
Quartierplanung "Schneckenbündten II" **Planungs- und Begleitbericht**

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund) und § 39 RBG (Kanton)

Stand Verfahren: Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Stand Dokument: 13. Oktober 2020



Impressum

Auftraggeber

Basler Leben AG
Aeschengraben 21
4002 Basel

Auftragnehmer



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

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

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

6030_Ber02_Planungsbericht__Beschlussfassung_GV_Nov2020.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Planungsabsichten.....	3
1.3	Rückweisung Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020	3
2	Erläuterungen zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept	4
2.1	Bebauungskonzept	4
2.2	Aussenraumkonzept	6
2.2.1	Grundidee.....	6
2.2.2	Orte und ihre Nutzung	6
2.2.3	Ökologie und Pflegekonzept.....	6
3	Erläuterungen zur Quartierplanung	9
3.1	Bestandteile	9
3.2	Geltungsbereich und Wirkung.....	9
3.3	Art und Mass der Nutzung	10
3.3.1	Nutzungsart	10
3.3.2	Nutzungsmass Hauptbauten	10
3.3.3	Nutzungsmass Klein- und Anbauten	11
3.4	Bebauung	11
3.4.1	Baubereichsdefinitionen	11
3.4.2	Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen	11
3.4.3	Unterirdische Bauten	12
3.4.4	Messweise Gebäudehöhe	12
3.4.5	Dachgestaltung.....	12
3.4.6	Gestaltung	13
3.5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	13
3.5.1	Gliederung des Aussenraums	13
3.5.2	Bepflanzung.....	14
3.5.3	Grünflächenziffer	15
3.5.4	Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen	15
3.5.5	Terraingestaltung.....	15
3.5.6	Aussenbeleuchtung	16
3.5.7	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	16
3.6	Erschliessung und Parkierung	16
3.6.1	Arealerschliessung	16
3.6.2	Parkierung	17
3.7	Energie und Nachhaltigkeit	17
3.7.1	Nachhaltigkeitsstandard	17
3.7.2	Energieversorgung	18
4	Planerische Rahmenbedingungen	19
4.1	Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).....	19
4.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund)	19
4.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz.....	19
4.4	Kantonaler Richtplan.....	20
4.5	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim.....	21

4.6	Verkehr und Infrastrukturen	22
4.6.1	Anschluss an das Weg- und Strassennetz	22
4.6.2	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.....	23
4.6.3	Auswirkungen Verkehr	23
4.7	Kulturgüter und Naturwerte.....	24
4.7.1	Archäologie.....	24
4.7.2	Denkmal- und Ortsbildpflege	24
4.7.3	Natur und Landschaft	24
4.8	Umweltschutz	24
4.8.1	Altlasten.....	24
4.8.2	Grundwasserschutz.....	24
4.8.3	Lärmschutz.....	25
4.8.4	Nicht-ionisierende Strahlung.....	25
4.8.5	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	25
4.8.6	Wald	26
4.8.7	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	27
4.9	Sicherheit.....	27
4.9.1	Naturgefahren.....	27
4.9.2	Feuerwehr	28
4.9.3	Störfallvorsorge	28
4.10	Abstandsvorschriften	28
4.10.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern	28
4.10.2	Grenzabstände	29
5	Auswirkungen der Quartierplanung	29
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	29
5.1.1	Zonenvorschriften	29
5.1.2	Baulinien.....	29
5.1.3	Erschliessungsplanung.....	30
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	30
5.3	Quartierplan-Vertrag	30
6	Planungsverfahren.....	31
6.1	Beteiligte	31
6.2	Planungsablauf	31
6.3	Mitwirkungsverfahren.....	31
6.4	Kantonale Vorprüfung.....	32
6.5	Beschlussfassungsverfahren	32
6.6	Auflageverfahren.....	32
7	Genehmigungsantrag	32
Anhang 1	Masterplan Areal Schneckenbündten vom 12. Oktober 2020	
Anhang 2	Konzept Stellflächen Feuerwehr (Studio Karst GmbH, 19. Februar 2020)	
Anhang 3	Umgang mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung	
Beilage 1	Verkehrsgutachten vom 6. November 2020 (Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG)	
Beilage 2	Mitwirkungsbericht, Stand 10. März 2020	

