



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bachtelengraben"

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) bzw. § 39 RBG (BL)

Auflageverfahren



Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

06016_Ber01_Planungsbericht_Auflageverfahren.docx

Inhalt

1. Ausgangslage und Absichten	1
2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes	2
3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung.....	2
3.1 Beteiligte	2
3.2 Planungsablauf.....	2
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	3
4.2 Kantonaler Richtplan	3
4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim	3
5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	4
5.1 Bestandteile.....	4
5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	4
5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag.....	4
5.1.3 Orientierende Dokumente	4
5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung.....	4
5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	5
5.3.1 Bebauung	5
5.3.2 Nutzung der Bauten	5
5.3.3 Gestaltung der Bauten	6
5.3.4 Aussenraum.....	7
5.3.5 Erschliessung und Parkierung.....	7
5.3.6 Lärmschutz	8
5.3.7 Energetischer Baustandard.....	9
6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	9
6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	9
6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	9
6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	10
6.4 Erwägungen der Arealbaukommission.....	11
6.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung	11
6.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	11
6.7 Anbindung an das öffentliche Strassennetz.....	11
6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	11
6.9 Vernetzung und ökologischer Ausgleich	12
6.10 Lärmschutz.....	13
6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
6.12 Bodenschutz (Altlasten).....	13
6.13 Naturgefahren (Überschwemmung).....	13
6.14 Gewässerschutz.....	14
6.15 Grundwasserschutz.....	14
6.16 Genereller Entwässerungsplan.....	14
6.17 Störfall.....	14
6.18 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	14
6.19 Grenzabstände.....	15
6.20 Schattenwurf	15
7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	15
8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	16

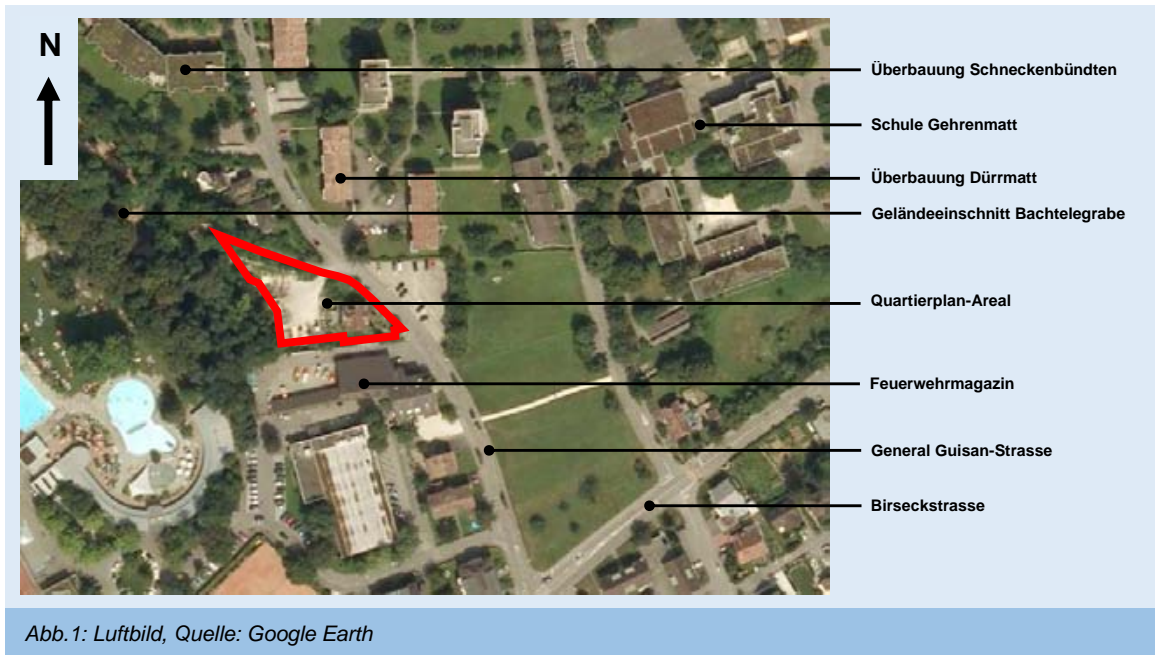
9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	16
9.1 Grundsätzliches.....	16
9.2 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bachtelengraben"	17
10. Kantonale Vorprüfung	17
11. Mitwirkungsverfahren.....	17
12. Beschlussfassungsverfahren.....	17
13. Auflageverfahren.....	17
14. Genehmigungsantrag	18

Anhang

- Anhang 1: Beurteilung Vorschlag Quartierplan (Bebauungskonzept) durch Baukommission und Ortskernkommission, Protokollauszug der gemeinsamen Besprechung vom 30. Mai 2013
- Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen, 20. Oktober 2011, Beschlussprotokoll vom 28. Oktober 2011
- Anhang 3: Vorprojekt Umgebung (Aussenraumkonzept), Fahri und Breitenfeld, 6. November 2013
- Anhang 4: Auszug Gefahrenkarte (synoptische Darstellung), www.geoView.bl.ch
- Anhang 5: Verschattungsstudie, Flubacher-Nyfelner+Partner, Architekten AG, 24. Januar 2014
- Anhang 6: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 24. April 2014
- Anhang 7: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse
- Anhang 8: Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 5. November 2014

1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal der Quartierplanung¹ umfasst die Baurechtsparzelle Nr. (6393) in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt rund 1'810 m². Das Areal liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Arlesheim, im Gebiet Schnäggebünte. Im Osten wird das Areal durch die General Guisan-Strasse und im Norden durch den Weidenhofweg begrenzt. Westlich grenzt Wald des Geländeeinschnitts mit dem Dorfbach (Bachteleggrabe) an das Areal an. In südlicher Lage zum Areal befindet sich das neue Feuerwehrmagazin der Gemeinde Arlesheim.



Im Zonenplan Siedlung ist der östliche Bereich des Areals bisher der Wohn- und Geschäftszone WG2b zugewiesen. Der westliche und grössere Bereich ist als Zone für öffentliche Werke und Anlagen, mit Zweckbestimmung Werkhof, festgesetzt.

Auf dem Areal bietet sich der Gemeinde die Gelegenheit, zusammen mit der St. Ottilienstiftung² 12 Wohnungen in Form eines gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realisieren. Dieses Vorhaben entspricht auch dem Leitbild der Gemeinde Arlesheim, günstiger Wohnraum zu schaffen und Wohnbauträger für gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen. An der Gemeindeversammlung vom 21. November 2013 wurde der Gemeinderat ermächtigt, mit der St. Ottilienstiftung für das betreffende Areal ein Baurechtsvertrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzuschliessen.

Die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Wohnüberbauung soll, nach Vorgabe der Gemeinde, mittels einer Quartierplanung gemäss § 39 RBG hergestellt werden.

¹ Im Bericht wird nachfolgend meistens nur noch der Begriff "Areal" verwendet.

² Die St. Ottilienstiftung ist eine Stiftung in Arlesheim, die gemäss Stiftungsstatut bezweckt, unterstützungsbedürftigen Personen, die in Arlesheim niedergelassen sind oder sich dort aufhalten, unter dem Namen St. Ottilien, Hilfe-, Schutz- und Segen-Stiftung Arlesheim eine Zufluchtsstätte zu bieten oder sie anderweitig zu unterstützen. Sie wurde 1936 von alt Bezirksrichter Emil Häner und seinen Geschwistern gegründet (Textquelle: Einladung zur Gemeindeversammlung vom 21. November 2013, Traktandum 3 (Ermächtigung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Stiftung St. Ottilien)).

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept ging aus einem Wettbewerb hervor. Dieser Wettbewerb wurde im Einladungsverfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt und im März 2013 abgeschlossen. Veranstaltet wurde der Wettbewerb durch die St. Ottilienstiftung. Das Siegerprojekt stammte von Flubacher-Nyfelner+Partner, Architekten AG, Basel.

Die Bebauung wird in einem einzelnen Baukörper zusammengefasst. Der Fussabdruck ist soweit reduziert, dass 2 Wohneinheiten als 3- und/oder 4-Zimmer-Wohnung pro Geschoss optimal angeordnet werden können. Mit dieser Konzentration ergibt sich für 12 Wohneinheiten eine Höhenentwicklung zu einem 6-geschossigen Baukörper. Der kleine Fussabdruck und die Ausbildung eines kompakten Volumens ermöglichen eine bewusste Setzung und Ausrichtung im Areal und gegenüber dem Umfeld. Im Weiteren wird dadurch ein möglichst grosser Freiraum hergestellt.

