellen existiert auch keine entsprechende Dienstbarkeit. Fusswegverbindungen, welche im Strassennetzplan eingetragen sind und in der Regel auch als Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde im alten Quartierplan ausgewiesen werden, sind neu als Fusswege gekennzeichnet.. Ausserdem werden die grundbuchlich gesicherten Gehrechte als Fussweg ausgewiesen.

## 5 Kantonale Vorprüfung

.... *pendent (wird nach der kantonalen Vorprüfung formuliert)*

## 6 Information und Mitwirkung

.... *pendent (wird nach dem Mitwirkungsverfahren formuliert)*

## 7 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

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