

Gesamtrevision Quartierplan Ortskern mit Überführung in eine Teilzonenplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | Entwurf



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Sarina Hächler(-Hablützel)
Andrea Gammeter

Inhaltsverzeichnis

1	Organisation und Ablauf der Planung	4
1.1	Projektorganisation	4
1.2	Ablauf der Planung	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	6
2.2	Planungsperimeter	7
2.3	Bestandteile der Planung	7
2.4	Weitere Projekte im Ortskern	7
3	Übergeordnete Randbedingungen	10
3.1	Nationale Grundlagen	10
3.2	Kantonale Grundlagen	11
3.3	Regionale Grundlagen	14
3.4	Kommunale Grundlagen	14
4	Analyse, Entwicklungsabsichten	21
4.1	Ortsbauliche und freiräumliche Analyse	21
4.2	Verkehrliche Analyse	24
4.3	Entwicklungsziele	26
5	Räumliche Umsetzung, Interessenabwägung	27
5.1	Teilzonenplanung anstatt Quartierplanung	27
5.2	Teilzonenplan	28
5.3	Grundlage Musterreglement	28
5.4	Einleitende Bestimmungen	28
5.5	Schutzbestimmungen	29
5.6	Bestimmungen zur Kernzone	35
5.7	Bestimmungen zur Domzone	37
5.8	Bestimmungen zur Zentrumszone	37
5.9	Bestimmungen zur Grünzone	38
5.10	Allgemeine Bestimmungen	38
6	Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben	42
6.1	Kantonale Randbedingungen	42
6.2	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	42
6.3	Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung	42
7	Information und Mitwirkung	43
8	Beschlussfassungs- und Auflageverfahren	44
9	Wertung der Ergebnisse, Ausblick	45
Anhang		46
A	Liste der kommunal geschützten oder erhaltenswerten Gebäude	46

1 Organisation und Ablauf der Planung

1.1 Projektorganisation

Die Gesamtrevision des Quartierplans 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
- 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
- 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

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. November 2021
Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung	21.12.2021
Kantonale Vorprüfung	<i>anschliessend</i>
Mitwirkungsveranstaltung	<i>anschliessend</i>
Öffentliche Mitwirkung	<i>anschliessend</i>
Überarbeitung und Finalisierung der Planung	<i>anschliessend</i>
Freigabe Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat	<i>anschliessend</i>
Publikation Mitwirkungsbericht	<i>anschliessend</i>
Beschluss Gemeinderat z.H. Gemeindeversammlung	<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.

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

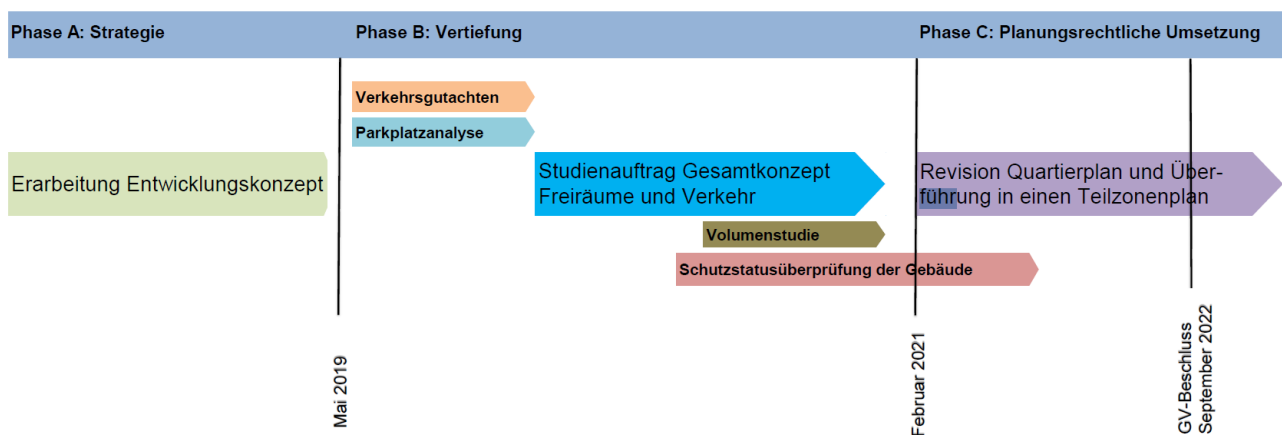


Abb. 1: Ablauf des Gesamtprojekts Ortskern in drei Phasen (Quelle: Gemeinde Arlesheim 2021)

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 «Gesamtrevision des Quartierplans Ortskern» bezeichnet wird (Phase C).

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung für die Gesamtrevision des Quartierplanes Ortskern umfasst folgende Punkte:

- geeignete Bauvorschriften für den Ortskern entwerfen
- kommunal zu schützende und erhaltenswerte Kulturdenkmäler unter Schutz stellen
- Prozess für Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern festlegen
- sinnvolle Abgrenzung zu den angrenzenden Quartierplänen Gschwindhof und Sonnenhof festlegen
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB umsetzen

Zielsetzung

Folgende Ziele liegen der Gesamtrevision zu Grunde:

- zeitgemässe bau- und planungsrechtliche Vorschriften für den Ortskern schaffen
- langfristige Planungssicherheit schaffen (weitsichtige Vorschriften)
- Entwicklungsziele aus dem Entwicklungskonzept Ortskern verfolgen
- Grundlage schaffen, um hohe Ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität bei zukünftigen Um- und Neubauten im Ortskern sicherzustellen (hohe Baukultur im Ortskern fördern)

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung weiterhin Verantwortung für eine hohe Baukultur im Ortskern übernehmen.

Bestehende Planungszone

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 Oktober 2023 ausläuft. Entsprechend ist es das Ziel, die Planung vorher rechtskräftig abzuschliessen.

2.2 Planungspereimeter

Der Perimeter der Planung ist im Teilzonenplan festgelegt. Gegenüber dem Perimeter des alten Quartierplans gibt es folgende Abweichungen:

Die Parzellen Nr. 1314 und Nr. 136 werden neu dem Quartierplan QP Postplatz zugewiesen und werden in der hier laufenden Planung aktuell berücksichtigt.

Die Parzellen Nr. 6640 und Nr. 80 werden neu dem Quartierplan QP Sonnenhof zugewiesen. Auch hier ist eine Aktualisierung des QPs in Arbeit und diese Parzellen sind Teil dieser Planung.

2.3 Bestandteile der Planung

Die rechtsverbindlichen Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung Ortskern, Massstab 1:2'000
- Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

Die orientierenden und begleitenden Bestandteile der Teilzonenplanung Ortskern sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Verordnung Ortskern, Entwurf vom Dezember 2021
- Entwicklungskonzept Ortskern, 25.4.19

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 2018 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.

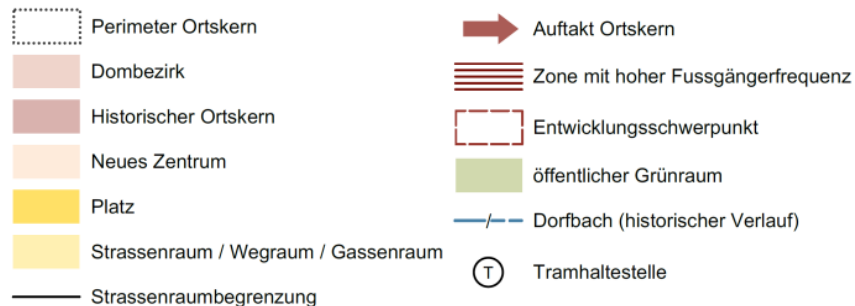
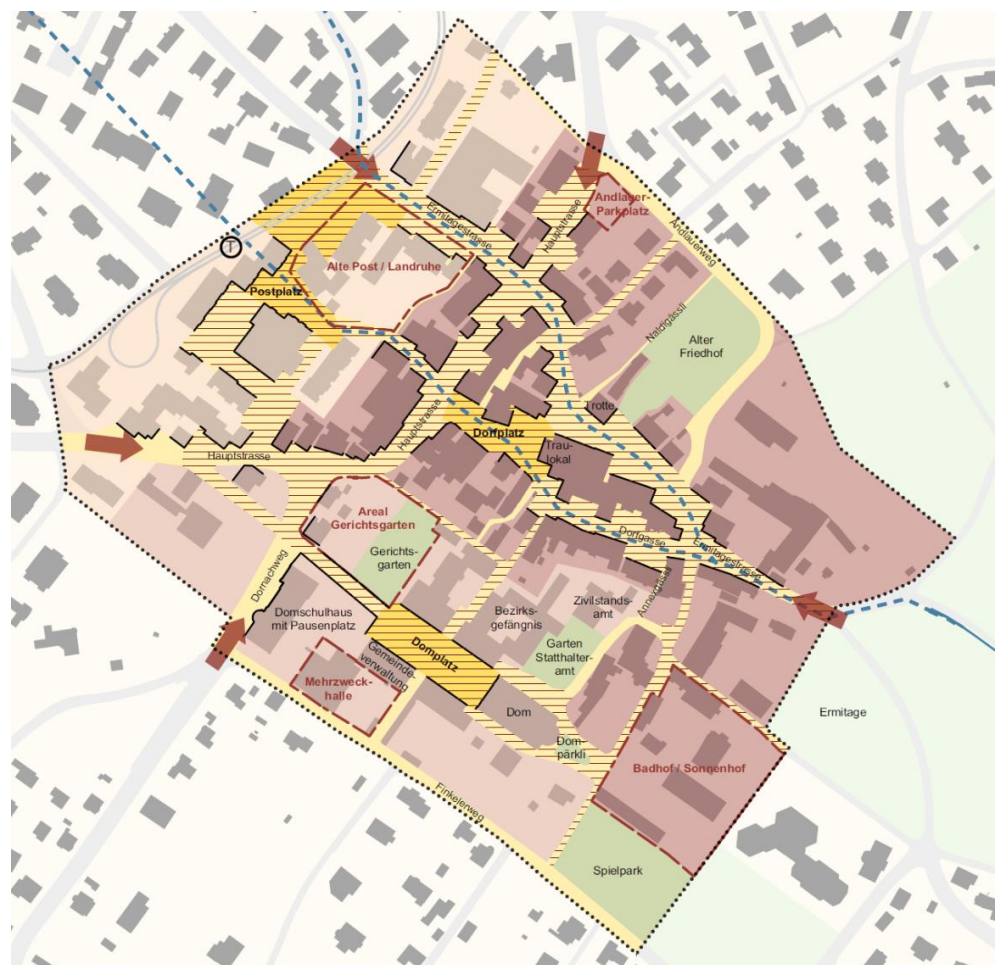


Abb. 2: Entwicklungskonzept Ortskern, 2019

Laufende QP-Verfahren

Die beiden Entwicklungsschwerpunkte Alte Post/Landruhe und Badhof/Sonnenhof werden im Rahmen von Workshopverfahren in einem separaten Verfahren weiterentwickelt. Ziel ist es, für diese Areale einen eigenständiger Quartierplan zu erarbeiten und rechtsverbindlich festzulegen. Der Perimeter des Teilzonenplans Ortskern wurde entsprechend angepasst und die im Rahmen dieser separaten Verfahren behandelten Parzellen davon ausgenommen. Eine Abstimmung mit den Festlegungen im Ortskern ist gegeben, da jeweils eine Vertreterin resp. ein Vertreter dieses Quartierplanverfahrens im Steuerungsgremium Ortskern teilnehmen.