Der 6-geschossige Baukörper mit Hochparterre lässt sich mit der 8-geschossigen Bebauung der Überbauung Dürrmatt in Beziehung setzen. Der Neubau integriert sich somit und vermittelt an der Nahtstelle im baulichen Umfeld zwischen bestehenden Solitären und verdichteter Zeilenbauweise.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Baurechtsnehmer und Auftraggeber Quartierplanung	St. Ottilienstiftung, 4144 Arlesheim
Vertretung Eigentümerschaft	Heinz Burgener, dipl. Architekt, 4144 Arlesheim
Projektentwicklung	Flubacher-Nyfelner+Partner Architekten AG, 4011 Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde	Bauverwaltung Arlesheim
Fachkommission Gemeinde	Baukommission der Gemeinde Arlesheim
Behörden Gemeinde	Gemeinderat Arlesheim
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung
Fachkommissionen Kanton	Arealbaukommission

3.2 Planungsablauf

Abschluss Wettbewerbsverfahren (Jurybericht)	19. März 2013
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission	19. September 2013
Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	20. Feb. bis 28. Mär. 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	24. April 2014
Beschlussfassung Gemeinderat	16. September 2014
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	5. November 2014
Referendumsfrist	6. Nov. bis 5. Dez. 2014
Auflageverfahren ausstehend

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)³ als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Areal nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.

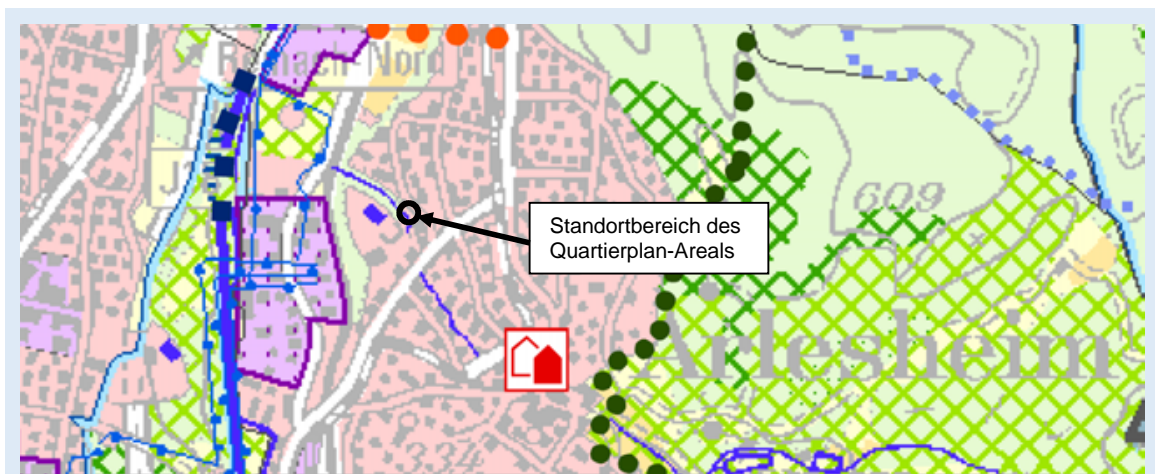


Abb. 2: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim werden unter Ziffer 10.1 (neue Quartierplanungen) die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Die Ausnützungsziffer darf nur soweit erhöht werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Bei der Erarbeitung von Quartierplanungen ist die Wohnqualität, die nachbarliche Beeinträchtigung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Kapazität der Zufahrtsstrassen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Anforderungen ist mit dem Siegerprojekt aus dem durchgeführten Wettbewerb vorgenommen worden und gilt somit als erfüllt.

³ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

5.1 Bestandteile

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG⁴ (siehe Kapitel 9)

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG⁵

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Bachtelengraben" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes, welches aus einem Konkurrenzverfahren hervor gegangen ist;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie Sicherstellung des Anschlusses an den Wärmeverbund "Gehrenmatt" zur Wärmeversorgung;
- Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung.

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. sichergestellt.

⁴ Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

⁵ Berichterstattung zur Quartierplanung (= vorliegender Planungsbericht)

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereich Hauptbaute

Der Baubereich Hauptbaute wurde auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt somit ausschliesslich im festgelegten Baubereich. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Der Baubereich legt die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit des einzelnen Baukörpers fest.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe des Baubereichs Hauptbaute erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt. Jedoch sind Liftüberbauten, als Bauvolumen, um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassade zurückzusetzen.

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG.

Unterirdische Bauten beschränken sich in der Lage und Ausdehnung auf den Baubereich des Hauptbaus. Daher wurde auf eine separate Festlegung von unterirdischen Bauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verzichtet.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 12 Wohneinheiten. Dementsprechend wird das Areal der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG⁶ zugewiesen.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung wird eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 1'550 m² festgelegt. Zudem können Nebenbauten im Gesamtumfang von 100 m² erstellt werden. Die Baubereichsfläche für den Hauptbau beträgt 310 m².

⁶ Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG: Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind.

	Zone WG2b	Quartierplanung*	Differenz (relativ, gerundet)
Bebauungsziffer⁷	25 %	17.3 %	- 30 %
Ausnutzungsziffer⁸	77%	86.5 %	+ 13 %

* anrechenbare Parzellenfläche für Quartierplan-Areal:

Baurechtsparzelle Nr. (6393) = 1'816 m²

abzüglich Waldareal = 25 m²

anrechenbare Parzellenfläche = 1'791 m²

Mit der neuen Quartierplanung ergibt sich eine bauliche Verdichtung in der Ausnutzung von 77% auf rund 87 %, mit gleichzeitiger Reduktion der Bebauungsziffer von 25 % auf rund 17 %. Die Reduktion der Bebauungsziffer ergibt sich daraus, dass die bauliche Nutzung in einem einzelnen Baukörper zusammengefasst wird. Dadurch wird umgekehrt ein grösserer Aussenraumbereich mit der Quartierplanung gegenüber der Zone WG2b sichergestellt. Dieser Aussenraumbereich umfasst grösstenteils Grünflächen.

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden zur Gestaltung der Hauptbaute in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Ausbildung hinsichtlich der Gestaltung und der Materialisierung als Einheit;
- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen;
- Flachdach;
- Verwendung von nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen für ökologische Funktionen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie etc.);

Weitere bzw. konkretere Festlegungen zur architektonischen Gestaltung wurden bewusst nicht vorgenommen.

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Da im Laufe der Zeit Bedürfnisse neue oder ergänzende Elemente hinzukommen können, wurde in den Quartierplan-Vorschriften zusätzlich definiert, dass die nachträgliche Erstellung solcher Elemente nur auf der Grundlage eines Konzeptes erfolgen darf. Dieses Gestaltungskonzept bedarf zudem der Zustimmung des Gemeinderats.

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auch bzgl. der Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

⁷ Bebauungsziffer: Definition gemäss Zonenreglement Siedlung (ohne Nebenbauten)

⁸ Ausnutzungsziffer bzw. Bruttogeschossflächen: Definition gemäss Quartierplan-Reglement (ohne Nebenbauten)

5.3.4 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Grünfläche umfasst rund 1'000 m² und entspricht somit rund 55 % des Areals.

Mit Ausnahme einer Nebenbaute für eine Veloabstellanlage mit integrierter Entsorgungseinrichtung sind bewusst keine weiteren Nebenbauten bzw. entsprechende Standorte im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt worden. Weitere Nebenbauten sind gemäss dem im Reglement definierten Umfang zulässig. Im Weiteren sind im Aussenraum auch Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Einrichtungen zulässig. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Ausstattung wurde im Reglement definiert, dass vor Eingabe des Baugesuchs die Einrichtungen betreffend Art und Standorte sowie Ausstattungsumfang mit dem Gemeinderat festzulegen sind.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde entlang des Waldrandes ein Bereich zur Bepflanzung eines Waldsaums festgelegt. Damit soll mittels eines Strauchgürtels eine Übergangsbepflanzung zum Wald hergestellt werden und somit der Waldrandbereich ökologisch ausgewertet werden. Der Bereich für einen Waldsaum muss eine Minimalbreite von 5.0 m aufweisen. Damit ein weiteres Auswachsen des Waldsaum begrenzt werden kann, wurde definiert, dass ein Rückschnitt auf die definierte Minimalbreite vorgenommen werden darf.

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung und zur Gestaltung sowie auch zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

Mit einem Umgebungsplan kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen im Rahmen der Quartierplanung definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit einem Umgebungsplan die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen durch den Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

Im Reglement ist diesbezüglich definiert, dass der Gemeinderat die Einreichung des Umgebungsplans beim Bauinspektorat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragen kann. Zudem ist im Reglement definiert, welche Inhalte im Umgebungsplan darzustellen sind.

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die General Guisan-Strasse. Fussgänger und Radfahrer können entweder die Zufahrt für den MIV benutzen oder den zusätzlichen nördlichen Weganschluss beim Weidenhofweg.

Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind 12 Wohnungen vorgesehen. Die Parkierung wird vollständig oberirdisch angeordnet.

Gesamtbedarf an Parkplätzen

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Wohnnutzung	– 12 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	12 PP	4 PP
Total	–		16 PP	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP	
	S-PP	B-PP
oberirdische Parkierung (Stamm-PP und Besucher-PP)	12 PP	4 PP
Total	16 PP	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 16 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 16 Parkplätzen abgedeckt werden (Nachweis der Parkierungsanordnung siehe Anhang 3).

Das südliche Parkfeld bedarf aufgrund der Terrainverhältnisse gegenüber der Nachbarparzelle eine rund 2 m hohe Stützmauer. Diese Stützmauer ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) dargestellt. Aufgrund der Höhe sowie der mehrheitlichen Lage auf der Grenze der Baurechtsparzelle bedarf es eines Grenzbaurechts (siehe Kap. 9.2).

5.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Durch die Lage des Areals und der geplanten Wohnnutzung wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II festgelegt.

Massgebender Grenzwert

Das Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁹ der LSV ergeben sich somit für das Areal folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Einhaltung der Grenzwerte

Im Umfeld des Areals sind keine Lärmquellen vorhanden, welche zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes führen. Somit muss keine Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Lärmgutachten) vorgenommen werden, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird.

⁹ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehr

5.3.7 Energieeffizienz und Energieversorgung

MINERGIE-P-Standard

Die Hauptbauten sind grundsätzlich nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.

Anschlusspflicht an Wärmeverbund Gehrenmatt

Die Elektra Birseck betreibt in der Schulanlage Gehrenmatt eine Wärmeverbundanlage. Das Areal der Quartierplanung befindet sich im Anschlussperimeter. Seitens des Betreibers wurden auf Anfrage Anschlusskapazitäten für die geplante Wohnüberbauung bestätigt. Zudem sind die erforderlichen Leitungen zum Anschluss des Areals bereits vorhanden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde in Absprache mit der Bauverwaltung entschieden, dass die Wohnüberbauung der Quartierplanung zur Wärmeversorgung an die Wärmeverbundanlage anzuschliessen ist. Daraus folgte die im Reglement definierte Anschlusspflicht.

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung).
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen

6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Das Areal der Quartierplanung war bisher als Bauzone ausgeschieden und ist erschlossen. Die Quartierplanung sowie die vorgängige Konzepterarbeitung wurden von der St. Ottilienstiftung initiiert und kostenmässig getragen. Mit der Absicht das geplante Bauvorhaben für 12 neue Wohneinheiten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Quartierplanung zu realisieren. Durch die Quartierplanung werden somit keine Nutzungsreserven geschaffen.

[Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht erfolgt in Schlussfassung]

Mit der Quartierplanung wird das Areal einer verdichtenden Bauweise mit Wohnnutzung zugeführt. Für die bisherigen Parzellen Nr. 805 und Nr. 3598, welche bislang der WG2b zugewiesen war, wird die vorbestandene Wohnnutzung fortgeführt. Die andere bisherige Parzelle Nr. 3599 war bislang der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, mit Zweckbestimmung Werkhof, zugewiesen. Das Areal wurde bisher u.a. als offenes Materiallager benutzt und Hochbauten sind nicht vorhanden.

Das heutige Materiallager wird aufgehoben und in andere Lagerstandorte integriert. Aus raumplanerischer Sicht besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf an der Aufrechterhaltung einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen am Standort der früheren Parzelle Nr. 3599. Das Areal der Parzelle Nr. 3599 kann somit in Absprache mit der Gemeinde einer neuen und zweckmässigeren Nutzung zugeführt werden. Damit trägt die Gemeinde aktiv zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben	Verweis	Umsetzung in der Quartierplanung
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet sich am Rande des Einzugsbereichs der Tramhaltestelle "Baselstrasse" (siehe Kapitel 6.6). Die Anhebung der baulichen Dichte bei der Ausnützung von 13 % (relativ) wird von der Gemeinde wie auch von der kantonalen Arealbaukommission als quartierverträglich beurteilt. Gegenüber der Anhebung der Ausnützung wird mit der Quartierplanung eine Reduktion der Bebauungsziffer gegenüber der bisherigen Zone WG2b von über 30 % vorgenommen (siehe Kapitel 5.3.2). Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe entsprechende Kapitel, welche Umweltthemen behandeln, ab Kap. 6.9).
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 6.13).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	§ 9 Abs. 2: Festlegung MINERGIE-P-Standard
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Quartierplan-Areal befindet sich am Rande des Anschlussperimeters des Wärmeverbundes Gehrenmatt (Elektra Birseck). Die Anschlussleitungen sind vorhanden. Nach erfolgten Abklärungen (Kapazitäten und Anrechenbarkeit in Energiebilanz) wird ein Anschluss vorgenommen. Dementsprechend wurde in § 9 Abs. 1 definiert, dass ein Anschluss an den Wärmeverbund vorzunehmen ist.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	

6.4 Erwägungen der Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept wurde am 19. September 2013 in der kantonalen Arealbaukommission behandelt. Aufgrund der Beurteilung wurde folgende Erwägungen der Arealbaukommission mitgeteilt (siehe Anhang 2).

Erwägungen (zusammengefasst)	Stellungnahme
– Bebauungskonzept mit sechs Geschossen wird nicht in Frage gestellt.	Kenntnisnahme
– Prüfung Hochparterre-Typologie mit Balkon	Konzept wurde angepasst und weist nun im Erdgeschoss Hochparterre-Wohnungen mit Balkonen auf.
– Aussenraum eignet sich für eine Differenzierung der Nutzung	Differenzierung des Aussenraums wurde nachträglich von Landschaftsarchitekten entwickelt (siehe Anhang 3).
– Aufzeigen der Gestaltungsmöglichkeiten im Aussenraum, insbesondere Prüfung einer Multifunktionalen Nutzung der Autoparkplätze.	Die Parkfelder werden wie folgt gestaltet: nördliches Parkfeld: Schotterrasen südliches Parkfeld: Pergolen, berankt

6.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Der Gemeinderat legte für die Quartierplanung entsprechende Planungsvorgaben fest (Anhang 1):

Vorgaben	Umsetzung
– MINERGIE-P-Standard	Reglement § 8 Abs. 2 (bzw. Änderung aufgrund GV-Beschlussfassung)
– Anordnung Parkplätze möglichst nahe zum Feuerwehrmagazin	Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)
– Anzahl Autoparkplätze gemäss kantonalen Vorgaben	Nicht definiert, es gelten die kantonalen Vorgaben gemäss Anhang 11/1 der RBV
– Extensive Begrünung der Flachdächer	Reglement § 5 Abs. 2

6.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal befindet sich am Randbereich des Einzugsbereichs der Tramhaltestelle "Baselstrasse" der BLT-Linie 10. Die Linie 10 führt von Bahnhof Dornach-Arlesheim über die Haltestelle "Dorf" in Arlesheim und via Münchenstein zum Bahnhof in Basel sowie ins Stadtzentrum.

6.7 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Areals an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über die General Guisan-Strasse. Die General Guisan-Strasse führt zur übergeordneten Birseckstrasse.

6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die zusätzlichen Wohneinheiten generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird deshalb der für die Neubauten erforderliche Parkplatzbedarf verwendet.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Fahrten (Fa)	
			getrennt	Total
Wohnnutzung Neu (12 WE)	<ul style="list-style-type: none"> – 12 Stamm-PP – 4 Besucher-PP – 2.5 Fahrten/S-/B-PP¹⁰ 	VA Stamm-PP: 12 PP x 2.5 Fahrten/PP VA Besucher-PP: 4 PP x 2.5 Fahrten/PP	30 Fa 10 Fa	40 Fa
Total				40 Fa

Insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 40 Fahrten pro Werktag. Somit ist täglich mit rund 20 Zufahrten und 20 Wegfahrten durch die neue Quartierplan-Wohnüberbauung zu rechnen.

In Beachtung der geringen Mehrbelastung sowie der wochentagspezifischen Tagesbelastung sowie entsprechenden Spitzenstunden (morgens, mittags, abends) kann davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation im Verkehrsfluss auf der General Guisan-Strasse nicht spürbar ändert.

6.9 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Gegenüber dem Wald zusammenhängende ausgeschiedene Grünflächen;
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Anpflanzung eines Waldsaumes mit Sträuchern entlang des Waldrandes
- Bepflanzung mittels standortheimischer Arten, gemäss Pflanzenliste der Gemeinde;
- Verwendung der nicht für Wohnzwecke verwendeten Dachflächen für ökologische Funktion (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie).

