



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bahnhof Nord"

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

06014_Ber01_Planungsbericht_Auflageverfahren.docx

Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	2
2.1	Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Planungsgebiets.....	2
2.2	Gebäudeform und Gebäudesetzung im Areal.....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	3
3.1	Beteiligte	3
3.2	Planungsablauf.....	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	4
4.2	Kantonaler Richtplan	4
4.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim.....	5
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	6
5.1	Bestandteile.....	6
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung.....	6
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)	6
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	11
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	11
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG.....	11
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	12
6.4	Erwägungen der Arealbaukommission.....	12
6.5	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	13
6.6	Anbindung an das öffentliche Strassennetz	14
6.7	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	14
6.8	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	15
6.9	Lärmschutz.....	15
6.10	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
6.11	Bodenschutz (Altlasten).....	15
6.12	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)	16
6.13	Gewässerschutz	16
6.14	Grundwasserschutz.....	16
6.15	Genereller Entwässerungsplan.....	16
6.16	Störfall.....	16
6.17	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	17
6.18	Grenzabstände.....	17
6.19	Schattenwurf	17
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	18
8.	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	18
9.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	18
9.1	Grundsätzliches.....	18
9.2	Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bahnhof Nord"	19

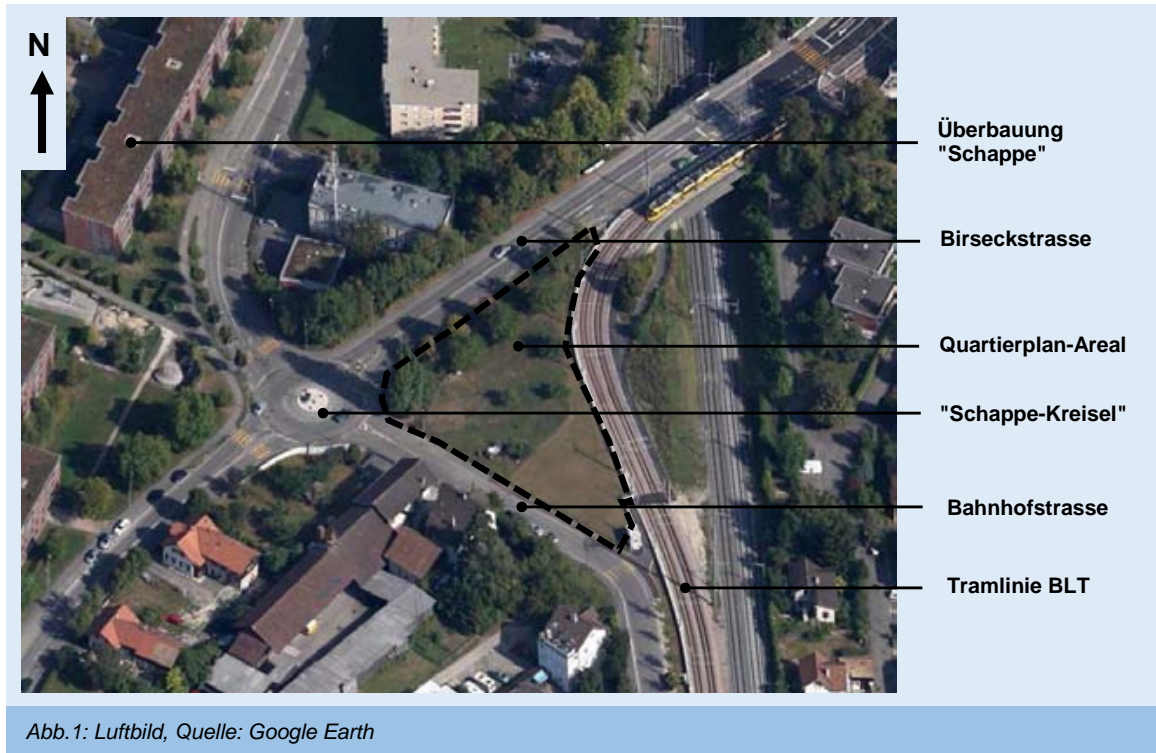
10. Kantonale Vorprüfung	19
11. Mitwirkungsverfahren	19
12. Beschlussfassungsverfahren	21
13. Auflageverfahren	21
14. Genehmigungsantrag	21

Anhang

- Anhang 1: Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission, 17. Oktober 2013,
Beschlussprotokoll vom 28. Oktober 2013
- Anhang 2: Berechnungen zum Parkplatzbedarf
- Anhang 3: Protokoll der Besprechung mit der Fachstelle Lärmschutz vom 22. April 2014
- Anhang 4: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 18. August 2014
- Anhang 5: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse
- Anhang 6: Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 5. November 2014

1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1135 in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt 2'521 m². Lagemässig befindet sich das Areal zwischen der Birseckstrasse, der Bahnhofstrasse und dem Tramtrasse der BLT bzw. unmittelbar beim "Schappe"-Kreisel. In der topografischen Situation weist das Areal eine leichte Hanglage auf, welches von der Bahnhofstrasse zum Tramtrasse hin ansteigt.



Die Parzelle wurde 2013 mittels Mutation von der Grünzone in die Zone mit Quartierplanpflicht umgezont. Die Parzelle ist die unbebaut und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Arlesheim.

Das Areal soll nach den Vorgaben der Quartierplanpflicht einer Überbauung und Nutzung zugeführt werden. Zur Evaluation einer lagegerechten und einer den zonenrechtlich Vorgaben entsprechenden Überbauung und Nutzung wurden verschiedene Bebauungsformen entwickelt und beurteilt.

Das Ergebnis mit dem gewählten Bebauungskonzept wurde der Gemeinde (Baukommission / Gemeinderat) sowie der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Stellungnahmen unterbreitet. Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Quartierplanung diente das vorgeschlagene Bebauungskonzept, welches positiv beurteilt wurde.

Das Bebauungskonzept ist nachfolgend beschrieben.

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

2.1 Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Planungsgebiets

Das Bahnhofsgebiet hat sich mit seiner Neukonzeption des Bahnhofareals und der Verdichtung mit dem Projekt Le Pont erfreulich entwickelt. Neuarlesheim, das Bahnhofsgebiet und Dornachbrugg entwickelten sich zu einem Subzentrum der beiden Gemeinden Dornach und Arlesheim. Von Dornach in Richtung Arlesheim nimmt die Dichte im Gebiet der Schreinerei Brühweiler und dem Grundstück Bahnhof Nord stark ab, um mit der Siedlung in der Schappe wieder eine höhere Dichte zu erlangen. Dieses noch nicht entwickelte Gebiet soll nun verdichtet und städtebaulich neu gestaltet werden. Da die Entwicklung der Grundstücke um die Schreinerei Brühweiler langsamer vorangeht, übernimmt das Grundstück Bahnhof Nord die Vorreiterrolle.

Eine Verdichtung um die Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Dornach-Arlesheim, mit S-Bahn, Tramhaltestelle und 6 Buslinien ist wünschenswert und entspricht der Analysen aus der kantonalen Verdichtungsstudie. Grünzonen und Naherholungsgebiete sind mit dem Fluss Birs und dem angrenzenden Naturschutzgebiet Heide in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Grundstück Bahnhof Nord wird auch als Chance gesehen, am Dorfeingang einen erfahrbaren Angangspunkt zu setzen.

2.2 Gebäudeform und Gebäudesetzung im Areal



Abb. 2: Bebauungskonzept, Situation (Stand Präsentation Arealbaukommission)

In einem städtebaulichen Findungsprozess, welcher durch die Gemeinde und der Baukommission begleitet wurde, hat sich die Grundform herausgeschält. Ein turmartiges Punktgebäude mit einem flächigen Sockel soll sich an die Grundstücksecke zum Kreisel hin entwickeln. Dabei wurde als wichtig angesehen, dass sich das Gebäude aus dem Sockel heraus entwickelt und somit direkt auf dem Grund steht.

Der geschosshohe Sockel tritt zur Bahnhofstrasse und zur Birseckstrasse hin als Erdgeschoss in Erscheinung. Entlang der Bahnhofstrasse erstreckt sich der Gebäudesockel auf fast den gesamten Strassenabschnitt. Im Sinne einer Fortsetzung der Nutzungsstruktur der Bahnhofstrasse im Erdgeschossbereich sollen sich im Gebäudesockel Geschäftsnutzungen ansiedeln. In den Quartierplan-Vorschriften wurde daher definiert, dass der Gebäudesockel der Geschäftsnutzung vorbehalten ist. Die nicht durch den Baukörper beanspruchte Fläche des Gebäudesockels dient als begrünter Aussenraum, welcher sich im Anschluss an den nordseitig leicht abfallenden Hang ebenerdig fortsetzt. Der Fussabdruck des Punktgebäudes ist so konzipiert, dass bis zu 4 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen (2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen) pro Geschoss realisiert werden können. Insgesamt können somit 28 Wohneinheiten erstellt werden. Als Option bzw. bei Bedarf können auch das erste und zweite Obergeschoss für Geschäftsnutzungen beansprucht werden. Damit ist eine standortgerechte und zweckmässige Nutzungsflexibilität gewährleistet. Durch eine mögliche Reduktion auf 5 Wohngeschosse reduziert sich die Anzahl auf 20 Wohnungen.