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. Daraufhin 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 aufweist.

3 Übergeordnete Randbedingungen

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

- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG)
- kantonaler Richtplan Basel-Landschaft
- Regionales Raumkonzept Birsstadt 2035, 2.2.2016
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Arlesheim, nachgeführt 22.2.17
- Quartierplanreglement Ortskern, 1987/89 (Reglement und Anhang)
- Quartierplan Ortskern, Stand 31.07.2020 (Teil 1 und 2)
- Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept GFLEK, Gem. 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

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. Die Planungsbehörde ist dazu verpflichtet, das ISOS bei der Erarbeitung der Teilzonenplanung Ortskern zu berücksichtigen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben entfalten die Erhaltungsziele des ISOS gestützt auf das Raumplanungsrecht des Bundes lediglich indirekte Wirkungen. Grundsätzlich kann von den Erhaltungszielen abgewichen werden, wenn überwiegende Interessen bestehen.

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 Dombesirk als ehemaliges sakrales Zentrum der Region und die Parkanlage Ermitage.

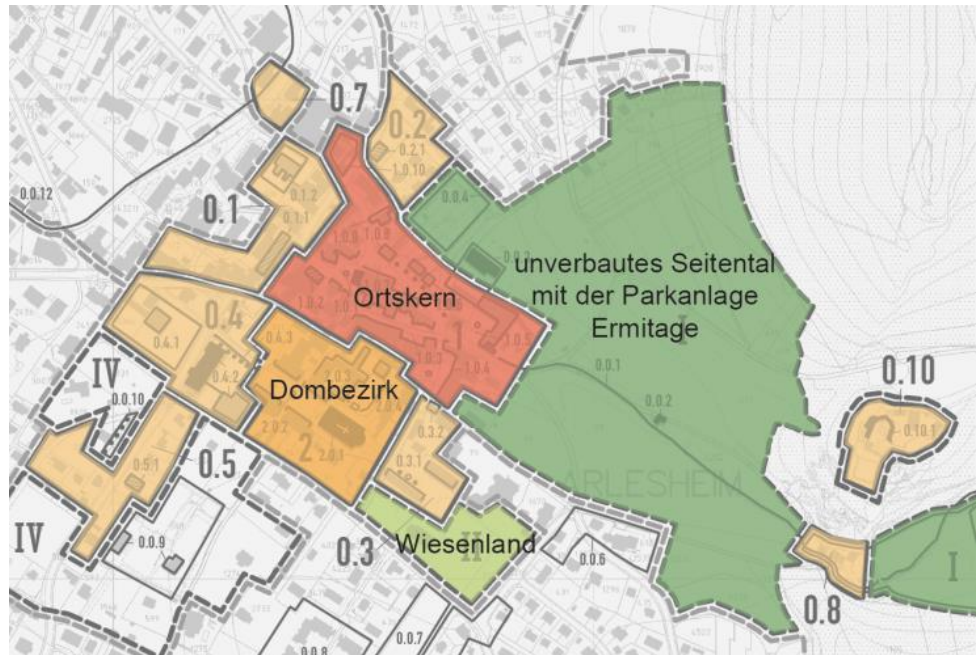


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

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 (Hofgut Arlesheim, Sundgauerhof, Andlauerhof) 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. 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:

- ¹ 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.
- ² Kanton und Einwohnergemeinden fördern den fachgerechten Unterhalt und die wissenschaftliche Erforschung der Kulturdenkmäler.
- ³ Kulturdenkmäler sind nach Möglichkeit in ihrem gewachsenen Zusammenhang zu sichern.
- ⁴ 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 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 kantonale 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, 8. 1. 1998) 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 «kantonale 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 Eigentümer und Gemeinde durch den Regierungsrat.

3.2.3 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.

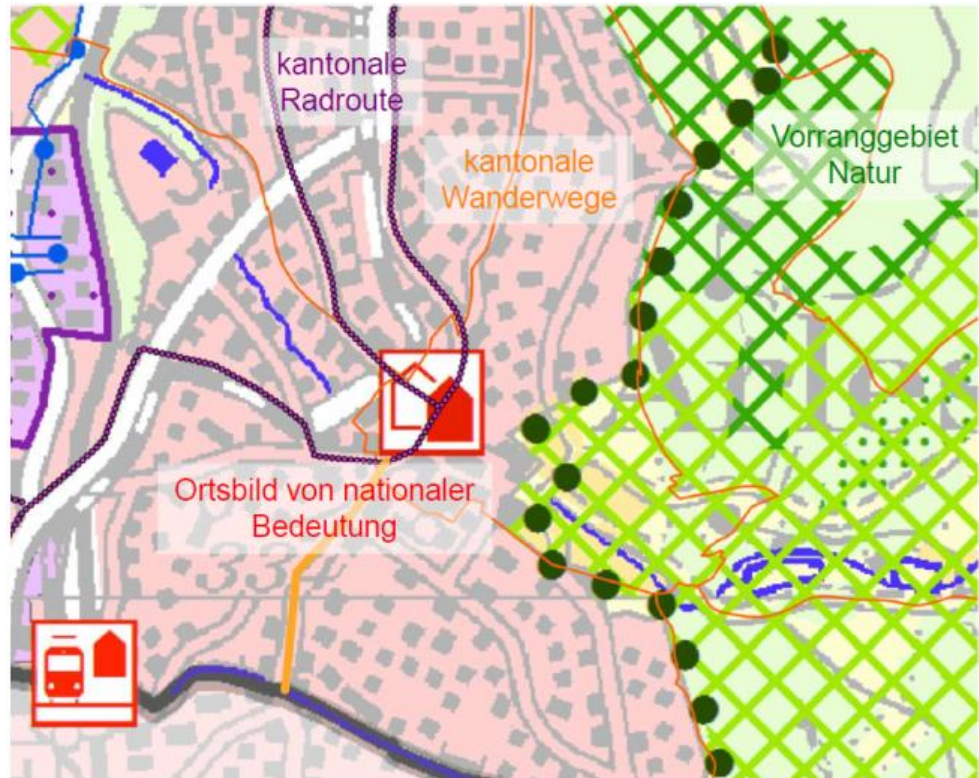


Abb. 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

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 ist der gesamte Ortskern von Arlesheim der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. In § 25 RBG umfassen Zonen mit Quartierplanpflicht Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. 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.

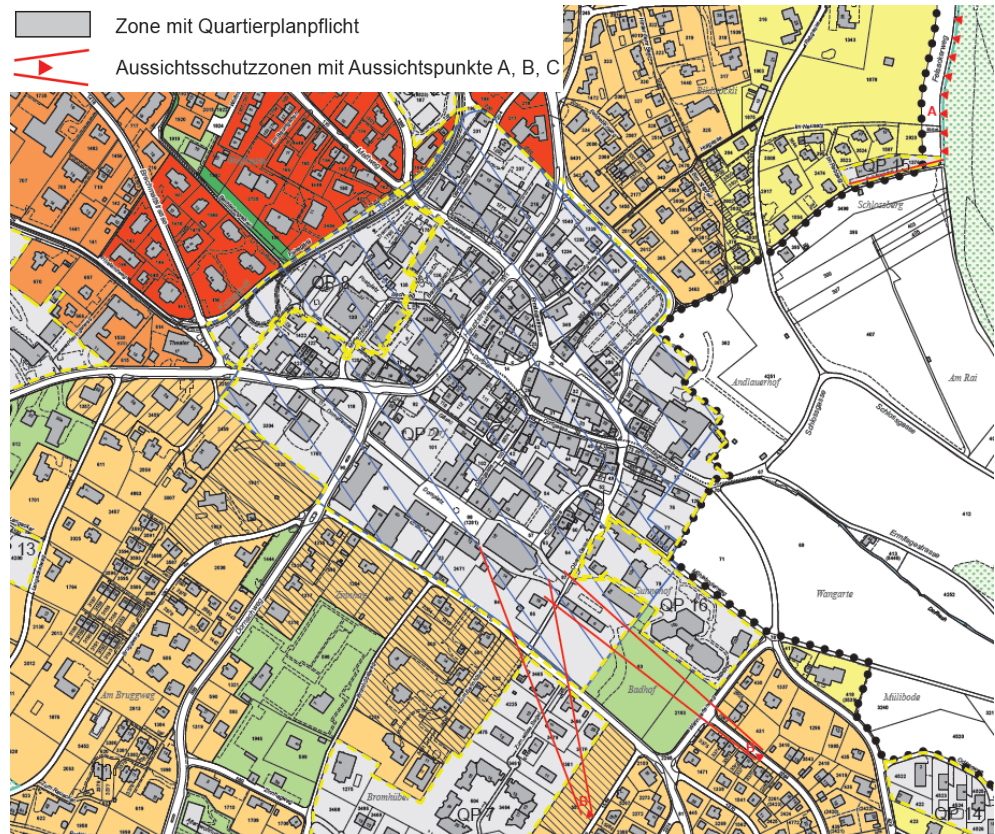















Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Für den eigentlichen Ortskern wurde der Quartierplan «Ortskern» (QP 2) erlassen. Direkt daran angrenzend umfasst der Quartierplan «Gschwindhof» (QP 8) den Bereich rund um die Tramhaltestelle «Arlesheim, Dorf». Der ebenfalls direkt angrenzende Quartierplan «Sonnenhof» (QP 16) deckt das Areal der Stiftung 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 und legt damit deren Nutzung und Gestaltung fest. Seit der Inkraftsetzung des Quartierplanes «Ortskern» in den 1970er Jahren waren zahlreiche Mutationen notwendig. Der Quartierplan erweist sich als zu enges und starres Korsett, weshalb er im Rahmen der vorliegenden Revision in das zeitgemässe Instrument des Teilzonenplans Ortskern überführt werden soll.