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Parzelle Nr. 3599 bisher von der Gemeinde als offenes Materiallager genutzt wurde. Das Lager ist mehrheitlich als Erschliessungs- und Umschlagsfläche gestaltet mit offenen Materiallagereinrichtungen in den Randbereichen bzw. gegenüber dem Wald. Mit im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiertem Grünraum sowie der Anpflanzung eines Waldsaumes erfährt der angrenzende Bereich zum Waldareal eine erhebliche ökologische Aufwertung und naturnahe Umgebungsgestaltung.

¹⁰ Quelle: diverse Fachliteratur und Verkehrsgutachten

6.10 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zur Umsetzung des Lärmschutzes siehe Kapitel 5.3.6.

6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.12 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen.

6.13 Naturgefahren (Überschwemmung)

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch bei Quartierplanungen sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Entlang der General Guisan-Strasse und teilweise entlang der Weidenhofweg ist das Areal in kleinräumiger Ausdehnung der Naturgefahr Überschwemmung, in mittlerer Gefahrenstufe, ausgesetzt. In der Gefahrenkarten wird zudem für den östlichen wie auch nördlichen Arealbereich auf eine Restgefährdung durch Überschwemmung hingewiesen (siehe Anhang 4).

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung ist in einer kantonalen Wegleitung dokumentiert.¹¹ Bei den Bereichen mit Restgefährdung handelt es sich um ein Gefährdungspotential, mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (seltener als einmal in 300 Jahren). Für die Restgefährdung müssen in der Nutzungsplanung bzw. Quartierplanung keine Massnahmen zur Sicherung definiert werden.

Die Gefahrenbereiche, mit geringer und mittlerer Gefährdung, müssen hingegen mittels Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss § 30 RBG umgesetzt werden. Da der Baubereich sich jedoch vollständig ausserhalb des Gefahrenbereiches befindet und dieser nur kleinräumig und an den

¹¹ Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung, Grundlagen zur kommunalen Nutzungsplanung, Amt für Raumplanung, Juni 2011

Randbereichen im Areal vorhanden ist, wird auf eine Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet. Folge dessen werden auch keine Bestimmungen zur Sicherung vor Überschwemmungen ins Reglement aufgenommen.

6.14 Gewässerschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Im Areal ist kein Gewässer vorhanden und das Areal grenzt auch nicht an ein Gewässer an.

6.15 Grundwasserschutz

Das Areal befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.16 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Arlesheim. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

6.17 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Areals befinden sich keine Störfallbetriebe.

6.18 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG (BL) die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Strassenabstand entlang Weidenhofweg
- Strassenbaulinie entlang der General Guisan-Strasse (teilweise)
- Waldbaulinie entlang des westlich angrenzenden Waldareals

Gegenüber des Weidenhofweges wird teilweise der gesetzliche Strassenabstand durch den Baubereich mit einer geplanten sechsgeschossigen Baute unterschritten (4 m ab Strassenlinie bzw. 7 m ab Strassenachse). Diese Unterschreitung wird mit einer Baulinie gewährleistet. Die übrigen Abstände und anderweitigen bestehenden Baulinien werden durch die definierte Lage des Baubereichs berücksichtigt.

6.19 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Das Quartierplan-Areal grenzt nur im Süden direkt an eine weitere Bauparzelle an (Parzelle Nr. 3175). Gegenüber dieser Parzelle wird der gesetzliche Grenzabstand nicht eingehalten. Zur Sicherstellung der Unterschreitung muss ein Näherbaurecht eingeräumt werden (siehe Kap. 9.2).

6.20 Schattenwurf

Die Beschattung auf die umliegende Bebauung durch den geplanten sechsgeschossigen Solitärbau wurde untersucht (siehe Anhang 5).

Mit Ausnahme der Wintermonate ergibt sich praktisch keine Beschattung der umliegenden Bauten. Die Beschattung in den Wintermonaten bleibt jedoch bei allen umliegenden Bauten unterhalb von 2 Stunden.

7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Bachtelengraben" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Die entlang der General Guisan-Strasse teilweise vorhandene Strassenbaulinie sowie die entlang der Waldgrenze verlaufende Waldbaulinie werden durch das Bebauungskonzept bzw. mit der Quartierplanung berücksichtigt und stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Quartierplanung.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Bachtelengraben" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 19. November 1980 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19. November 1980 vollständig ausser Kraft gesetzt. Die ins Areal der Quartierplanung wirkenden Baulinien bleiben rechtskräftig.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als bebaut und ist somit vollständig erschlossen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden General Guisan-Strasse wird gemäss Strassennetzplan die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Bachtelengraben" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt zum Areal der Quartierplanung befindet sich in der General Guisan-Strasse im Zusammenhang mit der Tempo-30-Zone eine Verengung (Horizontalversatz) mit anschliessend seitlich angeordneten Parkplätzen. Dieser Horizontalversatz muss zur Ein-/Ausfahrt rückgebaut und allenfalls versetzt werden. Dabei wird im Weiteren auch sicher ein Parkplatz entlang der Strasse entfallen. Die Kostenübernahme für diese Anpassungen ist zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft der Quartierplan-Parzelle zu klären.

9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG (BL), mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

9.2 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bachtelengraben"

- Näherbaurecht für Baubereich (Hauptbauten) zu Parzelle Nr. 3175 (Gmde. Arlesheim)
- Grenzbaurecht für Stützmauer (Parkierung) zu Parzelle Nr. 3175 (Gmde. Arlesheim)
- Grenzbaurecht für Pergola (Parkierung) zu Parzelle Nr. 3175 (Gmde. Arlesheim)
- Aufhebung, allenfalls bauliche Verschiebung, der Verengung (Horizontalversatz) auf der General Guisan-Strasse

10. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 24. April 2014 dem Gemeinderat Arlesheim mitgeteilt (siehe Anhang 6).

Die Vorgaben wurden umgesetzt. Zudem wurden auch Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu einzelnen Bestimmungen im Reglement sowie im Plan berücksichtigt (siehe Anhang 7).

11. Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte die Gemeinde Arlesheim für die Quartierplanung "Bachtelengraben" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> – kantonales Amtsblatt Nr. 8: 20. Februar 2014 – Homepage Gemeinde Arlesheim: 20. Februar 2014 – Wochenblatt (Birseck und Dorneck) Nr. 8: 20. Februar 2014
Mitwirkungsfrist	vom 20. Februar bis am 28. März 2014
Mitwirkungseingaben	Keine Eingaben

Eine Prüfung und Berichterstattung durch den Gemeinderat zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV (BL), musste nicht vorgenommen werden, da innert der gewährten Frist keine Eingaben eingereicht wurden.

Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde mit der Einladung für die beschlussfassende Gemeindeversammlung informiert.

12. Beschlussfassungsverfahren

Das Beschlussfassungsverfahren richtet sich nach § 31 RBG.

Beschlussfassung Gemeinderat	16. September 2014
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	5. November 2014 Beschlussfassung mit zwei Änderungen (s. Ziffer 12.1 bzw. Anhang 8)
Referendumsfrist	6. November – 5. Dezember 2014 (Ergebnis ausstehend)
Urnenabstimmung	Abhängig Ergebnis Referendum

12.1 Änderungen aufgrund Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat zwei Änderungsträge beschlossen:

Antrag 1:

§ 1 Abs. 2 lit. d

~~Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards sowie Sicherstellung des Anschlusses an Wärmeverbund "Gehrenmatt" zur Wärmeversorgung;~~

Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie Sicherstellung des Anschlusses an den Wärmeverbund "Gehrenmatt" zur Wärmeversorgung;

Antrag 2:

§ 8 Abs. 2

~~Die Hauptbauten müssen die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards gemäss Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE erfüllen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der MINERGIE-P-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.~~

Die Hauptbauten sind grundsätzlich nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.

13. Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

14. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Schlussfassung des Begleitberichtes.