Der Fussabdruck und die Ausbildung eines kompakten Volumens ermöglichen – wie im Quartierplan "Bachtelengraben", so auch hier – eine bewusste Platzierung und Ausrichtung im Areal und gegenüber dem Umfeld. Im Weiteren wird dadurch ein möglichst grosser Freiraum hergestellt. Der vom Dorf Arlesheim abfallende Hang soll dabei als grüner Streifen auf den geschäftlich genutzten Sockel des Gebäudes gelegt werden, so, dass vom Dorf her gesehen nur das Punktgebäude in Erscheinung tritt.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Eigentümer / Auftraggeber Quartierplanung	Einwohnergemeinde Arlesheim
Auftraggeber Projektentwicklung	Basellandschaftliche Pensionskasse, vertreten durch Adimmo AG, Basel
Projektentwicklung	Fox Wälle Architekten SIA GmbH, Arlesheim
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 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

Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission	17. Oktober 2013
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	5. Juni bis 10. Juli 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	18. August 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 Kantoniales 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

Im kantonalen Richtplan (KRIP)¹ ist die Gebietszuweisung nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Areal im Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet befindet. Eine Quartierplanung mit definierter Wohn- und Geschäftsnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.

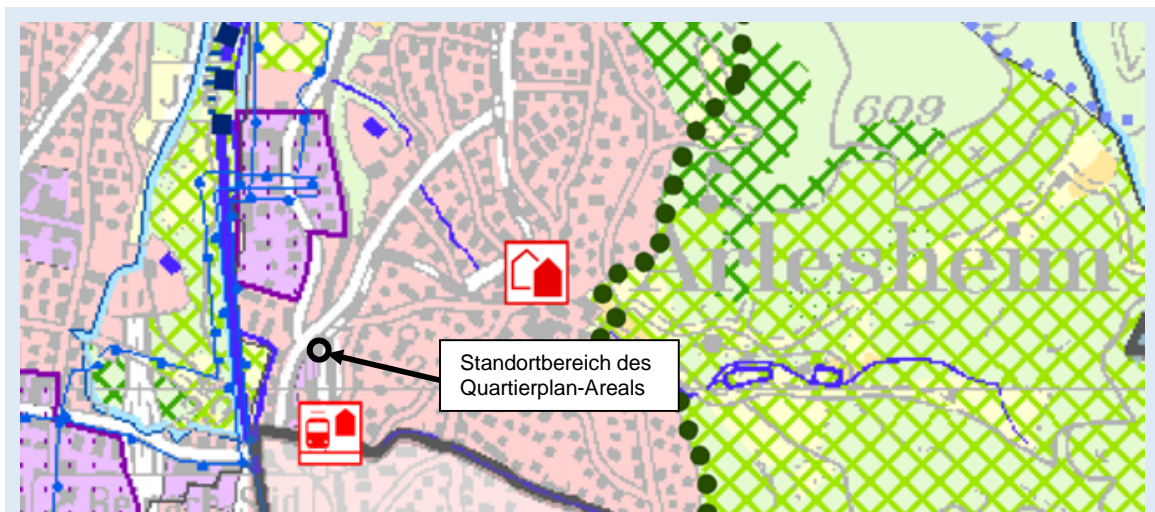


Abb. 3: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Das Areal ist im Zonenplan Siedlung der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.² Areale, welche der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen werden, dürfen gemäss § 25 Abs. 1 RBG nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung überbaut werden.

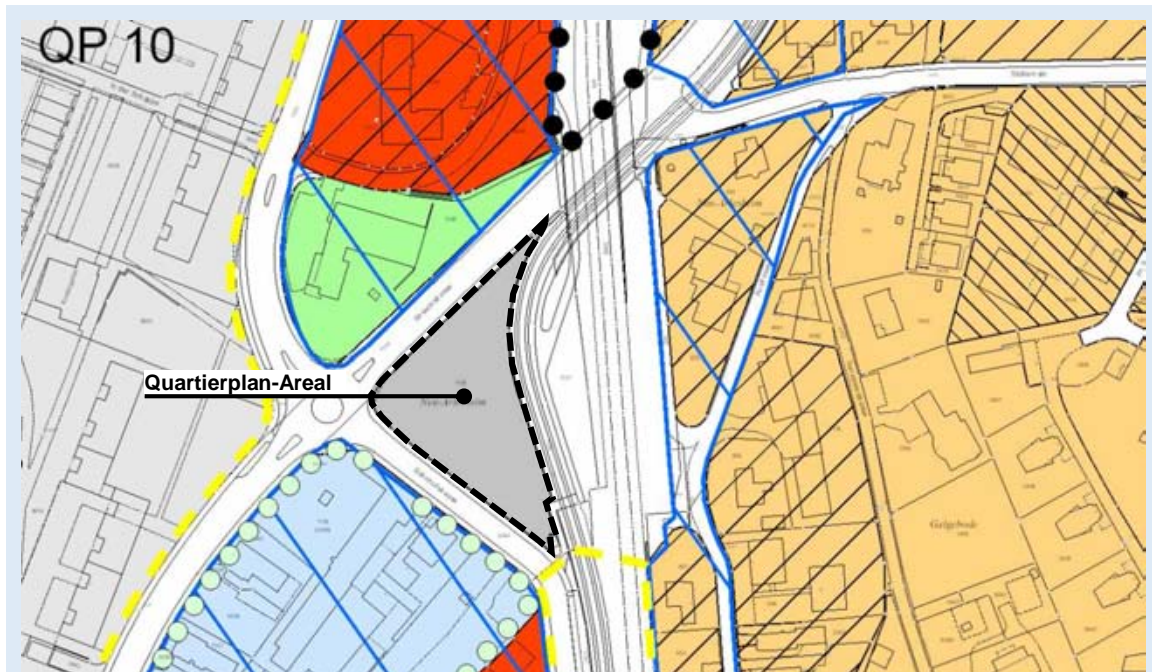


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Arlesheim, Quelle: Web-GIS (Jermann AG),

Zudem wurden mit der Quartierplanpflicht verschiedene raumplanerische Vorgaben und Zielsetzungen zur Nutzung und Bebauung des Areals im Zonenreglement definiert.

Zonenreglement Siedlung, Arlesheim

Art. 7.6 Zonen mit Quartierplanpflicht "Bahnhof Nord"

In der Zone mit Quartierplanpflicht "Bahnhof Nord" darf nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden; vorbehalten bleibt § 109 RBG. Die Quartierplanung hat dabei folgende Ziele zur erfüllen: Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen. Aufgrund der Lage, Grosse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise. Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.

² ZQP Bahnhof Nord: RRB Nr. 584 vom 29. April 2014

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 RBG³ (siehe Kapitel 9)

5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)⁴

5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

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

- Sicherstellung einer quaterverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes;
- Ausbildung eines städtebaulichen Akzentes mit Wohn- und Geschäftsnutzung beim Knoten Birseckstrasse – Bahnhofstrasse;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien aufeinander;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- 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.

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt ausschliesslich in den festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung

³ Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

⁴ Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht.
§ 39 RBG (BL): Ein Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht.

sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest. Das Gesamterscheinungsbild im baulichen Volumen wird somit durch die Baubereiche abschliessend durch die Quartierplanung definiert.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe beim Baubereich A gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. Beim Baubereich B, mit über dem Baubereich liegender Aussenraumgestaltung, gilt die Oberkante (OK) der fertigen Brüstung (ohne Geländer) als massgebender Messpunkt. Die Definition dieser Messpunkte erfolgte bewusst, da diese Höhen die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhen darstellen.

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

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

5.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst die Erstellung einer Wohn- und Geschäftsbaute. Aufgrund der Lage an der Bahnhofstrasse sollen auch mässig störende Geschäftsnutzungen zulässig sein. Dementsprechend wird das Quartierplan-Areal der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 3 RBG zugewiesen.

In § 21 Abs. 3 RBG⁵ wird gefordert, Art und Umfang der mässig störenden Betriebe zu bestimmen. Die geforderte Bestimmung bzgl. der mässig störenden Betriebe ist im Quartierplan-Reglement enthalten. Dabei wurden bewusst die an diesem Standort nicht erwünschten Betriebsarten aufgeführt (Ausschlussdefinition). Die an diesem Standort nicht zulässigen Betriebsarten umfassen Tankstellen und Autohandel bzw. Autogewerbe. Alle anderen Betriebsarten, von nicht bis mässig störend, sind somit zulässig.

Nutzungsdefinition

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

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 4'200 m² und stützt sich auf Flächenermittlungen aus dem Bebauungskonzept ab.

⁵ § 21 Abs. 3 RBG: Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

Da das Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss bewusst der Geschäftsnutzung vorbehalten werden soll, wurde eine Unterteilung der BGF für den Baubereich über dem Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss und dem Erdgeschoss-Baubereich vorgenommen.