-  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

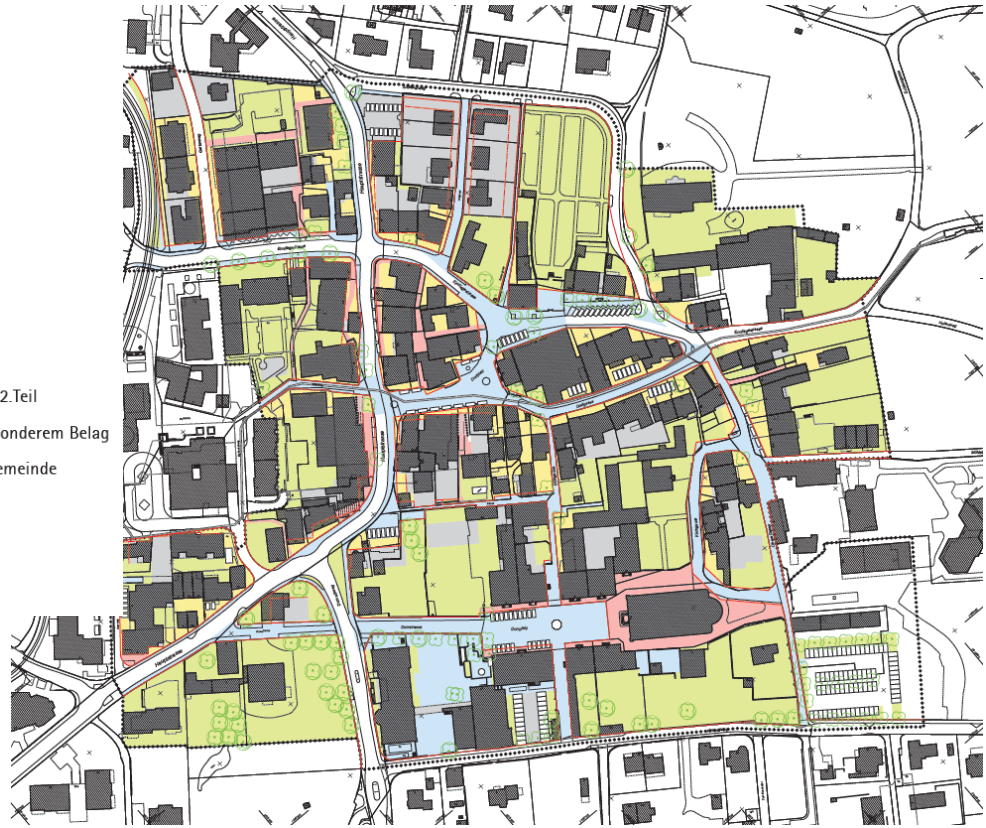


Abb. 6: Quartierplan Ortskern – 1. Teil

	Wollgeschoszahl	Behausungsziffer	Nutzungsziffer	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	minimale Dachneigung	Dachform	Dachbau	Dachschneit
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	1	-	-	ab 2.5 bis 6.0	-	-	0	Flachdach	NEIN	NEIN
WG3a	2	-	-	6.0	-	-	40	Satteldach	JA	NEIN
WG3b	3	-	-	9.0	-	-	40	Satteldach	JA	NEIN
WG3c	3	-	-	9.0	-	-	35	Satteldach	NEIN	JA
WG1	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 Schutzstatusüberprüfung Gebäude im Ortskern

Als Grundlage für die Gesamtrevision des Quartierplanes Ortskerns hat Frau Dr. Doris Hugel 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 Gebäude, die nach 1950 entstanden sind, wurden absprachegemäss nur kurz behandelt. Die Erkenntnisse zu den einzelnen Häusern basieren auf Beobachtungen am Bau ohne Innenbesichtigung, auf schriftlichen Quellen, mündlichen Aussagen und historischen Fotos aus Publikationen und der Sammlung von Ex-Bauverwalter Peter Stingelin.

Im Rahmen dieser Schutzstatusüberprüfung wurden die Aspekte Stellung, Kubus, Struktur, Zustand und historische Qualität beurteilt (hoher Wert – gewisser Wert – ohne resp. geringer Wert). Aufgrund einer Gesamtbeurteilung der Gebäude wurde im jeweiligen Objektblatt ein Erhaltungsziel formuliert. Folgende Erhaltungsziele wurden erfasst:

- Integrale Erhaltung
- Erhaltung von Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung
- Baute gesamthaft erneuerbar

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 eine Aufzonung wie sie gemäss geltendem Quartierplan vorgesehen ist, wird ein Anreiz zum neu bauen geschaffen und 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 das Verfahren gesichert wird. Für die Grundeigentümerschaft bedeutet dies, dass nur von mehr Nutzung profitiert werden kann, die Grundeigentümerschaft bereit ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. So kann sich der historische Dorfkern langsam verändern und grossflächige radikale Eingriffe werden verhindert

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 - Wanggartenweg. Ergänzen der noch bestehenden Lücken, v.a. zwischen Birseckstrasse und Trotte sowie ab Anfang Wanggartenweg 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 Rüttiweg, 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.-Wydebhofweg-Mattweg-Ermitagestrasse).

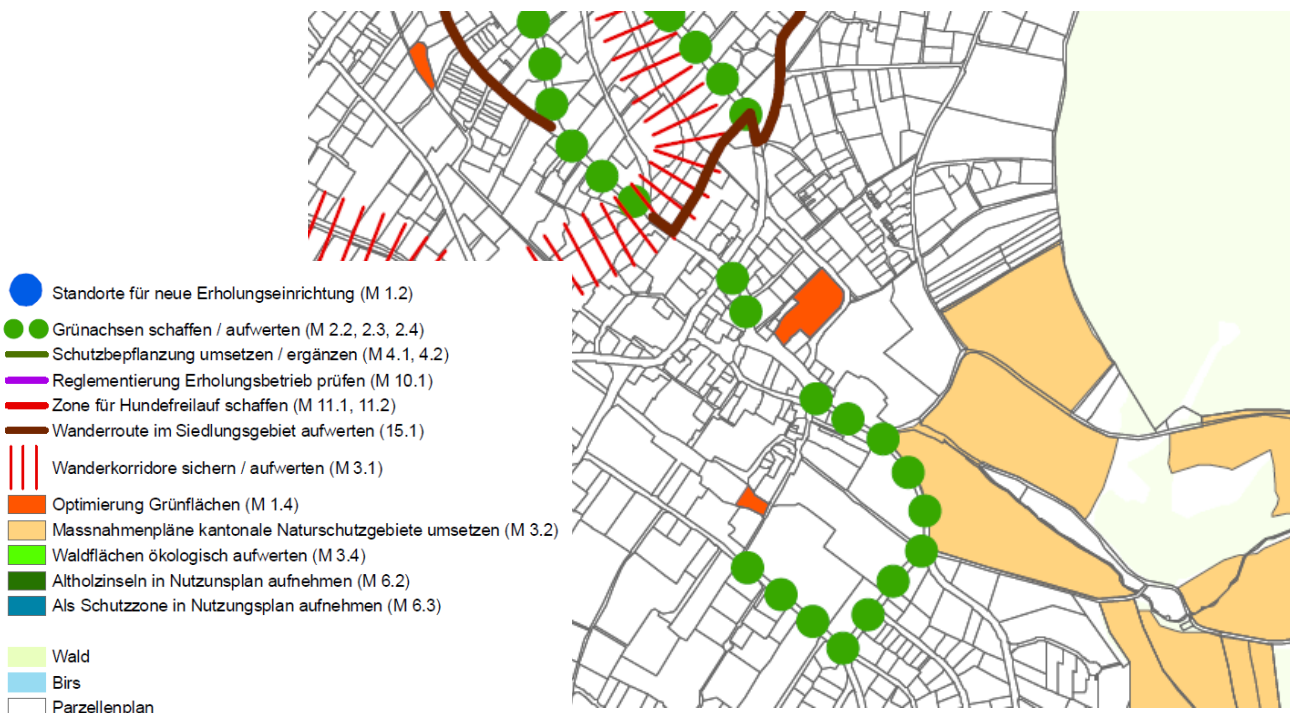


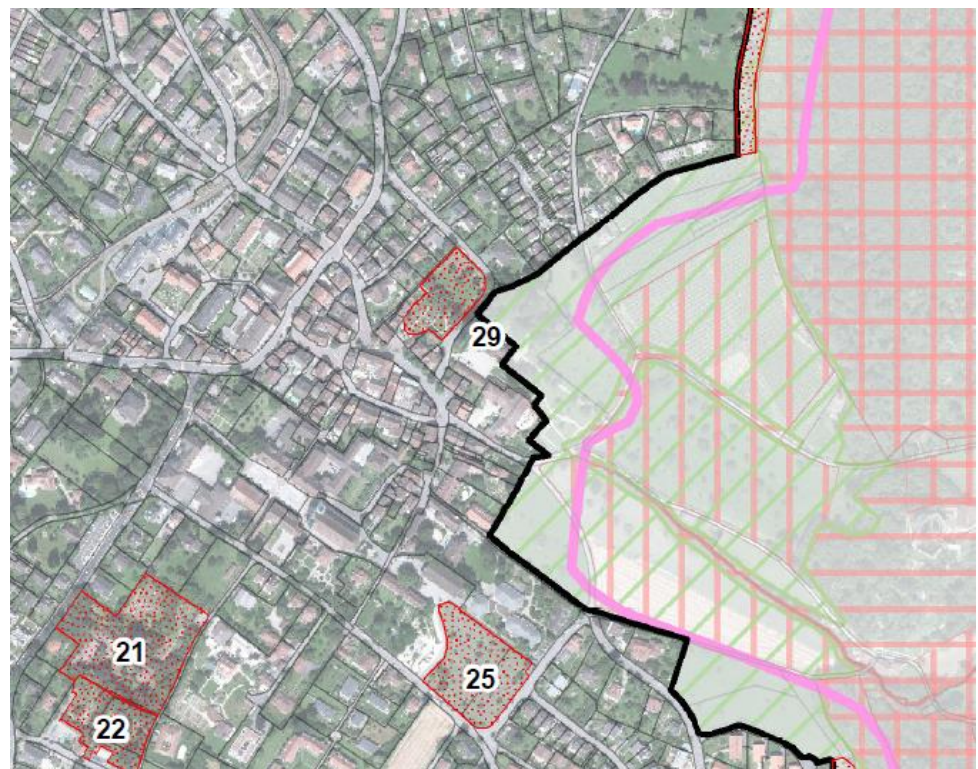
Abb. 8: Massnahmen gemäss GFLEK (Hintermann & Weber)

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.