Anhang 1: Beurteilung Vorschlag Quartierplan (Bebauungskonzept) durch Baukommission und Ortskernkommission, Protokollauszug der gemeinsamen Besprechung vom 30. Mai 2013

Domplatz 8 4144 Arlesheim
 Telefon 061-706 95 55
 Fax 061-706 95 43

Gemeinde
 Arlesheim 

Arlesheim, 31. Mai 2013 sg

Kopie Protokollauszug

**PROTOKOLL 04/2013 Ortskernkommission
 05/2013 Baukommission**

zur gemeinsamen Sitzung der Ortskernkommission und der Baukommission Arlesheim

- Datum und Zeit:** Donnerstag, 30. Mai 2013, 17.00 Uhr
- Ort:** Gemeindeverwaltung, Sitzungszimmer Parterre
- Anwesend:** GR Dani Wyss
 OKK Daniel Burckhardt, Valentin Hänggi, Beni Wyss, Stephan Rolli
 BK Regine Nyfeler, Stefan Haller, Dieter Wronsky, Heinz Burgener,
 Rolf Kämpf,
 RBU René Häner, Stephan Gudenrath
- Entschuldigt:** OKK: Hugo Erbacher, Peter Rüegg, Brigitte Frei
 BK: Andreas Gauch
- Vorsitz:** GR Dani Wyss
Protokoll: RBU Stephan Gudenrath
-
- Traktanden:**
1. Protokoll OKK: Nr. 02 vom 07.03.2013 und Nr. 03 vom 21.03.2013
 BK: Nr. 04 vom 02.05.2013
 2. OKK: Umbau / Renovation, Hauptstrasse 20
 3. OKK: Reklame Screens in Schaufenster, UBS, Hauptstrasse 31
 4. BK: Vorschlag Quartierplan „Bachtelengraben“, Gen. Guisan – Str. 11
 - 5 Diverses / Infos
 - Quartierplan „Bahnhof Nord“ (Hundewiese)
 - Überbauungskonzept Felsenacker, Rebgrasse
-
- Nächster Sitzungstermin:** 27. Juni 2013 Definitive Einladung und Traktanden folgen

Öffnungszeiten: vormittags: Mo.-Fr. 09.30-11.30; nachmittags: Mo. Mi. Do. 14.00-16.30 Di. 14.00-18.00 Fr. 13.30-16.00 Uhr
Q:\RBU\Kommis\salonen\Ortskernkommission\2013\Protokolle\OKK Nr. 04_30.05.2013.doc

Anhang 1: Beurteilung Vorschlag Quartierplan (Bebauungskonzept) durch Baukommission und Ortskernkommission, Protokollauszug der gemeinsamen Besprechung vom 30. Mai 2013

Seite 3

4. Vorschlag Quartierplan „Bachtelengraben“, Gen. Guisan – Str. 11

Die Ottilien – Stiftung möchte zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus auf den Parzellen 805, 3598, 3599, (Eglihaus und altes Werkhoflager) ein Projekt realisieren. Der Gemeinderat unterstützt dieses Ansinnen und stellt die Nutzung der Parzellen in einem Baurechtsvertrag zur Verfügung. In der Zwischenzeit hat die Ottilien – Stiftung einen Architekturwettbewerb über die Bebauung der Parzellen durchgeführt. Das Siegerprojekt von Flubacher, Nyfeler und Partner bedingt zonenrechtlich ein Quartierplan, da ein 6-geschossiger Wohnbau in den bestehenden OeWA-Zone und W2a-Zone nicht konform wäre.

Der geplante 6-geschossige Neubau orientiert sich an den 5- bis 9-geschossigen Wohnhäuser der benachbarten Bebauung Dürrmatt. Der kleine Fussabdruck und das kompakte Volumen ermöglichen eine bewusste Ausrichtung auf der Parzelle und bieten ideale Voraussetzungen um den Minergie-P Standard zu erreichen. Die Parkierung mit 16 Abstellplätzen ist zentral und befindet sich unmittelbar an der General Guisan-Strasse. Über die befestigte Fläche gelangt man direkt zum Hauseingang. Die gewählte Holzfassade mit quadratischen Holz-Metallfenstern ist nachhaltig und passt sich in die Umgebung, mit dem nahe gelegenen Waldrand, ein. Die Balkone/ Sitzplätze sind Süd-West orientiert. Der grosszügige Gartenraum lässt einen identitäts-stiftenden Ort für die Bewohner entstehen. Mit den entwickelten Wohnungstypen sollen gleichwertige, günstige Mietwohnungen entstehen, die den individuellen Bedürfnissen von Familien Rechnung tragen. Auf eine gute Orientierung und Belichtung der Wohnungen wurde Wert gelegt. Die Grundrisse bieten eine hohe Flexibilität, diese können als 3-ZWhg, wie auch als 4-ZWhg ausgebildet werden. Die Zimmergrössen erlauben eine max. Variabilität in der Möblierung und Nutzung.

Das Projekt wurde auch dem Amt für Raumplanung, Herr Georg Stebler, Kreisplaner, für eine Erstbeurteilung vorgelegt. Aus städtebaulicher Sicht wird das vorliegende Projekt als gute und quartierverträgliche Lösung erachtet. Mit dem kompakten Fussabdruck und der erhöhten Geschosshöhe bleibt ein grosser Grünraum erhalten und gleichzeitig kann eine massvolle Verdichtung erreicht werden. Die Ausnützungsziffer nach ORL beträgt 81% und ist somit um ca. 8% (relativ) höher als die zulässige Nutzung gemäss den gültigen Zonenvorschriften W2a.

Anhang 1: Beurteilung Vorschlag Quartierplan (Bebauungskonzept) durch Baukommission und Ortskernkommission, Protokollauszug der gemeinsamen Besprechung vom 30. Mai 2013

Seite 4

Die Anzahl der Autoparkplätze hat sich grundsätzlich nach der Wegleitung des Kantons zu richten. Einer Reduktion, wie beispielsweise bei Alterswohnungen, wird von Seiten des Kantons nicht zugestimmt. Für die Velos gelten die kantonalen Empfehlungen.



///: Ausstand Mitglied BK, Regine Nyfeler, Heinz Burgener

Die Baukommission befürwortet den QP Entwurf und beantragt dem Gemeinderat das Quartierplanverfahren für den 6-geschossigen Bau einzuleiten. Bei der weiteren Planung sollten folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

Die gewählte Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle wird unterstützt. Beim Unterschreiten des Grenzabstandes Richtung Süden (Feuerwehrmagazin) ist auf die Beschattung der Wohnungen Rücksicht zu nehmen.

Die Parkplätze sind möglichst nahe gegen das Feuerwehrmagazin zu verschieben, damit die Bereiche des Hauszugangs und der Parkplätze klarer getrennt werden können. Dafür ist ein Verschieben der Parzellengrenze Richtung Feuerwehrmagazin zweckmässig.

Da der Bau direkt am Waldrand zu stehen kommt, soll die Anzahl der kronenbildenden Bäume keine zwingende Vorgabe sein. Bäume sollten vorwiegend als Gestaltungselement bei den Parkplätzen und am Parzellenrand entlang General Guisan-Strasse und Weidenhofweg vorgesehen werden.

Der Neubau soll den Grenzwert für Minergie P erfüllen.

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Quartierplanung wird seitens Baukommission von Rolf Kämpf und René Häner begleitet

Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission, 19. September 2013,
Beschlussprotokoll vom 2. Oktober 2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 30
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Eingang S+R

-3. Okt. 2013

PC

Aktuarlat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim
4144 Arlesheim

Reg.Nr.
Gf.Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 2. Oktober 2013

Quartierplanung "Ottilienstiftung", Arlesheim
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 19. September 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Bebauungskonzept mit sechs Geschossen wird nicht in Frage gestellt.
- Die dargestellte Aussenraumsituation ist durch die 16 Autoparkplätzen und den Grillplatz geprägt. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten müssen aufgezeigt werden. Insbesondere ist zu prüfen, wie die Autoparkplätze multifunktional genutzt bzw. gestaltet werden können (teilweise Überdachung, Bepflanzung mit Bäumen und Hecken, Schotterrasen, Gestaltung als Teil eines nutzbaren Aussenraumes).
- Nur zwei Wohnungen des Hauses hätten einen direkten Zugang zum Aussenraum. Es ist zu prüfen, ob das Erdgeschoss mit Hochparterre und Balkon gestaltet und der Aussenraum für alle Bewohnende genutzt werden könnte.
- Der grosse Aussenraum eignet sich zur Differenzierung der Nutzung: Pflanzgärten? Oeffentliche Nutzung? Nur Abstandsgrün? Trennung in privaten und halböffentlichen Raum?

Beschluss

//: Das vorliegende Vorprojekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung zur Quartierplanung empfohlen.