Im Weiteren wurde das Mass für Nebenbauten auf einen Gesamtumfang von 50 m² begrenzt.

Für das Quartierplan-Areal ergeben sich folgende Kennziffern zur baulichen Nutzung

	Flächen	Ziffern
Ausnützungsziffer (Verhältnis Bruttogeschossfläche (BGF) durch Parzellen-Fläche)	BGF: 4'200 m ²	166 %
Bebauungsziffer (Verhältnis Baubereichsfläche (BBF) durch Parzellen-Fläche)	BBF: 1'260 m ² *	50%
Grünflächenziffer (Verhältnis Grünflächen (GF) durch Parzellen-Fläche)	GF: 1'200 m ² **	47 %

* wovon 700 m² als begrünter Aussenraum der Überdeckung des Erdgeschosses

** teilweise als Überdeckung des Erdgeschosses, ohne Fusswege

5.3.3 Gestaltung der Baute

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung
- Bestimmungen für die Gestaltung des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente
- Bestimmungen für die Anordnung von technischen Einrichtungen
- Bestimmungen zur Reklamegestaltung

Eine weitergehende Definition der architektonischen Gestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften 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 Gemeinderates.

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.

Da es sich um eine Wohn- und Geschäftsbaute an prominenter Lage am Kreisel bzw. Eingang zur Bahnhofstrasse handelt, wurde das Reglement mit Bestimmungen zur Reklamengestaltung ergänzt. Erfahrungen des Gemeinderates bei anderen Quartierplanungen haben die Erforderlichkeit von Bestimmungen zur Reklamengestaltung bei Geschäftsbauten bestätigt.

5.3.4 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum ist unterteilt in Grünflächen, Vorplatzbereich und Zu-/Wegfahrtbereiche für die Einstellhalle bzw. die Anlieferung. Der Vorplatzbereich erstreckt entlang der Bahnhofstrasse und öffnet sich beim Kreisel aufgrund der Abwinklung des Gebäudekörpers. Die Grünflächen dehnen sich durchgehend vom Tramtrasse bis zum Gebäudeabschluss des Erdgeschosses bei der Bahnhofstrasse aus.

Gestaltung und Bepflanzung

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

Nebenbauten sowie Spiel- und Aufenthaltsnutzungen

Standorte von Nebenbauten sind im Quartierplan bewusst nicht festgelegt worden. Nebenbauten sind gemäss dem im Reglement definierten Umfang zulässig.

Zudem ist im Reglement definiert, dass im Aussenraum auch Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Einrichtungen zulässig sind. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Ausstattung wurde im Reglement definiert, dass vor Eingabe des Baugesuchs die Einrichtungen betreffend Art und Lage mit dem Gemeinderat festzulegen sind.

Umgebungsplan

Mit einem Umgebungsplan kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen im 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 definiert, dass der Gemeinderat die Einreichung des Umgebungsplans beim Bauinspektorat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragt. Zudem ist im Reglement definiert, welche Inhalte, bei baulicher Realisierung, im Umgebungsplan darzustellen sind.

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt über die Bahnhofstrasse.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt vollständig in der unterirdischen Einstellhalle. Oberirdisch werden somit auf dem Quartierplan-Areal keine Parkplätze zur Verfügung gestellt.

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss Bebauungskonzept sind rund 20 Wohnungen vorgesehen. Das erste und zweite Obergeschoss soll der Büronutzung dienen, alternativ könnten

in diesen beiden Geschossen auch weitere 8 Wohnungen erstellt werden. Die Geschäftsnutzung beschränkt sich auf die Sockelgeschoss- bzw. Erdgeschossfläche mit einem Gesamtumfang von rund 1'000 m² (BGF).

Da die Nutzungsdefinition mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung verschiedene Kombinationen von Nutzungen zulässt wurden zur Beurteilung der Parkplatz-Angebotes drei verschiedene Berechnungsvarianten mit Annahmen zur Geschäftsnutzung durchgeführt (siehe Anhang 2).

Vergleich Parkplatz-Bedarf und Angebot nach verschiedenen Nutzungsvarianten

	Bedarf PP	Angebot PP	Differenz
Variante 1 (= Grundvariante der Nutzungsstruktur) Wohnnutzung: 20 Wohneinheiten Büronutzung: 1. und 2. Obergeschoss Geschäftsnutzung wenig kundenintensiv: Erdgeschoss mit 2 Geschäftseinheiten	48 PP	55 PP	+ 7 PP
Variante 2 Wohnnutzung: 28 Wohneinheiten Büronutzung: keine Geschäftsnutzung kundenintensiv: Erdgeschoss mit 1 Geschäftseinheit	51 PP		+ 4 PP
Variante 3 Wohnnutzung: 20 Wohneinheiten Büronutzung: 1. und 2. Obergeschoss Geschäftsnutzung kundenintensiv: Erdgeschoss mit 1 Geschäftseinheit	62 PP		- 7 PP

Bei einer Geschäftsnutzung kundenintensiv (Verkaufsladen) und mit einer Büronutzung in zwei Obergeschossen kann der daraus resultierende Parkplatzbedarf nicht abgedeckt werden (= Variante 3). Bei den anderen beiden Varianten reicht das geplante Parkplatzangebot aus und verfügt sogar noch über geringe Reserven.

5.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV (Bund) und § 12 USG (BL) festzulegen. Durch die geplante Nutzung als Wohn- und Geschäftsnutzung mit Zulassung von mässig störenden Betrieben nach § 21 Abs. 3 RBG, wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3⁶ und Anhang 4⁷ der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES III; IGW, tags: 65 dB
- LES III; IGW, nachts: 55 dB

⁶ LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

⁷ LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

Einhaltung der Grenzwerte

Am 22. April 2014 wurde mit der Fachstelle Lärmschutz die Lärmsituation besprochen (Protokoll siehe Anhang 3). Daraus resultierte, dass bei der Zuweisung des Quartierplan-Areals in die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III nur bei Wohngeschossen Grenzwertüberschreitungen zwischen 1 bis 3 dB vorhanden sind. Nach der Fachstelle Lärmschutz können diese Grenzwertüberschreitungen mit Massnahmen am Gebäude gelöst werden. In der Quartierplanung müssen keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes aufgeführt werden. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Massnahmen nachzuweisen.

5.3.8 Erzeugung Wärmeenergie und Energieeffizienz

Bei der Energieeffizienz wurden entsprechende Standards als Zielgrössen definiert. Bei der Erzeugung von Wärmeenergie soll auf die Verwendung von fossilen Energieträgern verzichtet werden.

Im Rahmen von Abklärungen wurde die Möglichkeit der Erdwärmennutzung mittels Erdsonden positiv bestätigt.

6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifische 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.

Die Parzelle Nr. 1135 ist der Zone mit Quartierplanpflicht, für eine Wohn- und Geschäftsnutzung in verdichteter Bauweise, unterstellt. Mit der Quartierplanung wird weder eine Umzonung noch eine Baugebietserweiterung vorgenommen, sondern die auferlegte Planungspflicht mit definierten Zielvorgaben erfüllt. Die Eignungs- und Bedarfsbeurteilung erfolgte im Zusammenhang mit der Umzonung in die Zone mit Quartierplanpflicht.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Die Quartierplanung 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 in Fusswegdistanz zum Bahnhof Dornach-Arlesheim (siehe Kapitel 6.5). Mit der Quartierplanung wird lagegerecht eine verdichtete Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe entsprechende Kapitel, welche Umweltthemen behandeln, Kap. 6.8 bis 6.16).
– 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	Quartierplan-Areal ist nicht gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe Kapitel 6.12).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Energienutzung und -effizienz wird in der Quartierplanung wie folgt behandelt: – Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden. – Bei der baulichen Energieeffizienz gelten entsprechende Standards als Zielgrössen. Das Nutzungspotential von ungebundener Umweltwärme wurde bei den kantonalen Fachstellen abgeklärt. Eine Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden ist innerhalb des Quartierplan-Areals möglich.
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	

6.4 Erwägungen der Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept wurde am 17. Oktober 2013 in der kantonalen Arealbaukommission behandelt. Aufgrund der Beurteilung wurden folgende Erwägungen der Arealbaukommission mitgeteilt (siehe Anhang 1).

Erwägungen:	Stellungnahme:
– Vorgehensweise mit Testplanung und anschliessendem Wettbewerb wird begrüsst. Es ist eine sorgfältige Analyse vorgenommen worden.	Kenntnisnahme
– Das vorgesehene Bebauungsmuster wird positiv zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
– Das Verhältnis zwischen Breite und Höhe des Turms sollte überdacht werden. Die Gebäudetiefe bewirkt z.T. eine schlechte Belichtung der Wohnräume. Eine grössere Höhe und ein schlanker Turm sind denkbar.	Eine Anhebung der Höhe wird aus Akzeptanzgründen als problematisch erachtet (Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung). Daher wird an der vorhandenen Höhe mit Erdgeschoss und sieben Obergeschossen festgehalten.