- 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 in einer Grünzone geschützt.



- Perimeter Naturinventar (Baugebiet)
- Gemeindegrenze Arlesheim
- Parzellengrenzen

Naturinventar (Baugebiet)

- Naturinventar (Linienobjekte)
- Naturinventar (Flächenobjekte)

Natur- und Landschaftsschutzflächen angrenzend an den Perimeter

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

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Naturinventar (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 bestanden 2009 vier Wärmeverbände (Wärmeverbund Zum Blauen Flügel, Wärmeversorgung Domplatz, Wärmeversorgung Kantonalbank und Wärmeverbund Sonnenhof). Der Energiesachplan scheidet für den Ortskern ein Prioritätsgebiet Holz aus und empfiehlt, den bestehenden Wärmeverbund Domplatz soweit wie möglich auszubauen.

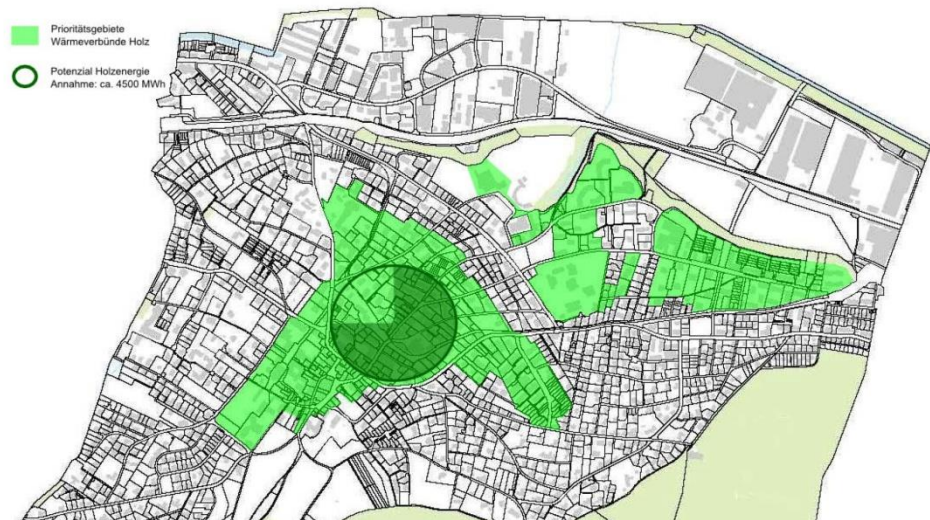


Abb. 10: Potenzialgebiet Wärmeverbände Holz (Energiesachplan Arlesheim, 2009)

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.

Unter Berücksichtigung dieser behördenverbindlichen Grundlagen wurde im Teilzonenreglement Siedlung Ortskern ein Paragraphen zum Thema Energie aufgenommen.

4 Analyse, 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

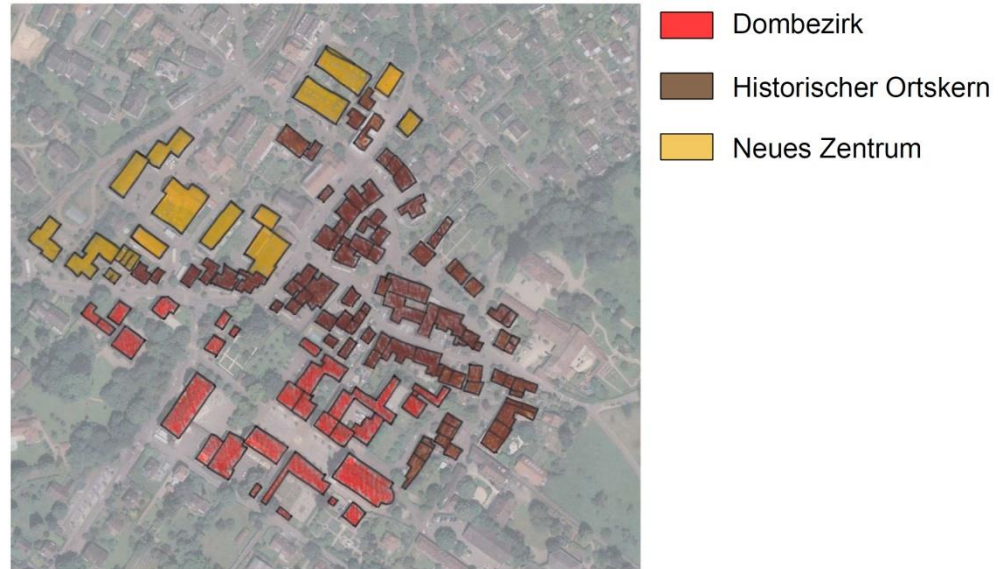
Die drei Bereiche des Ortskerns

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 wurden im 17. Jahrhundert hingegen 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.

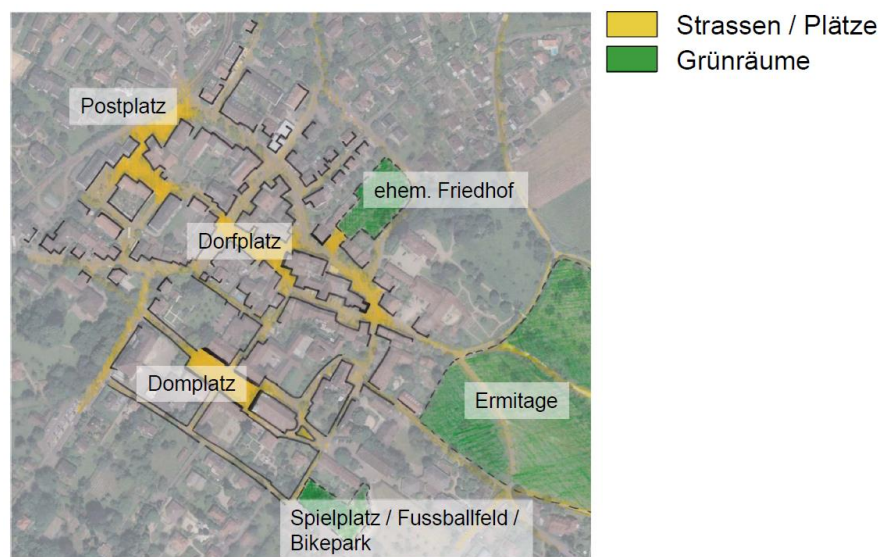


Abb. 13: Plätze und Grünräume

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 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. Alle drei grossen Plätze haben gemeinsam, dass die verschiedenen Nutzergruppen nicht in deren Gestaltung miteinbezogen wurden.

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.

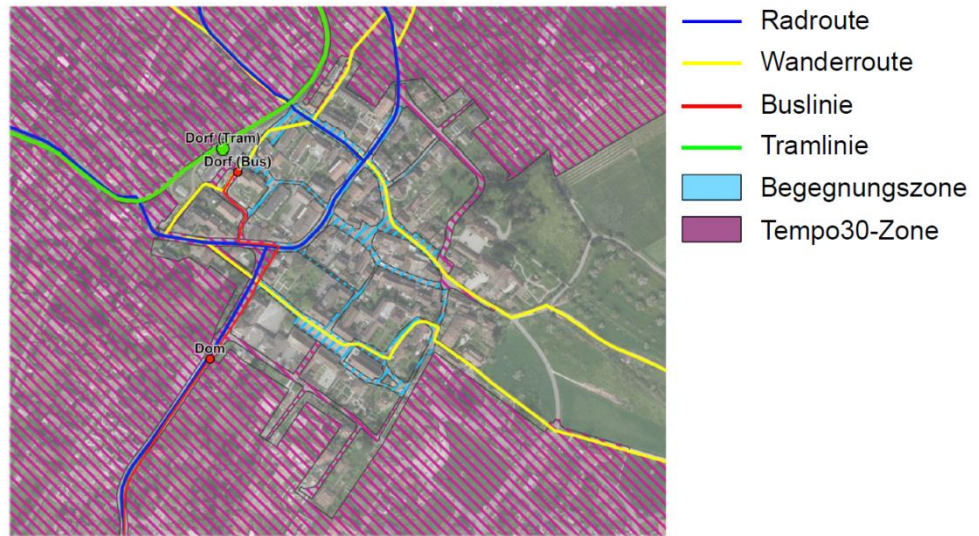


Abb. 20: Verkehrsnetz im Ortskern

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 Verkehrsteilnehmer 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.

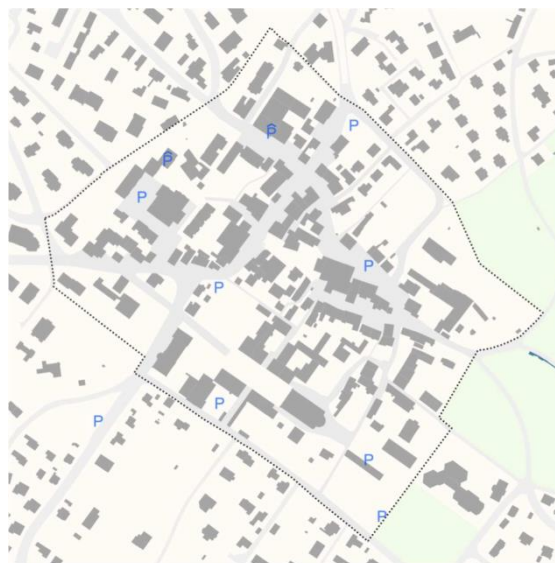


Abb. 21: Öffentliche Parkierung

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, Domzone und Zentrumzone 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 Kern- und Domzone 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 Grünzone zoniert. Der Alte Friedhof soll ebenfalls als wichtiger öffentlicher Grünraum im Ortskern erhalten und aufgewertet werden. Er wurde ebenfalls als Grünzone zoniert.