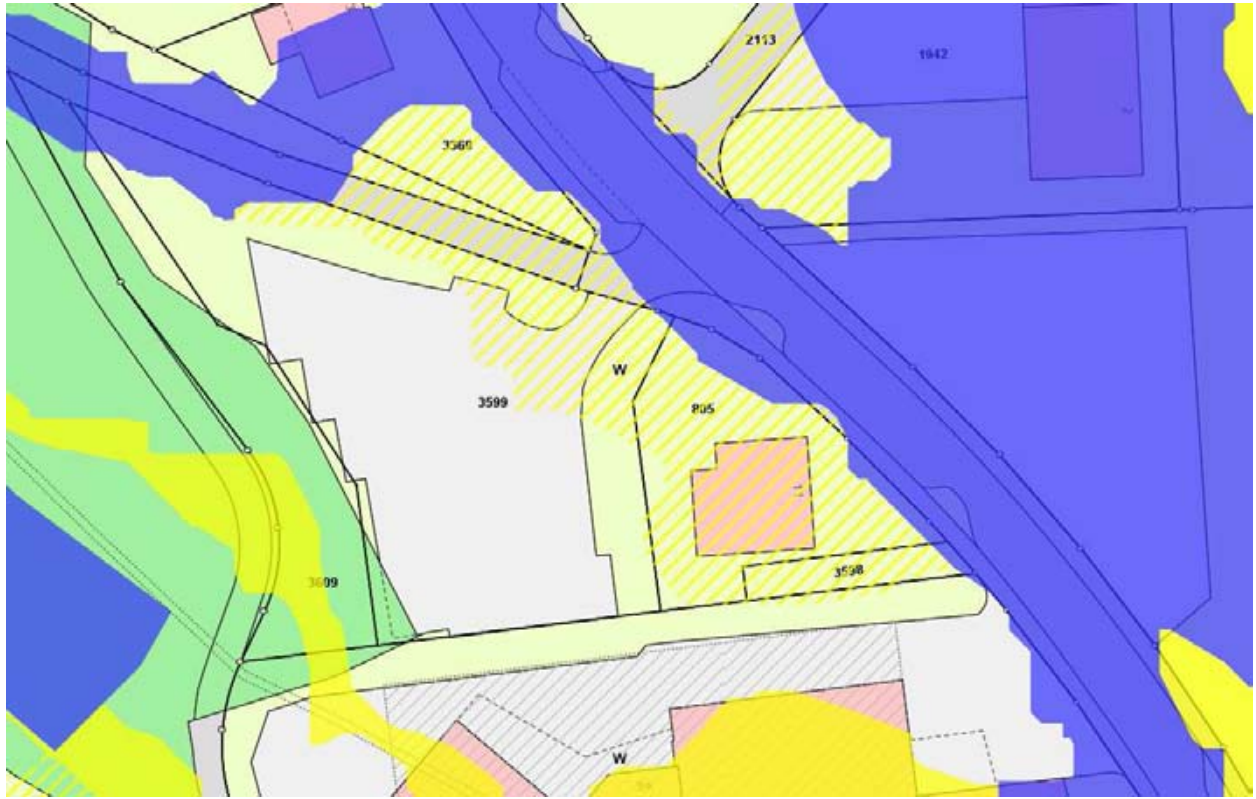
Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen
Martin Classen

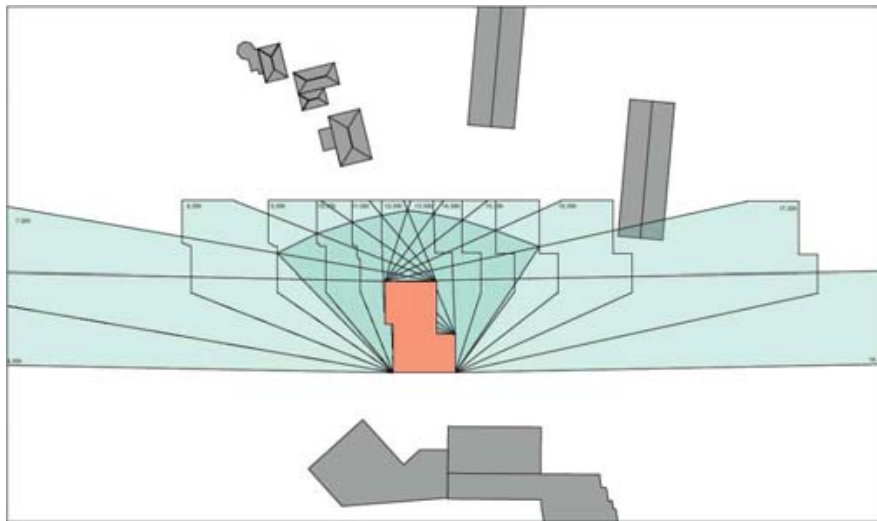
Kopie: - Flubacher-Nyfeiler Architekten AG, Birsigstrasse 122, 4011 Basel
- Stierli + Ruggli Ingenieure AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

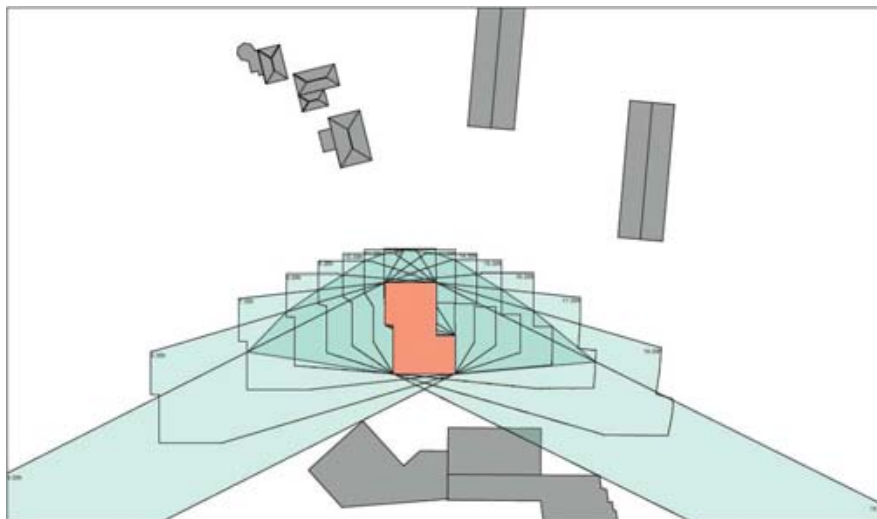
Anhang 4: Auszug Gefahrenkarte (synoptische Darstellung), www.geoView.bl.ch



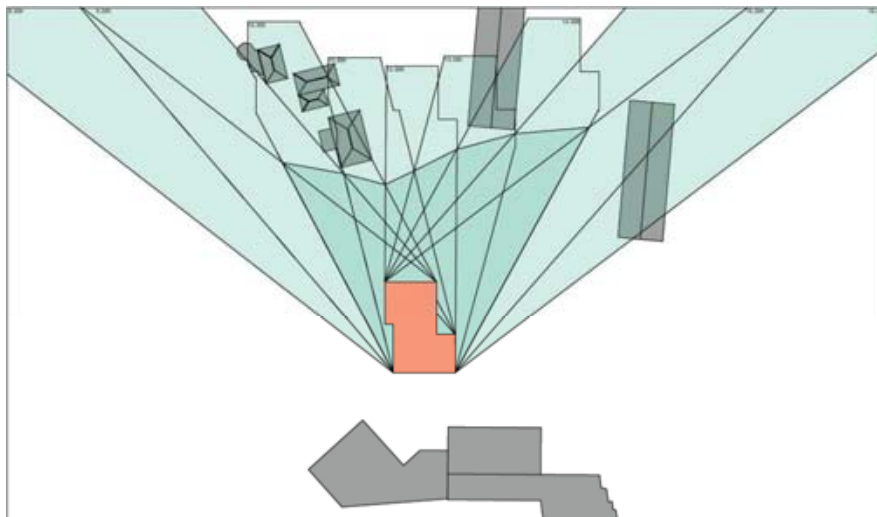
Anhang 5: Verschattungsstudie, Flubacher-Nyfeler+Partner, Architekten AG, 24. Januar 2014



2h - Schatten gemessen
am 21. März/ September



2h - Schatten gemessen
am 21. Juni



2h - Schatten gemessen
am 21. Dezember

- Gebäude
- Schatten
- 2h - Schatten



1225 Neubau Familienwohnungen Arlesheim Baubeschreibung St. Otilienstrasse Arlesheim Brachmattstrasse 15 4144 Arlesheim		Projekt St. Otilienstrasse, 15, 4144 Arlesheim	Formel / Messstab A3 / 1:1000	Datum 24.01.2014
Architekt Flubacher - Nyfeler + Partner Architekten AG Bruggstrasse 122 4011 Basel www.fnp-architekten.ch Tel 061 255 28 26		Planblatt Verschattungsstudie General Guisan-Strasse 11 Arlesheim		

Anhang 6.1: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 24. April 2014

KOPIE

Rheinstrasse 29
4110 Liestal
CH-4110 Liestal
Telefon 061 552 69 33
Telefax 061 552 69 82
entsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Georg Stabler
georg.stabler@bl.ch
Tel. direkt 061 552 69 34

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
41144 Arlesheim

Eingang S+R
30. April 2014

Reg. Nr. 45.05.60
KK.Nr. 39184/6
Seiten 1 / 5

Liestal, 24. April 2014

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung „Bachtelengraben“, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. Februar 2014 hat uns das Planungsbüro Sterli + Ruggli AG in Ihrem Auftrag den oben genannten Quartierplan zur Vorprüfung zugestellt. Wir danken Ihnen dafür. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten.