	Die Raumbelichtung wird als nicht kritisch beurteilt. Die resultierenden Raumtiefen bei den Wohnzimmern entsprechen üblichen Massen.
– Der Sockel längs der Bahnhofstrasse soll zweigeschossig ausgebildet werden, damit der Gebäudekomplex der Bedeutung der Bahnhofstrasse mit der Verknüpfung mit dem neuen Bahnhofaral gerecht wird.	Eine zweigeschossige Ausbildung des Sockels wurde geprüft und führt zu folgenden Erkenntnissen. Einerseits wäre der Aussenraum nicht mehr auf einem Niveau nutzbar. Mit einer Niveauunterteilung geht die Grosszügigkeit und einheitliche Nutzung des Aussenraums verloren. Andererseits entsteht mit einem zweigeschossigen Sockel tendenziell eine "Wand-Wirkung", was städtebaulich als äusserst ungünstig erachtet wird. Aus diesen Gründen wurde auf eine zweigeschossige Ausbildung des Sockels verzichtet.
– Die Wettbewerbsvorgaben sollen eine Stärkung der Bahnhofstrasse beinhalten.	Auf die Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs wird verzichtet. Die Projektentwicklung ist soweit fortgeschritten, dass sich ein Wettbewerb im Prinzip nur noch auf die Fassadengestaltung beschränken würde. Die Bahnhofstrasse ist zudem nicht innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Folglich können dazu keine Gestaltungsaussagen im Quartierplan gemacht werden. Die Gestaltung der Bahnhofstrasse wäre zudem nicht nur für den Abschnitt entlang des Quartierplan-Perimeters als Gestaltungsfrage zu formulieren, sondern für den gesamten Strassenzug. Der Projektauftraggeberschaft steht es jedoch frei, einen Architekturwettbewerb für das Gebäude durchzuführen.
– Die Adressbildung ist zu überdenken. Soll das Gebäude auf den Kreisel oder auf die Bahnhofstrasse ausgerichtet werden. Der Vorplatzbereich am Kreisel kann noch nicht überzeugen.	Die städtebauliche Ausbildung und Nutzung des Gebäudes muss aufgrund der Lage zweierlei erfüllen. Einerseits hat das Gebäude eine Fernwirkung mit Bezug zum Kreisel und markiert städtebaulich Eingang zur Bahnhofsstrasse. Andererseits aufgrund der Erdgeschossnutzung sowie des Gebäudezugangs steht das Gebäude in Bezug zur Bahnhofsstrasse. Die Ausweitung des Vorplatzes beim Kreisel ergibt sich aufgrund der Baulinie entlang der Birseckstrasse (Kantonsstrasse) gegenüber dem Kreisel. Ein Näherrücken zum Kreisel würde die gewünschte Durchlässigkeit einer Fusswegverbindung von der Bahnhofstrasse über den nördlichen Ast des Kreisels bei der Birseckstrasse eher abschwächen und Fussgänger müssten näher beim Kreisel durchgehen. Mit Baulinie in der Abwinklung bei Kreisel ergibt sich eine Fassade, welche auf den Kreisel ausgerichtet ist. Dies wird städtebaulich besser erachtet, als wenn eine Gebäudeecke auf den Kreisel direkt ausgerichtet wäre.

6.5 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in Fusswegdistanz von weniger als 300 m zum Bahnhof Dornach-Arlesheim und kann direkt über die Bahnhofstrasse erreicht werden.

Als Haltestelle der S-Bahnlinie S3⁸ der SBB und von verschiedenen Buslinien⁹ sowie als Endhaltestelle der BLT-Linie 10¹⁰ bildet der Bahnhof Dornach-Arlesheim ein regionaler Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

⁸ S3: Delémont – Basel – Olten

⁹ Diverse Verbindungen in umliegenden Gemeinden

¹⁰ BLT Linie 10: Bahnhof Dornach-Arlesheim – Arlesheim (Dorf) - Münchenstein - Bahnhof Basel - Stadtzentrum Basel

Das Quartierplan-Areal weist somit eine gute öV-Erschliessung auf und befindet sich aufgrund dessen in der öV-Gütekategorie B.

6.6 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über die Bahnhofstrasse. Die Bahnhofstrasse mündet im Bereich des Quartierplan-Areals in die Birseckstrasse ein. Die Birseckstrasse ist eine Kantonsstrasse, über welche die H18 erreicht werden kann.

6.7 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die Quartierplanung generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird der Parkplatzbedarf der Berechnungsvariante 1 verwendet.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung Fahrtenaufkommen (FA)	Fahrten	
			getrennt	Total
Wohnnutzung mit 20 Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> – 20 Stamm-PP – 6 Besucher-PP – 2.5 Fahrten/S-/B-PP¹¹ 	FA Stamm-PP: 20 PP x 2.5 Fahrten/PP FA Besucher-PP: 6 PP x 2.5 Fahrten/PP	50 15	65
Büronutzung 1. und 2. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> – 6 Stamm-PP – 3 Besucher-PP – 2.5 Fahrten/Stamm-PP¹¹ – 3.5 Fahrten/Besucher-PP¹¹ 	FA Stamm-PP: 6 PP x 2.5 Fahrten/PP FA Besucher-PP: 3 PP x 2.5 Fahrten/PP	15 7.5	23
Geschäftsnutzung mit wenig kundenintensiven Verkaufsnutzungen (2 GE)	<ul style="list-style-type: none"> – 4 Stamm-PP – 10 Besucher-PP – 3.4 Fahrten/Stamm-PP¹¹ – 6.5 Fahrten/Besucher-PP¹¹ 	FA Stamm-PP: 4 PP x 2.5 Fahrten/PP FA Besucher-PP: 10 PP x 2.5 Fahrten/PP	10 25	35
Total				123

Insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 120 Fahrten pro Werktag. Somit ist täglich mit rund 60 Zufahrten und 60 Wegfahrten durch die neue Quartierplan-Wohnüberbauung zu rechnen. Hinzu kommen einzelne Fahrten für die Anlieferung der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss.

In Beachtung der wochentagspezifischen Tagesbelastung sowie entsprechenden Spitzenstunden (morgens, mittags, abends) kann davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation im Verkehrsfluss auf der Bahnhofstrasse durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht spürbar ändert.

¹¹ Quelle: diverse Fachliteratur und Verkehrsgutachten

6.8 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:

- naturnahe Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Grünflächenanteil mit rund 1'200 m² (Grünflächenziffer von rund 47 %);
- Grünfläche als zusammenhängende Fläche;
- Bepflanzung mittels standortheimischer Arten (gemäss Pflanzenliste der Gemeinde);
- Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

6.9 Lärmschutz

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

Erläuterung zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.6.

6.10 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.

6.11 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen.

6.12 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

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

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Arlesheim ist das Planungsgebiet nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen.

In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

6.13 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 Quartierplan-Areal ist kein Gewässer vorhanden und das Quartierplan-Areal grenzt auch nicht an ein Gewässer an.

6.14 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet 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 verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

6.15 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.

6.16 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 Planungsgebietes befindet sich ein Störfallbetrieb (Swisscom Zentrale Arlesheim (Parzelle Nr. 1528).

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

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

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Abstand Schienenwege (Tramlinie der BLT)
- Gesetzlicher Abstand Gemeindestrassen (Bahnhofstrasse)
- Strassenbaulinie (Birseckstrasse = Kantonsstrasse)

Die definierte Lage der Baubereichs A berücksichtigt Abstandsvorschriften und Baulinien. Bei Baubereich B ergibt sich eine Unterschreitung des Abstands gegenüber der Tramlinie. Diese Unterschreitung wird im Quartierplan-Vertrag mittels einem Näherbaurecht sichergestellt (siehe Kap. 9). Aufgrund der kantonalen Vorprüfung ist eine Unterschreitung bis zu einem Abstand von 1.5 m zur Parzellengrenze zulässig.

Im Weiteren ist aufgrund der kantonalen Vorprüfung eine Baulinie mit einem Abstand von 6.0 m zur äussersten Geleiseachse festzulegen. Die Zuständigkeit der Festlegung einer Baulinie ist mit dem Tiefbauamt zu klären.

6.18 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.

An das Quartierplan-Areal grenzen keine Bauparzellen an, sondern ausschliesslich Verkehrsanlagen (Birseckstrasse, Bahnhofstrasse und BLT-Areal, siehe Kap. 6.17).

6.19 Schattenwurf

Aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals bzw. den räumlichen Distanzen und der topografischen Situation der umgebenden Bebauung sowie der Anordnung des Gebäudes innerhalb des Quartierplan-Areals ergibt sich keine Dauerbeschattung auf die umliegende Bebauung.

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 "Bahnhof Nord" 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 Birseckstrasse vorhandene Strassenbaulinie wird durch die Festlegungen im Quartierplan berücksichtigt und bleibt rechtskräftig.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Bahnhof Nord" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 19. November 1980 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19. November 1980 vollständig ausser Kraft gesetzt.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungs-massnahme nicht tangiert.