5 Räumliche Umsetzung, Interessenabwägung

5.1 Teilzonenplanung anstatt Quartierplanung

Die Gemeinde hat sich entschieden, der in die Jahre gekommene und starre Quartierplan aufzuheben und das Gebiet des Ortskerns neu in einem Teilzonenplan zu regeln. Ein Quartierplan eignet sich insbesondere für Gebiete, die neu entwickelt werden sollen, für 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 grundeigentümerverbindlich 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:

- Es gibt keine Bau- und Strassenlinien oder verbindliche Baufluchten mehr. 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.). Ein Neubau auf einer unbebauten Parzelle – die es im Ortskern nur noch ganz wenige gibt – orientiert sich an der direkten Umgebung und muss sich gut Einpassen. Vereinfacht gesagt sind die heutigen Fassadenlinien quasi Richtbaulinien.
- Es gibt keine verbindliche Firstrichtung pro Gebäude mehr. Verschiedene Gebäude sind als erhaltenswertes Gebäude in ihrem Volumen und ihrer Struktur geschützt – was die Firstrichtung beinhaltet. Allfällige (Ersatz-)Neubauten müssen sich am Bestand orientieren und haben sich gut einzufügen. Eine allfällig andere Firstrichtung ist bei einer guten Gesamtwirkung nicht per se ausgeschlossen.
- Es gibt keine spezifischen Baufelder mehr, in allen Bauzonen sind Neubauten dort möglich, wo heute noch kein Gebäude steht und unter Wahrung der geltenden Regeln ein Neubau noch möglich ist. Es handelt sich um einzelne wenige Parzellen, wo dies überhaupt noch in Frage kommt.
- Die Aussenbereiche werden nicht mehr parzellenscharf in Vorplätze, Grünflächen, Strassen- und Wegflächen oder Kurzparkflächen eingeteilt. Vorplatzbereiche und rückwertige Grün- und Freiflächen werden in der Kernzone mit einer speziellen Bestimmung geregelt (siehe §13 und §14 TZR).
Zu den Parkflächen wird festgehalten, dass sie im bestehenden Umfang in den Vorplatzbereichen sowie in den rückwärtigen Freiflächen beibehalten werden können. Somit sind die bestehenden oberirdischen privaten Parkplätze sowie Kundenparkplätze gesichert. Gemäss Entwicklungskonzept soll eine flächendeckende Regelung der Parkierung im Ortskern nach einem Gesamtkonzept erfolgen und zu einer optimierten Nutzung der vorhandenen Parkplätze führen. Private Parkplätze für Anwohner sowie Beschäftigte sollen künftig unterirdisch angeordnet werden.
- Die Gehrechte zugunsten Einwohnergemeinde gemäss Quartierplan 1. Teil werden im Grundbuch eingetragen und damit stufengerecht nicht mehr in der Zonenplanung geregelt.

Verordnung Gewisse Details, die weiterhin wichtig zu regeln sind, werden neu in einer Verordnung als Ergänzung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern geregelt. Dies betrifft insbesondere Empfehlungen zu Abläufen, welche bei Bauvorhaben im Ortskern eingehalten werden sollten (u.a. frühzeitiger Einbezug der Fachkommission, qualitätssicherndes Verfahren bei grösseren baulichen Vorhaben etc., siehe auch Kapitel 5.10.3).

5.2 Teilzonenplan

Inhalte Der Teilzonenplan umfasst den Perimeter des Ortskerns, die verschiedenen Zonen Kernzone, Domzone und Zentrumszone sowie verschiedene Schutzobjekte (Gebäude, Brunnen und Bäume).

Abgrenzung Die Abgrenzung der einzelnen Zonen wurde anhand der Einteilung im Entwicklungskonzept Ortskern gemacht. 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, werden der Kernzone oder Domzone zugeteilt.

5.3 Grundlage Musterreglement

Der Kanton hat für die Gemeinden im Jahr 2016 ein Musterreglement für ein Teilzonenreglement Ortskern erstellt. Dieses kann begleitend hinzugezogen werden, ist jedoch nicht verbindlich.

Im Jahr 2020 hat der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) ein weiteres Musterreglement Ortskern erarbeitet. Dieses liegt für 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 Muster. Vereinzelt wurden Formulierungen aus dem Muster des VBLG übernommen.

5.4 Einleitende Bestimmungen

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 Muster der VBLG ergänzt. Bei den Grundsätzen der Gestaltung wurde im Sinn des Vogelschutzes eine Bestimmung zu reflexionsarmem Glas sinngemäss §49 Zonenreglement Siedlung Arlesheim eingefügt.

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

5.5 Schutzbestimmungen

5.5.1 Unterschutzstellung Gebäude

Schutzkategorien

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

Schutzkategorie	Bestimmungen
kantonal geschützte Baute (Substanzschutz) (orientierend)	<ul style="list-style-type: none"> – Sind kantonal abschliessend geregelt und werden nur «orientierend» im Teilzonenplan dargestellt – bauliche Änderungen nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig
kommunal geschützte Baute (Substanzschutz)	<p>§5 Teilzonenreglement</p> <ul style="list-style-type: none"> – vereinfacht gesagt: kein Abbruch möglich – hoher Stellenwert als Einzelobjekte oder Bestandteile des gewachsenen Ortsbildes – vor Zerfall zu schützen – Grundstruktur muss erhalten bleiben – Zeitgemässe Nutzung wird ermöglicht – bauliche Massnahmen mit aller Sorgfalt unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig – bauliche Veränderungen im Innern soweit zulässig, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt oder verloren gehen – Technische Installationen im Gebäude, Küche, Bäder etc. können erneuert werden – Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt
erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)	<p>§6 Teilzonenreglement</p> <ul style="list-style-type: none"> – vereinfacht gesagt: Abbruch im Ausnahmefall möglich – Bauten sind zu erhalten (Lage, Struktur, Volumen und Gliederung fürs Ortsbild von Bedeutung) – 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 – Ersatzneubauten nur möglich, wenn bautechnisch und wohngygienisch erforderlich (Nachweis erforderlich), für Ersatzneubauten gelten Anforderungen an Renovation und Umbauten sinngemäss, bautypologische Elemente sind wiederzugeben – Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt <p><i>Volumen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Situierung</i> - <i>Gebäudeabmessung</i> - <i>Geschosszahl</i> - <i>Firstrichtung</i> <p><i>Struktur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Dachgestaltung</i> - <i>Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden</i>
Gebäude ohne Schutzkategorie	<p>§11 Teilzonenreglement für Gebäude in der Kern- und Domzone; §22 für Gebäude in der Zentrumszone</p> <ul style="list-style-type: none"> – vereinfacht gesagt: Abbruch und Ersatzneubau möglich, wenn sich dieser gut einfügt – Lage und Volumen aller Bauten im Ortskern sind für das Ortsbild von Bedeutung – möglichst harmonisch ins Ortsbild einfügen – bei Renovationen sowie Um- und Neubauten in der Kern- und Domzone sind Verbesserungen der äusserlichen Erscheinung anzustreben und Gebäude von störenden Elementen zu befreien.

Vorgehen Zuteilung der Gebäude

Für den Entscheid, welche der Gebäude im Ortskern diesen verschiedenen Schutzkategorien zugeteilt werden, wurden die folgenden Grundlagen berücksichtigt:

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS: Gemäss ISOS sind alle Gebäude im Bereich A (sieh rot im Plan unten) in der Substanz zu erhalten.

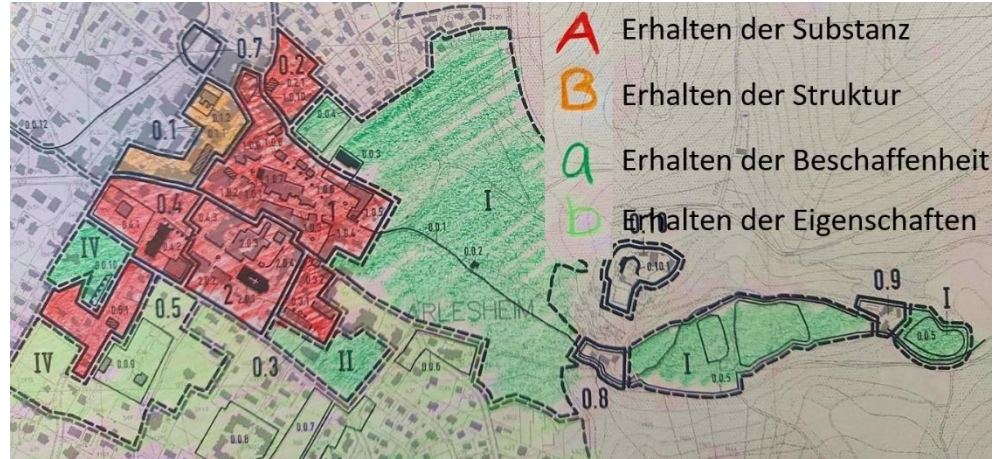


Abb. 22: Auszug aus dem ISOS mit verschiedenen Erhaltenszielen

Bauinventar Kanton Basel-Landschaft BIB: Im BIB werden gewisse Gebäude im Perimeter des Teilzonenplans für einen kantonalen resp. kommunalen Schutz empfohlen.

- Gebäude mit Einstufung**
- kantonal zu schützen
 - kommunal zu schützen
 - kantonal geschützt
- Gebäude ohne Einstufung**
- vor 1970
 - nach 1971
 - Baujahr unbekannt

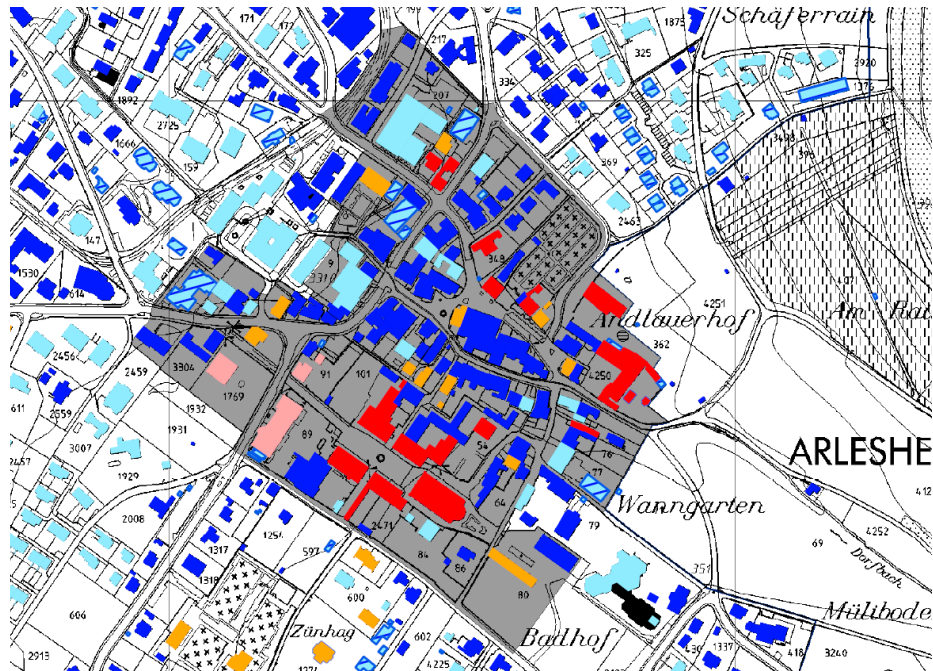


Abb. 23: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar Basel-Landschaft BIB

Schutzstatusüberprüfung: In einer fachliche Detailbeurteilung hat Frau Dr. D. Huggel im Februar 2021 für wertvolle Gebäude im Ortskern ein Erhaltensziel formuliert (Detailliertes Objektblatt pro Gebäude; siehe auch Ausführungen unter Kapitel 3.4.3).