1. Städtebauliches Konzept

Der Quartierplanentwurf ist von der Arealbaukommission am 19. September 2013 beurteilt und zur Weiterbearbeitung empfohlen worden. Die Empfehlungen sind mit Ausnahme jener bezüglich Freiraumgestaltung umgesetzt worden.

2. Quartierplan

2.1 Bedarfsnachweis

Mit dem Quartierplan wird teilweise eine OeWA-Zone in eine Wohnbauzone umgezont, wofür ein Bedarfsnachweis zu erbringen ist. Abschnitt 6.2 ist mit „Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG“ überschrieben. Der Inhalt dieses Abschnitts erschöpft sich in der Aussage, das heutige Materiallager könne andernorts integriert werden, sodass die als OeWA-Zone ausgewiesene Parzelle einer neuen Nutzung (der Wohnnutzung) zugewiesen werden könne. Ein eigener Bedarfsnachweis für die Ausweitung der Wohnbauzone im Sinne von Art. 15 RPG fehlt hingegen. Dieser Bedarfsnachweis ist mit dem Genehmigungsantrag zu erbringen (**zwingende Vorgabe**).

2.2 Näherbaurecht

Gegenüber der südlichen Nachbarparzelle Nr. 3175 hält das vorgesehene Gebäude im Bereich den notwendigen Grenzabstand von 10 Metern nicht ein. Eine Bebauung ist nur

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bahnstationen „Arenaspark“ (bei Linien 78 und 81) befindet sich direkt vor dem Haus.

KOPIE

möglich, wenn die entsprechende Dienstbarkeit (Näherbaurecht für Mehrfamilienhaus gegen Parzelle Nr. 3175, Abstand nur x.xx m statt 10.00 m) im Grundbuch eingetragen ist. Der Gebäudebestand ist einzuhalten, sofern keine anderslautende Vereinbarung im Grundbuch eingetragen wird. Ein Nachweis über die Dienstbarkeit ist mit dem Genehmigungsantrag einzureichen (**zwingende Vorgabe**).

2.3 Parzellenstruktur

Im Hinblick auf den Quartierplan ist am 20. März 2014 beim Amt für GeoInformation ein Parzellenregister eingeholt worden. Der Quartierplan entspricht nicht dieser Neuparzellierung. Die Differenz ist entsprechend zu bereinigen (**zwingende Vorgabe**).

2.4 Quartierplanperimeter

In der Planlegende wird der Quartierplanperimeter mit den Parzellennummern ergänzt. Gemäss Parzellenregister vom 20. März 2014 werden etliche Anpassungen vorgenommen und insbesondere eine neue Baurechtsparzelle (Nr. 6393) geschaffen. Die Parzellennummern in der Legende, im Plan und im Reglement entsprechen damit nicht mehr dem neuesten Stand. Massgebend ist ohnehin die grafische Darstellung des Perimeters. Wir empfehlen deshalb, in Planlegende und Reglement die Parzellennummern wegzulassen.

2.5 Baubereich für Hauptbauten

Gemäss Schnitt wird eine Gebäuhöhe von 19.30 m erlaubt. Damit könnten bis zu 7 Geschosse untergebracht werden. Gemäss Reglement sind zudem für technische Einrichtungen Überschreitungen der Gebäudehöhe zulässig. Wir empfehlen Ihnen, die Höhenfestlegung zu überprüfen.

2.6 Baubereiche für Nebenbaute und Pergolen

Die Baubereiche für Nebenbauten umfassen ca. 140 m². Gemäss Reglement sind nur 100m² möglich. Nicht zur BGF zählen u.a. Pergolen, wohl also auch die gedeckten Autoabstellplätze. Weitere Nebenbauten – neben Veloabstellplätzen und gedeckten Autoabstellplätzen – wären somit nicht mehr möglich, sowohl aufgrund der konsumierten Fläche wie auch aufgrund der gesetzlichen Abstände und der Baulinien. Wir empfehlen Ihnen, diese Regelungen in Plan und Reglement zu überprüfen.

2.7 Strassenbaulinie

Im Bereich der Nordostecke des Baubereichs wird eine Strassenbaulinie festgelegt, weil der gesetzliche Abstand zum Weidernotweg sonst überschritten würde. Die Strassenbaulinie springt allerdings bis auf 10m zurück. Wir empfehlen Ihnen, die Notwendigkeit dieses Rücksprungs zu überprüfen.

2.8 Frei- und Grünflächen

Im Plan werden die unterschiedlichen Frei- und Grünflächen nicht differenziert. Angesichts der Lage am Waldrand sollte jedoch eine Differenzierung vorgenommen werden. In Waldnähe sollte eine ökologische Aufwertung des Aussenraums als Übergang zum Wald geschaffen werden.

Anhang 6.2: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 24. April 2014

4. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet. Bitte beachten Sie auch unser Informationsblatt 1/2000 "Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz".

5. Planungsbericht

Mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde gemäss § 31 Absatz 4 RBG dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Dabei ist Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere zu folgenden Aussagen:
 - zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
 - zu Einsprachen und deren Behandlung,
 - zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 - zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden (Unterschrift).
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

6. Digitale Daten

Die technische Aufbereitung der Planunterlagen und die Prüfung und Bestätigung der digitalen Daten richten sich nach § 3a RBV. Zuständig ist die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde. Wir empfehlen Ihnen dabei, die Prüfung des digitalen Grundgerüsts bereits vor der fachlichen Vorprüfung durchzuführen.

7. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentseide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlagender Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

2.9 Übrige Planfestlegungen

In § 6 des Quartierplanreglements wird darauf hingewiesen, dass die Umgebungsgestaltung vor Eingabe des Baugesuchs konkretisiert wird. Die Details werden reglementarisch festgelegt. Wichtige Nutzungen aussserhalb der Baubereiche wie Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen, welche auch Emissionen verursachen können, sind jedoch im Plan festzulegen, damit sie im politischen Entscheidungsprozess und im Auflageverfahren bezüglich Lage beurteilt werden können.

3. Quartierplanreglement

Erfass	Gemäss Parzellierungsgesuch umfasst der Quartierplan nur noch die Parzelle 805 bzw. die Baurechtsparzelle 6393. Wir empfehlen , die Parzellennummern wegzulassen. Massgebend ist der Quartierplanperimeter.
§ 3 Zulässige Bauten	<p>Absatz 3: Es ist unklar, ob Pergolas auch zu den Nebenbauten zählen. Wir empfehlen, dies entsprechend zu konkretisieren. Es ist zudem zu beachten, dass neben den Hauptbauten und den bereits festgelegten Velo- und Autounterständen gar kein Platz mehr für Nebenbauten vorhanden ist, bzw. eine Bebauung durch Baulinien eingeschränkt würde.</p> <p>Absatz 5: Unseres Erachtens sind die Elemente einheitlich zu gestalten, nicht zu erstellen. Deshalb: „Die Gestaltung von Sonnen, ...“</p>
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	<p>Absatz 2: Der zweite Satz sollte eine Verpflichtung zur Erstellung von Spielflächen enthalten.</p> <p>In Absatz 3 wird dann wie vermerkt der Zeitpunkt der Erstellung festgelegt (Realisierung der Quartierplanung).</p> <p>Absatz 4: Die Veloabstellanlage ist bereits im Plan festgelegt. Eine abstrakte verbale Umschreibung erübrigt sich deshalb. Der Standort für eine Entsorgungseinrichtung ist ebenfalls im Plan festzulegen.</p> <p>Absatz 7: U.E. fehlen Maximalmasse für Aufschüttungen und Abgrabungen. Wir empfehlen, diese zu ergänzen.</p> <p>Absatz 9: Formulierungsvorschlag: Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Baunspektorat die Einreichung eines Umgebungsplanes beantragen.“</p>

Anhang 6.3: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 24. April 2014

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Georg Stebler

Kopie:

- Planungsbüro Steiner + Ruppel AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für GeoInformation
- Amt für Wald
- Bauinspektorat
- Basisländliche Gebäudeversicherung
- KP, LZ, NL