8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

In der Bauzonenstatistik 2012 ist das Areal der Quartierplanung nicht erfasst, da das Areal zu diesem Zeitpunkt noch der Grünzone und somit einer Nichtbauzone zugewiesen war. Aufgrund der Lage an der Birseck- und Bahnhofstrasse sowie der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes gilt das Areal als erschossen und baureif.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Bauung und Nutzung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der Bahnhofstrasse erfolgt die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals.

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

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, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

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

9.2 Reglungsbedarf für die Quartierplanung "Bahnhof Nord"

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privatrechtlicher Ebene vorhanden:

- Näherbaurecht für unterirdische Bauten und Bauteile gegenüber BLT-Areal;
- Immissionsrecht zugunsten BLT für Bauten und Bauteile, welche Näherbaurecht beanspruchen;
- Rückschnitt der Bepflanzung entlang BLT-Areal;
- Zutritts hinderung zum BLT-Areal;
- Sicherstellung Anschluss Fusswegverbindung an Fusswegverbindung im BLT-Areal;
- Sicherstellung öffentliches Gehrecht über QP-Areal entlang Bahnhofstrasse.

Weiterer privatrechtlicher Regelungsbedarf, z.B. Näher- und/oder Grenzbaurechte gegenüber angrenzenden Parzellen oder eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse, ist nicht vorhanden.

10. Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 18. August 2014 dem Gemeinderat Arlesheim mitgeteilt (siehe Anhang 4). Im Anhang 5 ist die Stellungnahme des Gemeinderates zu den Vorprüfungsinhalten aufgeführt.

11. Mitwirkungsverfahren

11.1 Durchführung des Verfahrens

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

Publikation Mitwirkungsverfahren	– kantonales Amtsblatt Nr. 23: – Homepage Gemeinde Arlesheim: – Wochenblatt (Birseck und Dorneck) Nr. 23:	5. Juni 2014 5. Juni 2014 5. Juni 2014
Mitwirkungsfrist	vom 5. Juni bis am 4. Juli 2014	
Mitwirkungseingaben	4 Eingaben	

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend in diesem Begleitbericht behandelt, deshalb wird auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes gemäss § 2 RBV verzichtet. Die Behandlung der Mitwirkungseingaben in diesem Bericht erfolgt anonym (Mitwirkende werden nicht namentlich erwähnt).

Die Einsichtnahme zu Entscheidungen des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben ist mit Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung gewährleistet.

11.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Eingabeinhalte (zusammengefasst)	Begründung (zusammengefasst)	Stellungnahmen / Beschlüsse des Gemeinderates
<ul style="list-style-type: none"> – Vorsehen eines Kompostplatzes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Realisierung eines Kompostplatzes soll möglich sein. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Anliegen wird unterschützt. <p>//. Antrag wird berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Umgebungsplan (nicht "kann beantragter werden", sondern "muss eingereicht werden"). 	<ul style="list-style-type: none"> – Standort des Quartierplans ist enorm prägnant und kann sich als Visitenkarte der Gemeinde entwickeln. – Umgebung muss daher geplant werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Kann-Formulierung entspricht der vom Kanton akzeptierten Formulierung, da im Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend aufgeführt ist, was die Baugesuchsunterlagen umfassen. – Dem Gemeinderat ist sich der Bedeutung des Standorts bewusst und wird auf jeden Fall, wie bei Quartierplanungen generell üblich, die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. <p>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Keine Glasfassade am Bau. 	<ul style="list-style-type: none"> – Glas reflektiert Sonneneinwirkung, mit Folge einer Blendung Bewohnerschaft umliegender Liegenschaften – Relevanter Aspekt, bei diesem hohen Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Im Reglement ist festgelegt, dass Farbgebung und Materialisierung mit dem Gemeinderat zu definieren sind. Die Gemeinde ist somit also bei der Bestimmung von Farbe und Materialisierung massgebend miteinbezogen. <p>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Anwendung vergleichbarer Parameter (Höhenentwicklung, Dichte) auf dem Areal Brühweiler wie bei der Quartierplanung Bahnhof Nord. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingang Bahnhofstrasse identifiziert sich als neue Adresse als Bahnhofszugang. Deshalb verlangt dieser Standort eine besonders hohe städtebauliche und raumplanerische Qualität. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dem Gemeinderat ist sich der städtebaulichen Bedeutung und Funktion des Eingangs der Bahnhofstrasse bewusst. – Die für das Areal "Brühweiler" städtebaulich richtigen Bebauungsparameter müssen in einem Entwicklungsprozess ermittelt werden. Dies u.a. unter Einbezug des Bauvolumens im Areal "Bahnhof Nord". <p>//. Kenntnisnahme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Sistierung Verfahren zum Quartierplan "Bahnhof Nord" – Testplanverfahren Areal "Bahnhof Nord" zusammen mit Areal "Brühweiler und Areal "Neu Arlesheim". 	<ul style="list-style-type: none"> – Bebauung mit turmartigem Punktgebäude auf dem Areal "Bahnhof Nord" als isolierte Betrachtung, ohne Prüfung des gegenüberliegenden Potentials und des gesamten Strassenraums. – Gebäude wirkt gedrungen und weist eine unentschiedene Adressbildung auf. – Entwicklung im Gebiet Ecke Birseckstrasse / Bahnhofstrasse kann durch Schattenwurf auf das Areal "Bahnhof Nord" verunmöglicht werden. – Mit einer arealübergreifenden Testplanung kann eine bessere Gesamtlösung entwickelt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Sistierung des Quartierplan-Verfahrens ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit der Eigentümerschaft der Quartierplan-Parzelle nicht mehr möglich. <p>//. Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>

12. Beschlussfassungsverfahren

Das Beschlussfassungsverfahren richtet sich nach § 31 RBG.

Beschlussfassung Gemeinderat	16. September 2014
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	5. November 2014 Beschlussfassung ohne Änderungen (siehe Anhang 6)
Referendumsfrist	6. November – 5. Dezember 2014
Urnenabstimmung	Abhängig Ergebnis Referendum

13. Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

14. Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Anhang 1: Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission, 17. Oktober 2013,
Beschlussprotokoll vom 28. Oktober 2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Fachkommission zur

Beurteilung von Arealüberbauungen

Auftrag: R&U
Kopie: Info ✓

Aktuarlat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim
4144 Arlesheim

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 28. Oktober 2013

Quartierplanung "Bahnhof Nord", 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 17. Oktober 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

- Die Vorgehensweise mit Testplanung und anschliessendem Wettbewerb wird ausdrücklich begrüsst. Es ist eine sorgfältige Analyse vorgenommen worden.
- Das vorgesehene Bebauungsmuster wird positiv zur Kenntnis genommen.
- Das Verhältnis zwischen Breite und Höhe des Turms sollte überdacht werden. Zur Zeit wirkt das Gebäude zu breit. Die Gebäudetiefe bewirkt z.T. eine schlechte Belichtung der Wohnräume. Eine grössere Höhe und ein schlankerer Turm sind denkbar.
- Der Sockel längs der Bahnhofstrasse soll zweigeschossig ausgebildet werden, damit der Gebäudekomplex der Bedeutung der Bahnhofstrasse und der Verknüpfung mit dem neuen Bahnhofareal gerecht wird.
- Die Wettbewerbsvorgaben sollen eine Stärkung der Bahnhofstrasse beinhalten.
- Die Adressbildung ist zu überdenken. Soll das Gebäude auf den Kreisel oder auf die Bahnhofstrasse ausgerichtet werden? Der Vorplatzbereich am Kreisel kann noch nicht überzeugen.

Beschluss

//: Die vorliegende Projektstudie wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbs empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung


Martin Classen

Kopie: - Fox Wätle Architekten SIA, Sonnenweg 7, 4144 Arlesheim
- 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 2.1: Berechnungen zum Parkplatzbedarf

Variante 1 (Wohnnutzung: 20 WE, Büronutzung: 1. und 2. OG, Geschäftsnutzung wenig kundenintensiv: EG mit 2 GE)

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP		
			S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– 20 Wohneinheiten	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	20 PP	6 PP	26 PP
Büronutzung	– 1. OG mit BGF _t = 455 m ² – 2. OG mit BGF _t = 455 m ² – 1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF – R ₁ = 0.5 (s. Erläuterungen) – R ₂ = 0.9 (s. Erläuterungen)	Stamm-PP: 0.4 PP /WE Besucher-PP: 0.2 PP/WE Arbeitsplätze: 910 m ² / 30 m ² = 31 AP Stamm-PP: 31 AP x 0.4 x 0.5 x 0.8 Besucher-PP: 31 AP x 0.2 x 0.5 x 0.8	5 PP	3 PP	8 PP
Geschäftsnutzung: mit wenig kundenintensiven Verkaufsgeschäften	– BGF _t = 1'000 m ² – 2 GE von je 500 m ² BGF – 1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF – Verkaufsfläche = 0.7 x BGF – R ₁ = 0.5 (s. Erläuterungen) – R ₂ = 0.9 (s. Erläuterungen)	Berechnung pro GE (insgesamt 2 GE) Arbeitsplätze: 500 m ² / 50 m ² = 10 AP Verkaufsfläche: 500 m ² x 0.7 = 350 m ² Stamm-PP: 10 AP x 0.4 x 0.5 x 0.8 Besucher-PP: 350 m ² x 0.03 x 0.5 x 0.8	2 PP <u>2 PP</u> 4 PP	5 PP <u>5 PP</u> 10 PP	14 PP
Total		Stamm-PP (S-PP): Besucher-PP (B-PP):	29 PP	19 PP	48 PP