Die Ortskernkommission OKK hat die Schutzziele der einzelnen Gebäude von D. Huggel kritisch geprüft und eine Empfehlung für die Umsetzung im Teilzonenplan gemacht. Diese

Empfehlung wurde in einer Sitzung sowie bilateral nach der Sitzung mit Frau Huggel besprochen.

Umsetzung des BIB als kommunal geschützt Gebäude

Grundsätzlich werden diejenigen Gebäude, die im kantonalen Bauinventar BIB als kommunale Schutzobjekte vorgesehen sind, auch so umgesetzt. Zusätzlich werden zwei Gebäude als kommunale Schutzobjekte geschützt, die zwar nicht im BIB aufgeführt, aus Sicht der OKK aber von besonderer Qualität sind: Ermitagestrasse 20 und Hauptstrasse 8.

Weitere erhaltenswerte Gebäude

Alle weiteren Gebäude, die von Frau Huggel in der Substanz oder im Volumen/in der Struktur als erhaltenswert eingestuft wurden, werden als erhaltenswerte Gebäude (Volumen- und Strukturschutz) umgesetzt. Ausnahmen bilden die vier Gebäude Dorfplatz 10, Ermitagestrasse 18, Hauptstrasse 5 und Hauptstrasse 13 – hier hat die OKK die Schutzwürdigkeit aufgrund von grösseren Umbauten in den letzten Jahren/Jahrzehnten noch geringer eingeschätzt, weshalb diese Gebäude keiner der Schutzkategorien zugeteilt werden.

Aus rein fachlicher Sicht hält Frau Huggel an der von ihr im Februar 2021 abgegebenen Einstufung fest. Sie ist jedoch mit der gegenüber ihrer ursprünglichen Empfehlung abgeschwächten Umsetzung in der Nutzungsplanung einverstanden: Der Erhalt des Ortskerns sollte auch mit diesen niedrigeren Schutzeinstufungen gegeben sein. Die Bestimmungen im Teilzonenreglement Ortskern seien genügend und sollten dies sicherstellen. Zudem werde sowohl die OKK wie auch die Denkmalpflege bei Bau- oder Änderungsbegehren jeweils miteinbezogen, sodass ein ausreichender Schutz gegeben ist. Es ist wichtig, dass der angestrebte erhöhte Schutz des Ortskerns gegenüber heute politisch erreicht werden kann und insbesondere die betroffenen Hauseigentümer so weit wie möglich ins Boot geholt werden können.

Ganz klar halte ich grundsätzlich an meiner fachlichen Einschätzung gemäss meinen Objektblättern vom Februar 2021 fest, denn der kommunale Schutz (in meinen einzelnen Dateien als integrale Erhaltung bezeichnet) ist der verlässlichste für den Erhalt der Häuser und der historischen Substanz. In diesem Sinne bedaure ich, dass anstelle meiner Einstufung die OKK für die schwächere Kategorie (Volumen und Strukturschutz) votiert.

Mit Blick auf den Textentwurf des Teilzonenreglements Siedlung Ortskern, den Darlegungen im ISOS und der Tatsache, dass die OKK sowie die Denkmalpflege bei Bau- oder Änderungsbegehren jeweils mitreden, ist aber durchaus zu erwarten, dass die schwächere Kategorie (Volumen- und Strukturschutz) genügt. Es ist mir wichtig, dass der angestrebte erhöhte Schutz des Ortskerns gegenüber heute politisch erreicht werden kann und insbesondere die betroffenen Hauseigentümer so weit wie möglich ins Boot geholt werden können.

Ich stimme deshalb nach wie vor dem am letzten Donnerstag besprochenen Vorgehen zu, die im BIB und im ISOS gelisteten Häuser kommunalem Schutz zu unterstellen, die anderen von mir mit diesem Schutzziel bezeichneten in die nächste Kategorie der erhaltenswerten Bauten mit Volumen- und Strukturschutz einzuteilen.

D. Huggel, November 2021

Liste der geschützten Gebäude

Die Gebäude werden entsprechend ihrem Schutzstatus im Teilzonenplan dargestellt. Eine Liste mit allen geschützten Gebäuden findet sich im Anhang 1.

Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeit

Für die Unterschutzstellung von Gebäuden benötigt es keine Einwilligung der Eigentümerschaft. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sich im Verlaufe des Verfahrens bei der öffentlichen Mitwirkung einzubringen und/oder im Auflageverfahren zur Teilzonenplanung eine Einsprache zu machen. Eine Schutzentlassung eines Gebäudes benötigt eine Änderung des Teilzonenplanes und muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

5.5.2 Unterschutzstellung Brunnen

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 selber (Objektwert) und/oder aufgrund der Lage (Situationswert) als historisch und/oder baukulturell von Bedeutung eingestuft und folglich unter Schutz gestellt.

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brunnentrog	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 1945**	Die Brunnenfigur auf dem Froschkönigbrunnen an der Ermitagestrasse bei der Trotte schuf Adele Schallenmüller. 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 Kulturgüterschutz-Inventar 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	Brunnen alter 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)

Inventar Nr.	Name	Baujahr Brun- nentrog	am heutigen Standort seit	Text aus Buch Geschichte Arle- sheims	Aufnahme Schutz	Begründung mit Objektwert	Begründung mit Situationswert
8	Domplatz- brunnen	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-Renovation steht ein schlanker Obelisk von Albert Schilling in der Mitte.	ja	x	x
9	Brunnen ehem. Hauptstr. 9, "Vogels- anger"	1938	1938?		ja	-	x (alter Viehträn- kebrunnen)
10	Brunnen "Burri- Burri-Park- platz" Hauptstr. 20	1969	1969?		ja	-	x (visueller Ab- schluss der Haupt- strasse)
21	Domschul- hausbrun- nen	1913	1913? (Baujahr Schul- haus)		ja	x	ursprünglich als Trinkbrunnen für Schüler des Dom- platzschulhauses gebaut.

Alle geschützten Brunnen sind im Teilzonenplan eingezeichnet.

5.5.3 Unterschutzstellung Bäume

Fachliche Grundlage

Für die Festlegung, welche Bäume im Teilzonenplan grundeigentümerverbindlich 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

Im rechtskräftigen QP sind bereits einige Bäume geschützt. An verschiedenen Standorten sind zudem neu zu pflanzende Bäume eingezeichnet. Grundsätzlich werden alle geschützten Bäume sowie die in der Zwischenzeit gepflanzten Bäume gemäss rechtskräftigem QP weiterhin geschützt. Alle Standorte für neu zu pflanzende Bäume, die in der Zwischenzeit nicht gepflanzt wurden, werden im Teilzonenplan nicht mehr geschützt. Konkret bedeutet das, dass alle Standorte gemäss Abbildung unten mit einem Kreis und ohne blaue oder grüne Punkte drin, im Teilzonenplan nicht mehr aufgeführt werden.