Anhang 7.1: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungseinwand (zusammengefasst)		Stellungnahme bzw. Entscheid Gemeinderat	
1.	<u>Städtebauliches Konzept</u>		
		Kenntnisnahme	K
2.1	<u>Bedarfsnachweis</u>		
	– Bedarfsnachweis für Erweiterung der Wohnbauzone ist zu erbringen.	– Siehe Planungsbericht Kap.6.2. (Hinweis: Erfolgt mit Schlussfassung des Berichtes)	✓
2.2	<u>Näherbaurecht</u>		
	– Näherbaurecht gegenüber Nachbarparzelle Nr. 3175 erforderlich. – Nachweis Näherbaurecht ist mit Genehmigungsantrag einzureichen (zwingend).	– Sachverhalt ist bekannt. – Nachweis wird mittels Quartierplan-Vertrag vorgenommen.	✓
2.3	<u>Parzellenstruktur</u>		
	– Abgrenzung QP-Perimeter entspricht nicht der neu geschaffenen Baurechtsparzelle (Nr. 6393). – Anpassung vornehmen (zwingend).	– Anpassung / Korrektur vorgenommen.	✓
2.4	<u>Quartierplanperimeter</u>		
	– Weglassen Parzellennummern in Planlegende und Reglement (Empfehlung).	– Anpassung / Korrektur vorgenommen.	✓
2.5	<u>Bereich für Hauptbauten</u>		
	– Gebäudehöhe von 19.90 m somit 7 Geschosse möglich. – Prüfung der Gebäudehöhe (Empfehlung).	– Anzahl Geschosse werden im Quartierplan auf 6 Vollgeschosse begrenzt. Zudem wurde auf Empfehlung der Arealbaukommission anstelle ursprünglich vorgesehener Erdgeschosswohnungen mit Aussenraumbezug auf ein Gebäudetypus mit Hochparterre gewechselt. – Die definierte Gebäudehöhe bzw. die Messweise umfasst den fertigen Abschluss des Dachrandes (inkl. allfälliger Aufbordnung). – Die Gebäudehöhe ist nach erfolgter Rücksprache mit dem Projektverfasser zweckmässig.	(✓)
2.6	<u>Baubereich für Nebenbauten und Pergolen</u>		
	– 140 m ² als Baubereiche für Nebenbauten im Plan ausgewiesen, gemäss Reglement nur 100 m ² zulässig. – Weitere Nebenbauten wären nicht möglich, aufgrund im Plan konsumierten Flächen und aufgrund von gesetzlichen Abständen und der Baulinien. – Prüfung der Regelung zu den Nebenbauten (Empfehlung). (Bemerkung S+R: 140 m ² = 16 m ² Nebenbaute Veloabstellanlagen + 124 m ² Parklätze mit Pergolen)	– Anpassung / Korrektur vorgenommen – Pergolen zählen nicht zu den Nebenbauten (da nicht überdacht. Somit fallen Pergolen nicht unter die Flächenbegrenzung von 100 m ² für Nebenbauten. – Pergolen können gemäss § 54 Abs. 1-e RBV zwischen der Strassenlinie und der Baulinie errichtet werden. (Bemerkungen RC: Eventuell sollte das Flächenmass für Nebenbauten reduziert werden (z.B. 50 m ²).	
2.7	<u>Strassenbaulinie</u>		
	– Prüfung Notwendigkeit des Rücksprungs von 10 m der vorgesehenen Strassenbaulinie (Empfehlung).	– Anpassung / Korrektur vorgenommen.	✓
2.8	<u>Frei- und Grünflächen</u>		
	– Keine Differenzierung von Frei- und Grünflächen im Plan. – Entlang Waldrand sollte ökologische Aufwertung als Übergang zum Wald hergestellt werden.	– Entlang des Waldrandes wird neu die Anpflanzung eines 5 m breiten Waldsaumes verlangt. Damit soll eine ökologische Aufwertung im Übergangsbereich sichergestellt werden. – Die Bepflanzung des Waldsaumes ist mit unterschiedlichen Straucharten vorzunehmen.	✓

Anhang 7.2: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungseinwand (zusammengefasst)		Stellungnahme bzw. Entscheid Gemeinderat	
2.9	Übrige Planfestlegungen		
	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungen im Aussenraum wie Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen, welche Emissionen verursachen können, sind im Plan festzulegen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Entsorgungseinrichtung wird in die im Plan ausgewiesene Nebenbaute für eine Veloabstellanlage integriert. – Auf eine Lagedefinition für einen Spielplatz im Plan wird verzichtet. Ein zweckmässiger Standort ist Rahmen des Baugesuchsverfahrens in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen. – Ein Spielplatz oder Spielflächen gehören zum Umfeld sowie zur Ausstattung einer Wohnüberbauung. Aufgrund der Anzahl Wohneinheiten (12) sind nicht davon auszugehen, dass übermässige Emissionen durch eine Spielplatznutzung ausgehen, gegenüber einem öffentlichen Spielplatz mit einem entsprechenden Einzugsgebiet. Zudem sich die Benutzung von Spielplätzen auf bestimmte Jahreszeiten und in diesen auch nochmals witterungsbedingt beschränkt. 	✓/x
3.1	Reglement: Erlass		
	<ul style="list-style-type: none"> – Weglassen Parzellennummern (Empfehlung). 	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung / Korrektur vorgenommen (dito 2.4). 	✓
3.2	Reglement: § 3 Zulässige Bauten		
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 3: Unklar, ob Pergolen auch zu Nebenbauten zählen (Empfehlung Konkretisierung) – Kein Platz für Nebenbauten, infolge Beschränkung der Bebauung durch Baulinien. 	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung / Korrektur vorgenommen. – Pergolen zählen nicht zu den Nebenbauten (da nicht überdacht, siehe auch 2.6). – Pergolen können gemäss § 54 Abs. 1-e RBV zwischen der Strassenlinie und der Baulinie errichtet werden. 	✓
3.3	§ 5 Gestaltung der Bauten		
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 3: Formulierungsanpassung ("Die Gestaltung" anstelle "Die Erstellung") 	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung / Korrektur vorgenommen 	✓
3.4	§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes		
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 2: Verpflichtung zur Erstellung von Spielflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Verpflichtung zur Erstellung von Spielflächen wird nicht im Reglement vorgeschrieben. – Die Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen soll Bedürfnisgerecht erfolgen und sollte bei Bedarf auch angepasst werden können. Daher wurde im Reglement ergänzend definiert, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen vorzunehmen ist. 	(✓)
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 4: Aufgrund Standortfestlegung einer Veloabstellanlage im Plan erübrigt sich Reglementsformulierung. – Standortfestlegung für Entsorgungseinrichtung fehlt und ist im Plan vorzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung / Korrektur vorgenommen. – Entsorgungseinrichtung wird in die im Plan ausgewiesene Nebenbaute für Veloabstellanlage integriert. Eine separate Standortfestlegung für eine Entsorgungseinrichtung erübrigt sich. 	✓
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 7: Fehlen von Maximalmassen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Empfehlung zur Ergänzung). 	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeine Formulierung wird als ausreichend erachtet. 	x
	<ul style="list-style-type: none"> – Abs. 9: Formulierungsvorschlag zum Umgebungsplan. 	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung / Korrektur vorgenommen 	✓
4.	Mitwirkungsverfahren	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt	K
5.	Planungsbericht	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt	K
6.	Digitale Daten	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt	K
7.	Vorprüfungsvorbehalt	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt	K

Anhang 8: Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 5. November 2014
(Quelle: Homepage der Gemeinde Arlesheim)

Beschlüsse

06.11.2014

An der Gemeindeversammlung vom 5. November 2014 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2014 wird genehmigt.
- 2.1. Der § 1 Abs. 2 lit. d) des Quartierplanreglements „Bachtelengraben“ wird wie folgt geändert:
«Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie Sicherstellung des Anschlusses an den Wärmeverbund „Gehrenmatt“ zur Wärmeversorgung.»
- 2.2. Der § 8 Abs. 2 des Quartierplanreglements „Bachtelengraben“ wird wie folgt geändert:
«Die Hauptbauten sind grundsätzlich nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.»
- 2.3 Der Quartierplan „Bachtelengraben“ und das dazugehörige Reglement werden mit den beschlossenen Änderungen genehmigt.
3. Der Quartierplan „Bahnhof Nord“ und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 1135 mit 2'521m² zu einem marktüblichen Preis zu verkaufen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Ermitagestrasse Nr. 2 auf Parzelle Nr. 1751 mit 1'030m² Land zu einem marktüblichen Preis zu erwerben.
6. Für die Gesamtsanierung der Turnhalle Gerenmatte 2 wird ein Bruttokredit in der Höhe von CHF 7'350'000.- zuzüglich allfälliger Baukostenteuerung gemäss Zürcher Baukostenindex Basis April 2010 = 100 Punkte (Index April 2014 102.3 Punkte) bewilligt.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass Förderbeiträge an die energetische Sanierung in der Höhe von CHF 150'000.- zu erwarten sind.

Die Beschlüsse 2 bis 6 unterstehen dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist beträgt 30 Tage ab dem 5. November 2014.