BGF_t = BGF Total = maximale BGF für Geschäftsnutzung im Sockelgeschoss bzw. Erdgeschoss gemäss QP-Reglement

WE = Wohneinheiten gemäss Konzept

GE = Geschäftseinheiten (keine Restauration)

AP = Arbeitsplätze

R₁/R₂ = Reduktionsfaktoren gemäss RBV Anhang 11/2

Variante 2 (Wohnnutzung: 28 WE, Büronutzung: -, Geschäftsnutzung kundenintensiv: EG mit 1 GE)

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP		
			S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– 28 Wohneinheiten	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	28 PP	9 PP	37 PP
Geschäftsnutzung: mit kundenintensiven Verkaufsgeschäften	– BGF _t = 1'000 m ² – 2 GE von je 500 m ² BGF – 1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF – Verkaufsfläche = 0.7 x BGF – R ₁ = 0.5 (s. Erläuterungen) – R ₂ = 0.9 (s. Erläuterungen)	Berechnung pro GE (insgesamt 2 GE) Arbeitsplätze: 500 m ² / 50 m ² = 10 AP Verkaufsfläche: 500 m ² x 0.7 = 350 m ² Stamm-PP: 10 AP x 0.4 x 0.5 x 0.8 Besucher-PP: 350 m ² x 0.03 x 0.5 x 0.8	2 PP <u>2 PP</u> 4 PP	5 PP <u>5 PP</u> 10 PP	14 PP
Total		Stamm-PP (S-PP): Besucher-PP (B-PP):	32 PP	19 PP	51 PP

BGF_t = BGF Total = maximale BGF für Geschäftsnutzung im Sockelgeschoss bzw. Erdgeschoss gemäss QP-Reglement

WE = Wohneinheiten gemäss Konzept

GE = Geschäftseinheiten (keine Restauration)

AP = Arbeitsplätze

R₁/R₂ = Reduktionsfaktoren gemäss RBV Anhang 11/2

Anhang 2.2: Berechnung zum Parkplatzbedarf

Variante 3 (Wohnnutzung: 20 WE, Büronutzung: 1. und 2. OG, Geschäftsnutzung kundenintensiv: EG mit 1 GE)

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP		
			S-PP	B-PP	Total
Wohnnutzung	– 20 Wohneinheiten	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	20 PP	6 PP	26 PP
Büronutzung	– 1. OG mit BGF ₁ = 455 m ² – 2. OG mit BGF ₁ = 455 m ² – 1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF – <u>R1</u> = 0.5 (s. Erläuterungen) – <u>R2</u> = 0.9 (s. Erläuterungen)	Stamm-PP: 0.4 PP /WE Besucher-PP: 0.2 PP/WE Arbeitsplätze: 910 m ² / 30 m ² = 31 AP Stamm-PP: 31 AP x 0.4 x <u>0.5</u> x <u>0.8</u> Besucher-PP: 31 AP x 0.2 x <u>0.5</u> x <u>0.8</u>	6 PP	3 PP	9 PP
Geschäftsnutzung: mit kundenintensiven Verkaufsgeschäften	– BGF ₁ = 1'000 m ² – 1 GE von je 500 m ² BGF – 1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF – Verkaufsfläche = 0.7 x BGF – <u>R1</u> = 0.5 (s. Erläuterungen) – <u>R2</u> = 0.9 (s. Erläuterungen)	Berechnung pro GE (insgesamt 1 GE) Arbeitsplätze: 1'000 m ² / 50 m ² = 20 AP Verkaufsfläche: 1'000 m ² x 0.7 = 700 m ² Stamm-PP: 20 AP x 0.4 x <u>0.5</u> x <u>0.8</u> Besucher-PP: 700 m ² x 0.08 x <u>0.5</u> x <u>0.8</u>	4 PP	23 PP	27 PP
Total		Stamm-PP (S-PP): Besucher-PP (B-PP):	30 PP	32 PP	62 PP

BGF₁ = BGF Total = maximale BGF für Geschäftsnutzung im Sockelgeschoss bzw. Erdgeschoss gemäss QP-Reglement

WE = Wohneinheiten gemäss Konzept

GE = Geschäftseinheiten (keine Restauration)

AP = Arbeitsplätze

R1/R2 = Reduktionsfaktoren gemäss RBV Anhang 11/2

Erläuterungen zur Anwendung der Reduktionsfaktoren

R1 = Reduktionsfaktor für Erschliessung mit öffentlichem Verkehr gemäss Anhang 11/2 RBV:

- Fusswegdistanz zur Haltestelle: > 350 m (ca. 290 m)
- Kursfolge in Minuten während Spitzenstunden: 6 Minuten und weniger

Es wird in Beachtung der Fusswegdistanz zum Bahnhof Dornach-Arlesheim" und der Kursfolge aller öV-Linien (S-Bahn, Tram und Bus) ein Reduktionsfaktor R1 von 0.5 angewendet.

R2 = Reduktionsfaktor für andere Kriterien gemäss Anhang 11/2 RBV:

- Umweltvorbelastung: vorhanden (Birsekstrasse mit Verkehrsbelastung (DTV) von 10'500 Fz)
- politische und planerische Leitbilder: vorhanden (Gemeinde Arlesheim ist aufgrund der lufthygienischen Belastung im Massnahmengbiet des Luftreinhalteplans)
- vorhandene öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe: vorhanden (entlang Bahnhofstrasse)
- Mehrfachnutzung der Parkierung (QP-Areal): Mehrfachnutzung bei der oberirdischen Parkierung möglich
- Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt (QP-Areal): nicht zu erwarten

Es wird in Beachtung der Kriterien ein Reduktionsfaktor R2 von 0.8 angewendet.

Anhang 3: Protokoll der Besprechung mit der Fachstelle Lärmschutz vom 22. April 2014

Fox Wälle Architekten SIA GmbH
 In der Schappe 16-18
 CH-4144 Arlesheim
 philippe.waelle@foxwaelle.ch
 cordelia.foxwaelle@foxwaelle.ch
 www.foxwaelle.ch
 G 061-599-1780
 M 079-224-8883
 M 079-699-3549

Philippe Wälle Dipl. Architekt M.S. FH SIA
 Cordelia Fox Wälle Dipl. Architektin SIA

1205 – Quartierplan Bahnhof Nord Arlesheim

PROTOKOLL N r. 1 B e h ö r d e n g e s p r ä c h

Datum/Zeit:	Dienstag, 22. April 2014 – 09:00 – ca. 09:45	
Ort:	Lärmschutzfachstelle, ARP, Bau- und Umweltdirektion Kanton BL	
Teilnehmer:	Frau E. Althaus Herr R. Häner Herr Ph. Wälle	
Verteiler:	gemeinsam Teilnehmer Herr G. Meier Herr R. Christen Adimmo AG (Adimmo) Stiefli + Ruggli Ing. + Raumplaner AG (S+R)	
Traktanden:	1. Begrüssung 2. Beurteilung/Einschätzung Lärmmissionen 3. Mögliche Massnahmen 4. Weiteres Vorgehen	
Beschlüsse, Aufgabe, Informationen	Verantw./Termin	

1. Begrüssung	Alle
1.1. Die Gemeinde Arlesheim möchte auf dem Grundstück Nr. 1135 einen Quartierplan für ein Wohn- und Geschäftshaus erstellen. Auf einer Projektstudie aufbauend soll nun das Regelwerk für den Quartierplan erarbeitet werden. Das Grundstück liegt an einer immissionsreichen Lage mit Strassen, Bahn- und Tramlinien.	Alle
1.2. Der Lärmschutzfachstelle war das Projekt aus der Dokumentation der Projektvorstellung vor der Arealbaukommission bekannt. Es liegt eine Berechnung zum Ausserlärm durch das Büro Stiefli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG vor, welche der Lärmschutzfachstelle vorgängig zugestellt wurde.	Alle
1.3. Mit dem heutigen Gespräch sollen die Lärmmissionen beurteilt und die Auswirkungen auf das Quartierplanreglement, wie auch auf ein späteres Ausführungsprojekt beurteilt werden.	Alle
2. Beurteilung/Einschätzung Lärmmissionen	Alle
2.1. Die Berechnung von Herrn Christen (S+R) wurde im September 2013 erstellt. Es kann damit davon ausgegangen werden, dass noch nicht die neusten Verkehrs- und Belastungsdaten für die Berechnung verwendet wurden. Auf Grund der neuen Daten, welche auch den neuen Beleg mitberücksichtigen, werden leicht bessere Berechnungswerte erwartet.	Alle
2.2. Für die Nutzung sind im Erdgeschoss Verkauf, in den unteren Obergeschossen Büro und in den oberen Geschossen Wohnen vorgesehen.	Alle