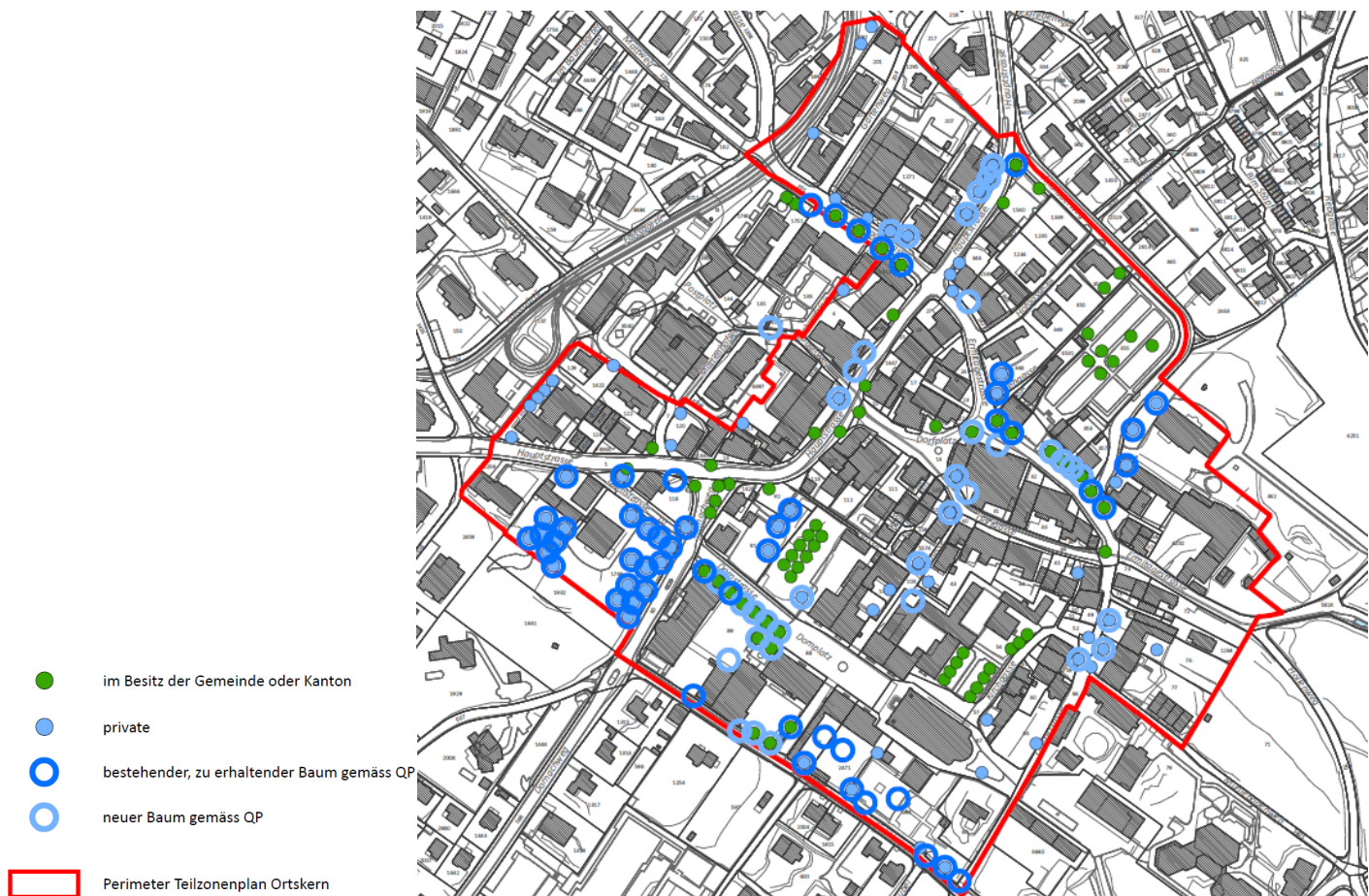


Abb. 24 Schützenswerte Bäume gemäss Begehung vom 27. Juli 2021

Einige Bäume werden aus folgenden Gründen neu geschützt:

- Ökologischer Wert
- Dorfbildprägenden Charakter

- Wichtiger Schattenspender mit Einfluss auf das Siedlungsklima

Der Baum in der Baulücke zwischen den Liegenschaften am Tramweg 4 wurde zwar als ökologisch wertvoll eingestuft, die Gemeinde hat aber entschieden, diesen Bau nicht zu schützen, da hier eine bauliche Entwicklung zur Schliessung dieser Baulücke, wie im Quartierplan ursprünglich vorgesehen, beabsichtigt ist.

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. Ein Ersatzstandort ist in gut begründeten Fällen möglich. Als Beispiel wurden im Steuerungsgremium die Bäume auf dem BuriBuri-Parkplatz diskutiert, welche erhalten werden sollen, jedoch die bauliche Entwicklung (Entwicklungsgebiet gemäss Entwicklungskonzept) nicht verhindern sollen – je nach Projekt ist hier auch ein Ersatzstandort für die Bäume denkbar.

5.6 Bestimmungen zur Kernzone

§9 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 m² beschränkt, grössere Verkaufsflächen bis 1'000m² sind in der Zentrumszone möglich. 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 Gebäude ohne Schutzkategorie

Die Gebäude ohne Schutzkategorie in der Kernzone werden analog dem Muster der VBLG (hier als «übrige Bauten» bezeichnet) geregelt. Es werden keine fixten Baumasse definiert, sondern der Bestand bildet das Mass: Bauten haben sich harmonisch in das Ortsbild einzu-fügen und Volumen und Strukturen müssen sich am Bestand orientieren. Bei Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Von der Geschosszahl, dem Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen des ursprünglichen Gebäudes kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird. Um diese städtebauliche bessere Lösung zu ermitteln, wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens empfohlen.

Auch Neubauten auf unbebauten Parzellen haben sich hinsichtlich Situierung, Gebäudeabmessung, Gebäudetiefe und Firstrichtung am Bestand in der Umgebung zu orientieren. Für die Geschosszahl gilt ein Richtwert von 2 Vollgeschossen. Es handelt sich nur um wenige Parzellen, wo ein solcher Neubau überhaupt noch möglich ist.

§12 Dächer und Dachaufbauten

Die detaillierten Bestimmungen zu den Dächern und Dachaufbauten in der Kernzone wurden in Anlehnung an das Muster der 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 angeordnet werden, eine Kombination mit Dachaufbauten ist hier möglich. Die Maximalmasse für Bauteile werden in §12 Abs. 6 gemäss den kantonalen Mustervorschriften festgelegt, einzig bei den eingeschnittenen Dachterrassen wird in Absprache mit P. Allemann, Ortsbildpfleger der kantonalen Denkmalpflege, die zulässige Frontfläche von 2.5 m² auf 3.6 m² erhöht.

§13 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.

§14 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 beizubehalten und eine weitere Verbauung zu verhindern. Bestehende Parkierungsanlagen, die es vielerorts in diesen rückwärtigen Bereichen heute gibt, sind weiterhin zulässig.

§ 17 Solaranlagen

Für die Bewilligung von Solaranlagen in Kern- und Ortsbildschutzzonen ist der Kanton Basel-Landschaft abschliessend zuständig. Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen sind gemäss §104b Abs. 2 RBV bewilligungsfrei.

Für Gebiete, die im ISOS Bereich A (rot umrandet) drin sind, werden besonders hohe Anforderungen an eine gute Einpassung gestellt. Die Gemeinde möchte, dass diese erhöhten Anforderungen für eine gute Einpassung in der ganzen Kernzone gelten, so also auch westlich der Hauptstrasse, wo gemäss ISOS der Bereich B (orange umrandet) ist. Paragraph 17 schreibt daher die erhöhten Anforderungen für eine gute Einpassung gemäss ISOS Bereich A für die ganze Kernzone vor. Die Gemeinde ist gerne bereit, die nötige zusätzliche Kontrolle bei entsprechenden Baugesuchen zu übernehmen.

ISOS – Zonierung

A	Erhalten der Substanz
B	Erhalten der Struktur

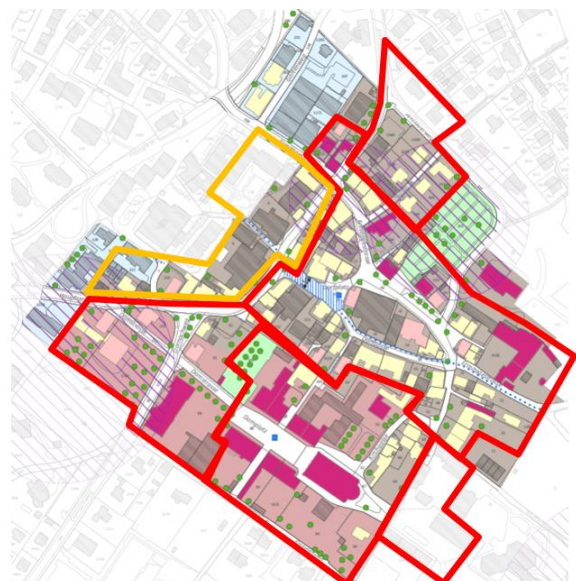


Abb. 25 Vergleich ISOS Perimeter Bereich A und B und Teilzonenplan Siedlung Ortskern

5.7 Bestimmungen zur Domzone

- § 18 Zweck Der Zweck der Domzone wird in §18 geregelt und entspricht dem Ziel im Entwicklungskonzept: Die Domzone 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.
- § 19 Verweis auf Kernzone Die weiteren Bestimmungen in der Domzone werden analog der Kernzone übernommen. Nicht übernommen werden die Bestimmungen zur guten Einpassung der Solaranlagen – der ganze Bereich der Domzone liegt im ISOS Bereich A, wo bereits die hohen Anforderungen an eine gute Einpassung gelten.
- § 20 Orthogonalität Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss Kernzone wird die Orthogonalität verbindlich festgeschrieben. Diese wurde im Entwicklungskonzept als wichtiges Merkmal dieses Gebiet erkannt und soll auch bei allfälligen baulichen Entwicklungen gewahrt werden.

5.8 Bestimmungen zur Zentrumszone

- §21 Zweck Das Ziel und der Zweck der Zentrumszone wurde anhand des Entwicklungskonzepts («neues Zentrum») festgelegt: Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Ortszentrums in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche und für Wohnen. Es gilt auch hier die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- §22 und § 23 gemäss WG3 Für die Gebäude ohne Schutzkategorie gelten weniger strenge Gestaltungsvorschriften als in der Kern- und Domzone. Es ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Die Bestimmungen für Neubauten sowie für Dächer und Dachaufbauten richten sich nach der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG 3). So sind auch Flachdachbauten zulässig. Betreffend die Anordnung und Grösse der Dachaufbauten (§23 Abs. 5) wurde bewusst etwas mehr Spielraum gelassen als dies in der WG3 Zone gemäss Zonenreglement Siedlung vorgeschrieben ist.
- Attikageschosse dürfen maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche 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.

5.9 Bestimmungen zur Grünzone

§25 Die Bestimmungen zur Grünzone wurden vom kantonalen Musterreglement übernommen und mit Bestimmungen aus dem Zonenreglement Siedlung von Arlesheim ergänzt (§25 Abs. 3 TZR). Der Gemeinde ist es wichtig, dass die Grünzonen im Ortskern öffentliche Grünanlage und damit für jedermann zugänglich sind. Dies wird in §25 Abs. 1 TZR Siedlung Ortskern festgehalten.

5.10 Allgemeine Bestimmungen

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

§ 26 Klein- und Anbauten	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung
§27 Umgebungsgestaltung	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung ohne Regelung zu Einfriedungen, diese müssen sich gemäss den Gestaltungsgrundsätzen gut ins Ortsbild einfügen.
§28 Terrainveränderungen	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung. Die Abgrabungsregelungen gelten nur für die Zentrumszone, in der Kern- und Domzone muss im Einzelfall beurteilt werden, ob und welche Art von Abgrabungen ortsbildverträglich sind.
§29 Abstellplätze Ersatzabgabepflicht	Dies Bestimmung wurde vom rechtskräftigen Quartierplan, §27, übernommen. Es braucht nach wie vor eine Ersatzabgabe, falls die gesetzlich notwendigen Abstellplätze nicht erstellt werden.
§33 Energie	Übernahme aus Zonenreglement Siedlung; der Ortskern liegt teilweise im Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbünde gemäss Energiesachplan (siehe Kapitel 3.4.7).

5.10.1 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 und 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 Dolung liegt mehrheitlich unter Strassenverläufen. Die Parzellen beidseitig der Strassen sind überbaut und eine Ausdolung ist langfristig unmöglich und unverhältnismässig. Die Naturgefahrenkarte weist entlang dieses Abschnitts keine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung aus (siehe Kap. 5.5). Wie bereits erwähnt sind im Wasserbaukonzept keine strategischen Revitalisierungen geplant. Aus diesen Gründen wird entlang des Dorfbaches auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet.

Entwicklungskonzept Ortskern

Im Entwicklungskonzept Ortskern wird als Entwicklungsziel festgehalten, dass der historische Verlauf des Dorfbaches als Teil der Geschichte wieder sichtbar ist. 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.

5.10.2 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. Zur besseren Lesbarkeit werden sie in einem Definitionsplan separat abgebildet. 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.

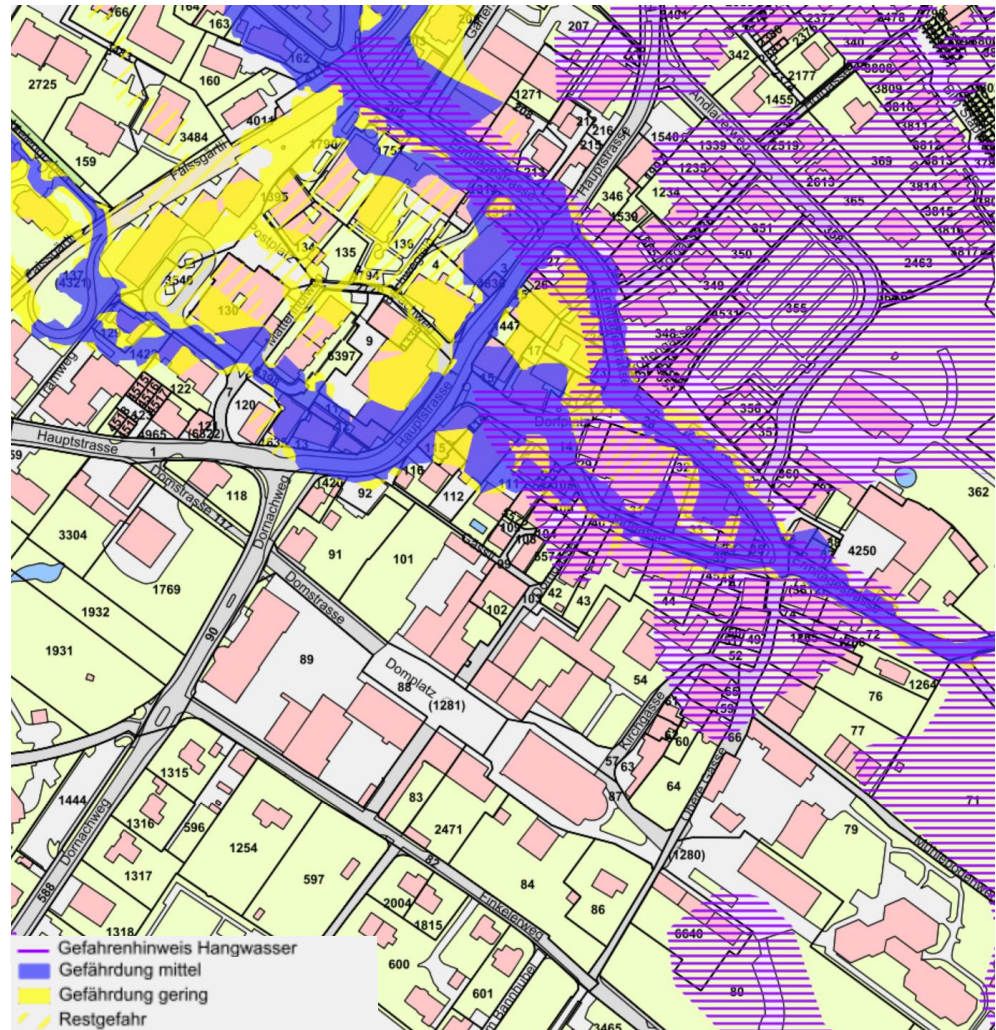


Abb. 26: Ausschnitt Karte Naturgefahren Wasser (Quelle: GeoView BL)

5.10.3 Verfahren

§33 bis §44 Verfahren

Die Paragraphen §33 bis §44 TZR Siedlung Ortskern regeln Details zum Verfahren. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an das kantonale Muster und mit Ergänzungen aufgrund der Bedürfnisse der Gemeinde formuliert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Teilzonenreglements wurde diskutiert, wie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren idealerweise sein soll. 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 §36 TZR Siedlung Ortskern wird der frühzeitige Kontakt zur Gemeinde empfohlen. Ebenfalls ein grosses Anliegen ist es, dass bei grösseren Bauvorhaben im Ortskern ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Dies ist zweckmässig, um in einem Umfeld mit hohen Anforderungen an eine gute Einpassung und Gesamtwirkung – wie es hier im Ortskern von Arlesheim der Fall ist – eine optimale Lösung zu finden. Auch die Volumenstudie (siehe Kapitel 3.4.4) kam zum Schluss, dass solche qualitätssichernden Verfahren für grössere Entwicklungen im Ortskern zielführend sind. Dies kann aufgrund der geltenden kantonalen Gesetzgebung (der Baubewilligungsprozess ist im Raumplanungs- und Baugesetz sowie -verordnung unter Kapitel 6 abschliessend definiert) aber nicht vorgeschrieben, sondern nur empfohlen werden.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren (kt. Bauinspektorat; §120 RBG)	Kleines Baubewilligungsverfahren (Gemeinde; §92 RBV)	Bewilligungsfrei (§94 RBV)
<ul style="list-style-type: none"> – Neubau – Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie baulichen Anlagen über oder unter der Erde – Abbruch von Bauten und Bauteile in Kernzone – ... <p><i>Vereinfachtes Verfahren (§89 RBV):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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.) – Etc. 	<ul style="list-style-type: none"> – Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden <u>nach Anhörung der Denkmalpflege</u> – Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone – freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen (bis 12m²) – Fahrnisbauten – Einfriedungen – Etc. 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 – geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung) – der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art – Etc.

Abb. 278: 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).

Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist empfohlen bei:

- Neu-/Ersatzneubauten in allen Zonen und insbesondere bei erhaltenswerten Gebäuden (starke Empfehlung)
- grösseren Umbauten an erhaltenswerten Gebäuden sowie an allen anderen Gebäuden in der Dorfkern- und Domzone (Empfehlung)
- weiteren grösseren Vorhaben, die einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild haben. (Empfehlung)

Verordnung

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Details zum Baubewilligungsverfahren in einer Verordnung festzuhalten, inklusive dem empfohlenen Ablauf bei einem Bauprojekt im Ortskern gemäss Ausführungen oben. In §33 TZR Siedlung Ortskern wird die rechtliche Grundlage für diese Verordnung gelegt.

6 Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben

6.1 Kantonale Randbedingungen

Die vorliegende Revision der Siedlungsplanung Ortskern wurde unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen erarbeitet. Der Kanton Basel-Landschaft wurde durch den zuständigen Kreisplaner sowie der Ortsbildpfleger (kt. Denkmalpflege) bereits frühzeitig in den Planungsprozess involviert, um eine optimale Abstimmung sicherzustellen. Es gibt keine Widersprüche zum übergeordneten Recht. Insbesondere werden die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans umgesetzt sowie die Planungsabsichten des regionalen Raumkonzepts Birsstadt 2035 berücksichtigt.

6.2 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

.... pendent (wird nach Abschluss der Vorprüfung formuliert)

6.3 Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung

Die vorgenommenen Änderungen an der Zonenplanung Siedlung Ortskern haben keinen direkten Einfluss auf den Umweltschutz. Das Reglement entspricht somit weiterhin den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung.

7 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom DD.MM bis zum DD.MM.2022 durchgeführt. Als Start zur Mitwirkung fand am DD.MM.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Einladung erfolgte via ...

... pendent (wird nach der Durchführung der Mitwirkung formuliert)

8 Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

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

9 Wertung der Ergebnisse, Ausblick

Durch die Überführung des QP 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, qualitätssichernde Verfahren, Analysen am Bestand oder Bauprojekte finanziell zu fördern (siehe §34 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.

Bei einer später folgenden Revision der Zonenplanung Siedlung hat eine Abstimmung mit den revidierten Instrumenten des Ortskerns zu erfolgen.

Anhang

A Liste der kommunal geschützten oder erhaltenswerten Gebäude

Kommunal geschützte Gebäude

Domgasse 3	Ermitagestrasse 20
Domgasse 4	Ermitagestrasse 27
Domgasse 5	Ermitagestrasse 33
Domstrasse 1	Ermitagestrasser 15
Domstrasse 2	Hauptstrasse 15
Domstrasse 3	Hauptstrasse 8
Dorfplatz 13	Kirchgasse 10

Erhaltenswerte Gebäude (Volumen- und Strukturschutz)

Domgasse 1	Ermitagestrasse 31	Hofgasse 5
Domgasse 7	Ermitagestrasse 35	Hofgasse 6
Domplatz 18	Ermitagestrasse 37	Hofgasse 7 / 9
Dorf-gasse 10	Gartenweg 1	Hofgasse 8
Dorf-gasse 12	Hauptstrasse 11	Kirchgasse 12
Dorf-gasse 18	Hauptstrasse 17	Kirchgasse 14
Dorf-gasse 2	Hauptstrasse 19	Kirchgasse 4
Dorf-gasse 4	Hauptstrasse 20	Kirchgasse 6
Dorf-gasse 8	Hauptstrasse 21	Kirchgasse 7
Dorfplatz 11	Hauptstrasse 23	Kirchgasse 8
Dorfplatz 7 / 9	Hauptstrasse 30	Obere Gasse 12 / 12a
Dorfplatz 8	Hauptstrasse 32	Obere Gasse 13
Ermitagestrasse 1	Hauptstrasse 34	Obere Gasse 14
Ermitagestrasse 10	Hauptstrasse 36 / Dorfplatz 1	Obere Gasse 18
Ermitagestrasse 12	Hauptstrasse 36a	Obere Gasse 20
Ermitagestrasse 17	Hauptstrasse 37	Obere Gasse 7
Ermitagestrasse 21	Hauptstrasse 4 / 6	Obere Gasse 9
Ermitagestrasse 22	Hauptstrasse 40	
Ermitagestrasse 24	Hauptstrasse 41	
Ermitagestrasse 26 / 26a	Hauptstrasse 44	
Ermitagestrasse 28	Hofgasse 1	
Ermitagestrasse 29	Hofgasse 4	