2.3. Bei einer Einteilung des Grundstückes in die ES III besteht für die Erdgeschossnutzung Verkauf/Läden keine Einschränkungen.	Alle
2.4. Bei der Büronutzung in den unteren Obergeschossen besteht keine Überschreitung der Grenzwerte bei einer Grundstückseinteilung in die ES III.	Alle
2.5. Für die Wohnnutzung wird der Grenzwert (IWG) am Tag nur im Nordwesten (Ausrichtung zu Birseckstrasse) überschritten. Die Überschreitung kann als gering angesehen werden.	Alle
2.6. Während der Nacht werden für alle Wohngeschosse in alle Richtungen Überschreitungen ausgewiesen.	Alle
2.7. Generell betragen die Grenzwertüberschreitungen zwischen 1 dB und 3 dB.	Alle
2.8. Die Berechnung zeigt keine Situation, die nicht mit entsprechenden Massnahmen gelöst werden kann.	Alle
3. Mögliche Massnahmen	ARP
3.1. Das Grundstück ist zurzeit nicht eingeteilt, da es noch Grünzone ist und soll in die ES III zugeteilt werden.	ARP
3.2. Auf Grund der städtebaulichen Vorgaben, die sich aus der detaillierten Projektstudie ergeben hat und von der Arealbaukommission generell gut geheißen wurde, sollen die angebotenen Grundrisse für die Wohngeschosse nicht in Frage gestellt werden.	ARP
3.3. Es wird von Massnahmen an den Grundstücksgrenzen abgesehen. Alle möglichen Massnahmen sollen durch das Gebäude erfüllt werden.	FWA
3.4. Massnahmen, die durch das Gebäude erfüllt werden können, sind die entsprechende Ausrichtung der Lüftungsfügel, Verlassen der Balkone, bewegliche Glaspaneele vor Lüftungsfügel, schallgedämmte Lüftungselemente, etc.	FWA
4. Weiteres Vorgehen	ARP
4.1. Frau Althaus bietet an, dass sie das Projekt in das Berechnungsmodell des ARP aufnimmt und einen eigenen Bericht erstellt.	FWA
4.2. Für die Modellberechnungen benötigt das ARP einen Querschnitt durch das Gebäude. Dieser wird durch dem Architekten bereitgestellt.	ARPIS+R
4.3. Die Aussenlärmrechnung von Stiefli + Ruggli und die Modellberechnungen des ARP sollen Teil des Vorbereiches werden.	S+R
4.4. Im Quartierplanreglement werden keine spezifischen Massnahmen erwähnt. Es sollen die Massnahmen im Baugesuch nachgewiesen werden.	

Anhang 4.1: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 18. August 2014

KOPIE

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

Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung **Eingang S+R**

21. Aug. 2014

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Liestal, 18. August 2014

Rep. Nr. 45.05.40
KK-Nr. 390254e
Seiten 1 / 5

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung „Bahnhof Nord“, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 4. Juni 2014 hat uns das Planungsbüro Sterfi + Ruggli AG in Ihrem Auftrag die oben genannte Planung zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltschaftsinternen Vernetzungs- und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten.

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist am 17. Oktober 2013 von der kantonalen Arealbaukommission beurteilt worden. Die Empfehlungen sind weitgehend berücksichtigt worden.

2. Quartierplan

2.1 Baubereiche

Die beiden Baubereiche sind korrekt im Situations- und im Schnittplan eingetragen. Im Situationsplan sind die maximalen Gebäudehöhen nicht enthalten. Dies ist nachzuholen (**zwingende Vorgabe**).

Der Baubereich B, der Anlieferungsbereich und teilweise die Rampe in die Einstellhalle unterschreiten im Osten den gesetzlichen Mindestabstand zum Geleise der BLT auf Parzelle 1136 von 10 m. Gemäss dem Schnittplan ragt der Baubereich B im Norden über das gewachsene Terrain hinaus. Dies dürfte auch im Süden der Fall sein, wo der Baubereich bis fast an die Grenze der BLT-Parzelle anstösst. Die in diesem Bereich vorgesehene Bauteile würde damit den gesetzlichen Abstand unterschreiten. Dies ist nur möglich mit einer entsprechenden Baulinie.

Aufgrund von Absprachen mit den Bahnbetrieben vertritt das Tiefbauamt folgende Haltung:

Die Bau- und Umweltschutzbehörden erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kartensbibliothek). Die Bognaltestrasse „Grossstrasse“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\M0114\Bauwerke\kommun\Gemeinde_Arlesheim\K27_Fahrgastzone\Bf Bahnhof Nord Bericht.docx

KOPIE

Durch Bauvorhaben darf die Betriebssicherheit der Bahn nicht in Frage stehen und der künftige Ausbau von Bahnanlagen nicht verunmöglicht oder erheblich erschwert werden.

- Oberirdische Bauten werden mit Durchführung eines Bauinienverfahrens nach §. 13 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) bis zu einem Abstand von 6 m von der aussersten Geleiseachse bewilligt.
- Unterirdische Bauten können, sofern die BLT zustimmt und ein beidseitig unterzeichneter Vertrag vorliegt, bis 1.50 m an die Parzellengrenze bewilligt werden.

Zwingende Vorgaben:

Vor Genehmigung des Quartierplans muss zumindest die Zusicherung vorliegen, dass der Kanton (Tiefbauamt federführend) die Baulinie legt. Für die unterirdischen Bauten müssen dazumal die notwendigen Nahaerbaurechte und Immissionsrechte vorliegen.

Zudem ist zu beachten, dass die Bauteile an der Parzellengrenze aufwändige Sicherungsmassnahmen gegenüber dem Trasse der BLT sowie die Überwachung des Trasses bedingt. Daraus resultierende Schäden wurden vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerschaft von Parzelle 1135 gehen.

Aus den Quartierplanunterlagen ist nicht eindeutig erkennbar, ob die Anlieferung ebenerdig erfolgt oder auch ins Erdgeschoss führt. Dies ist klarer zu umschreiben (**zwingende Vorgabe**).

Neben Schnitt A wäre zumindest im Bereich Süd ebenfalls ein Schnitt sinnvoll, welcher die Situation „Bahnhofstrasse – Baubereich B – Ein- und Ausfahrt Parkierung – Ein- und Ausfahrt Anlieferung – Fussweg – Tramstrasse“ darstellt (**dringende Empfehlung**).

2.2 Standorte für Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen und Spiel- und Aufenthaltsplätze

Zwingende Vorgabe:

Diese Standorte sind im Quartierplan festzulegen oder verbal im Reglement. Eine Festlegung im Umgebungsplan ist nicht möglich, weil dieser keine grundeigentümerverbindliche Wirkung hat. Der Umgebungsplan ist lediglich ein Nachweisplan.

2.3 Fussweg und Aufenthaltsbereiche innerhalb Grünflächen

Aufgrund der Ausgestaltung im Plan gehen wir davon aus, dass mit dieser Signatur auch Spielplätze gemeint sind. Wir empfehlen deshalb, den Legendeneintrag entsprechend zu ergänzen: „Fussweg und Bereiche für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen innerhalb Grünflächen“

2.4 Störfallrisiko

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich ein Störfallbetrieb (Swisscom) und der „Transport von Gefahrgut auf der Birseckstrasse“. Das Personenrisiko, welches vom Betrieb und vom Gefahrguttransport auf der Birseckstrasse ausgeht, ist niedrig. Die Nutzung der Parzelle 1135 für Wohn- und Geschäftsnutzung ist aus Sicht der Störfallvorsorge ohne weitere Vorgaben möglich.

P:\M0114\Bauwerke\kommun\Gemeinde_Arlesheim\K27_Fahrgastzone\Bf Bahnhof Nord Bericht.docx

Anhang 4.2: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 18. August 2014

2.5 Näherbaurechte und Quartierplanvertrag

Die benötigten Näherbaurechte und der Quartierplanvertrag müssen mit dem Genehmigungsantrag eingereicht werden (**zwingende Vorgaben**).

3. Quartierplanreglement

<p>§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung</p>	<p>Formulierungsvorschlag: ".... unter Beachtung nachstehender Zielsetzungen:"</p>
<p>§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</p>	<p>Absatz 2, 2. Satz: Im Plan werden "Fussweg- und Aufenthaltsbereiche innerhalb Grünflächen" als eigene Flächenkategorie ausgedehnt. Zur Präzisierung und um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir folgende Anpassungen im Reglement und in der Planlegende (s. auch unter Quartierplan, verbindlicher Inhalt): Formulierungsvorschlag: "In den Grünflächen sind in den gemäss Plan festgelegten Bereichen Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen ... zulässig."</p>
<p>§ 7 Erschliessung und Parkierung</p>	<p>Absatz 3: Die Standorte müssen örtlich im Plan oder verbal im Reglement festgelegt werden. Mit dem Baugesuch ist keine gundei-gentümerrechtliche Festlegung möglich (zwingende Vorgabe). Formulierungsvorschlag "Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Ein-richtungen in den im Plan dafür vorgesehenen Bereichen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden."</p> <p>Absatz 4: Gleiches wie oben gilt auch für Nebenbauten, insbesondere für gedeckte Veloabstellanlagen und Abfallsammelstellen. Veloab-stellanlagen sind bei den Haus- und Ladezugängen vorzuse-hen, damit sie ihren Zweck erfüllen können (zwingende Vor-gabe).</p> <p>Absatz 6: Wir gehen davon aus, dass die Terraingestaltung gemäss Schnittplan massgebend ist. Der Schnittplan weist allerdings nur einen Schnitt im Norden aus. Wir empfehlen, zwei bis drei zusätzliche Schnitte festzulegen, damit die Terraingestaltung klarer erkennbar wird.</p> <p>Absatz 5: Einfügung eines 2. Satzes (zwingende Vorgabe): "Die gesetzlich notwendigen Besucherplätze sind so einzu-richten, dass deren Benutzbarkeit jederzeit gewährleistet ist."</p>

4. Planungsbericht spezifisch

4.1 Reduktionsfaktoren R1 und R2 (Anhang 2.2)

Das Vorhaben wird in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet geplant. Bei übermässigen Luftbelastungen legt Art. 19 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) fest, dass ein Massnahmenplan auszuarbeiten ist. Dazu hat der Regierungsrat den Luftreinhalteplan bei der Basel beschlossen, der unter anderem auch beim Verkehr verschiedene emissionsbe-grenzende Massnahmen enthält. Als Ausführungsbestimmung zum Luftreinhalteplan (Mass-nahme V 2.3) wurde die Wegleitung des Amtes für Orts- und Regionalplanung zur Bestim-mung der Anzahl Parkplätze erlassen. Zur Minimierung der Anzahl Parkplätze sieht die Weg-leitung zwei Reduktionsfaktoren vor:

- Der Reduktionsfaktor R1 berücksichtigt die Erschliessung des Standortes mit dem öf-fentlichen Verkehr. Dieser Faktor ist bei der Ermittlung der Parkplatzzahl angemes-sen zu berücksichtigen. Der maximale Reduktionsfaktor beträgt 0.5.
- Der Reduktionsfaktor R2 ist für verschiedene Kriterien wie Umweltvorbelastung, pla-nerische und politische Leitbilder sowie eine allfällige Mehrfachnutzung, ebenfalls zwingend vorzusehen. Der maximale Reduktionsfaktor für alle Kriterien beträgt 0.6.

Der Reduktionsfaktor R1 wurde bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs aufgrund der sehr guten Erschliessung richtigerweise jeweils mit einem Wert von 0.5 berücksichtigt.

Der Reduktionsfaktor R2 wurde bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs jeweils mit einem Wert von 0.9 berücksichtigt. Vier Kriterien erfüllen die Anwendung des Reduktionsfaktors R2.

1. Die Umweltvorbelastung: Die Gemeinde Arlesheim ist aufgrund der lufthygienischen Belastung im Massnahmengebiet des Luftreinhalteplans.
2. Planerische und politische Leitbilder: Der Luftreinhalteplan ist ein behördenverbind-licher Plan zur Reduktion der Luftbelastung.
3. Vorhandene öffentliche Parkplätze
4. Mehrfachnutzung der Parkierung

Wir **empfehlen** mindestens einen **R2-Wert von 0.8** vorzusehen.

5. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben be-trauten 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 Be-hörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölke-rung 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 Raumpla-nungs- und Baugesetz".

Anhang 4.3: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 18. August 2014

6. 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.

7. Digitale Daten

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

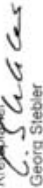
8. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide 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 Interessensabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Für die Besprechung offener Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kreisleiter:


Georg Stebler

Kopie z. K. an:

- Stjerli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Lufthygieneamt beider Basel
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt
- ARP, NL

Anhang 5.1: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungseinwand (zusammengefasst)		Stellungnahme bzw. Entscheid Gemeinderat	
1.	Städtebauliches Konzept		
	– Empfehlungen wurden weitgehend berücksichtigt.	H	Kenntnisnahme. K
2.1	Baubereiche		
	– Eintrag der maximalen Gebäudehöhen im Situationsplan.	Z	– Anpassung / Korrektur vorgenommen. ✓
	– Erforderliche Zusicherung seitens TBA für Festlegung einer Baulinie (Abstand 6.0 m ab der äussersten Geleiseachse) als Genehmigungsvoraussetzung.	Z	– TBA wird Baulinie festlegen. – Abgrenzung des Baubereichs B wurde angepasst, dass Abstand von 6.0 m eingehalten wird. ✓
	– Für unterirdische Bauten müssen erforderliche Näherbaurechte (bis min. 1.5 m an die Parzellengrenze) und Immissionsrechte vorliegen.	Z	– Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. – Abgrenzung des Baubereichs für unterirdische Bauten wurde angepasst, dass Abstand von 1.5 m eingehalten wird. K/✓
	– Gegenüber Tramtrasse sind entlang der Parzellengrenze Sicherungsmassnahmen erforderlich. – Schäden infolge der baulichen Realisierung gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1135 gehen.	Z	– Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K
	– Nicht erkennbar, ob Anlieferung ebenerdig erfolgt oder ebenfalls ins Erdgeschoss führt.	Z	– Die Anlieferung erfolgt ebenerdig ins Erdgeschoss. Im Plan ist Anlieferung ohne Rampensymbol dargestellt. – Hingegen erfolgt die Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle über eine Rampe. Im Plan ist dies mit Rampensymbol dargestellt. ✗
	– Ergänzung mit weiteren Schnittdarstellungen.	E	– Anpassung / Korrektur nicht vorgenommen. ✗
2.2	Standorte für Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen und Spiel- und Aufenthaltsplätze		
	– Standorte sind im Quartierplan festzulegen oder verbal im Reglement. Festlegung im Umgebungsplan ist nicht möglich. Umgebungsplan ist lediglich ein Nachweisplan.	Z	– Lagedefinitionen im Plan wird bewusst verzichtet. Die Zulässigkeit zur Erstellung in den entsprechenden Ausserraumbereichen ist im Reglement umschrieben. – Die Standorte sind mit dem Baugesuch bzw. mit dem konkreten Bauprojekt zu definieren. Die Gemeinde ist Rahmen des Baugesuchsverfahrens zur Beurteilung der Zweckmässigkeit der Standorte, gemäss Reglementsbestimmungen, miteinbezogen. – Im Umgebungsplan sind die Standorte nachzuweisen. ✗
2.3	Fussweg und Aufenthaltsbereiche innerhalb Grünflächen		
	– Ergänzung Legendenpunkt: "Fussweg <u>und Bereiche für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen</u> innerhalb Grünflächen"	E	– Anpassung / Korrektur nicht vorgenommen. – Siehe 2.2 ✗
2.4	Störfallrisiko		
	– Nutzung der Parzelle Nr. 1135 für Wohn- und Geschäftsnutzung aus Sicht der Störfallvorsorge ohne weiteren Vorgaben möglich.	H	– Kenntnisnahme. K
2.5	Näherbaurechte		
	– Näherbaurechte und Quartierplanvertrag müssen mit dem Genehmigungsantrag eingereicht werden	Z	– Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K

Anhang 5.2: Übersicht Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungseinwand (zusammengefasst)		Stellungnahme bzw. Entscheid Gemeinderat	
3.1	§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung		
	– Formulierungsvorschlag: "...unter Beachtung <u>nachstehender</u> Zielsetzungen."	E	– Anpassung / Korrektur vorgenommen. ✓
3.2	§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums		
	– Abs. 2: Formulierungsvorschlag: "In den Grünflächen sind gemäss Plan festgelegten Bereichen Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen ... zulässig."	E	– Anpassung / Korrektur nicht vorgenommen. – Siehe 2.2 ✗
	– Abs. 3 und 4: Festlegung von Standorten im Plan (Verortung) oder verbal im Reglement	Z	– Anpassung / Korrektur nicht vorgenommen. – siehe 2.2 ✗
	– Abs. 6: Ergänzung Plandarstellung mit weiteren Schnitten, damit Terraingestaltung klarer erkennbar wird.	E	– Anpassung / Korrektur nicht vorgenommen. ✗
3.3	§ 7 Erschliessung und Parkierung		
	– Abs. 5: Ergänzung: "Die gesetzlich notwendigen Besucherplätze sind so einzurichten, dass deren Benutzbarkeit jederzeit gewährleistet ist."	Z	– Anpassung / Korrektur vorgenommen. ✓
4.1	Reduktionsfaktoren R1 und R2 (Planungsbericht)		
	– Anwendung R2 mit 0.8 anstelle 0.9	E	– Anpassung / Korrektur vorgenommen. ✓
5.	Mitwirkungsverfahren	H	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K
6.	Planungsbericht	H	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K
7.	Digitale Daten	H	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K
8.	Vorprüfungsvorbehalt	H	Kenntnisnahme / Sachverhalt ist bekannt. K

H= Hinweis, E = Empfehlung, Z = zwingende Vorgabe, K = Kenntnisnahme, ✓ = Umsetzung, ✗ = Nichtumsetzung

Anhang 6: 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.