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Schneckenbündten II" umfasst die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 im nordwestlichen Teil der Gemeinde Arlesheim mit einer Fläche von 8'376 m². Das Areal befindet sich rund einen Kilometer nördlich des Arlesheimer Ortszentrums an der General Guisan-Strasse, die als verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse von der Hauptverkehrsachse Birseckstrasse in nördlicher Richtung abzweigt. Die General Guisan-Strasse dient hauptsächlich der Erschliessung des angrenzenden Wohngebietes und weist praktisch keinen Durchgangsverkehr auf.



Abbildung 1 Verortung des Quartierplan-Areals "Schneckenbündten II"

Neben der benachbarten Wohnüberbauung "Schneckenbündten" besteht die bauliche Umgebung hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern und Wohnblöcken (teilweise aus den 50er / 60er-Jahren) sowie etwas entfernt

eine Gärtnerei. Schulinfrastruktur von Kindergarten bis Sekundarstufe ist in der ca. 300m entfernten Schulanlage "Gerenmatte" vorhanden. Südlich des Areals befinden sich zudem die Sportanlage "Hagenbuchen" sowie das Schwimmbad. Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle "Baselstrasse" wird durch die Tramlinie Nr. 10 (Dornach Bhf–Arlesheim–Basel SBB–Binningen–Oberwil–Therwil–Ettingen–Rodertsdorf) bedient, welche Anbindung an die S-Bahnlinie S3 (Porrentruy–Delémont–Laufen–Basel–Liestal–Olten) sowie, via Basel, an den überregionalen Zugverkehr bietet.

Auf der Parzelle Nr. 2658 steht heute das stark renovationsbedürftige Schulungszentrum der Basler Versicherungen "Ausbildungszentrum Arlesheim, AZA" mit integriertem Hotelleriebetrieb. Das Ausbildungszentrum wurde im Jahr 2020 nach Basel an den neuen Konzernsitz "Bâloise Park" verlegt. Der heutige Standort wird daher nicht mehr für Ausbildungszwecke oder anderweitige firmenspezifische Nutzungen benötigt. Für die Basler Leben AG als Grundeigentümerin muss die Parzelle Nr. 2658 somit anders als heute genutzt werden. Aufgrund der Lage wird beabsichtigt, an diesem Standort eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die Parzelle Nr. 2658 ist Teil des Quartierplans "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) (Abbildung 2, blau eingefärbt). Die bisherige Nutzung als Ausbildungszentrum entspricht den Festlegungen des Quartierplans, welcher für diesen Bereich ein Schulungs- und Tageszentrum vorsieht. Für eine Neubebauung mit Wohnnutzung ist somit in jedem Fall der Erlass einer neuen Quartierplanung notwendig.



Abbildung 2 Quartierplan Schneckenbündten vom 2.11.1976 (blau: Areal Basler Leben AG, grün: Areal CPV/CAP Pensionskasse Coop)

Der andere Teil des bestehenden Quartierplans (Abbildung 2, grün eingefärbt) umfasst die bestehende Wohnüberbauung auf den Parzellen Nrn. 813, 2657 und 2953, welche sich im Eigentum der CPV/CAP Pensionskasse Coop befindet. Die Eigentümerschaft hat in den letzten Jahren gerade erst eine umfassende Sanierung des Wohnungsbestandes vorgenommen und weitere kleinere Sanierungsmassnahmen am Gebäudeäusseren sind geplant. Aus diesem Grund bestehen seitens der CPV/CAP Pensionskasse Coop in den nächsten 15 Jahren keine Entwicklungsabsichten für das Areal Schneckenbündten.

Weiter besitzt die Einwohnergemeinde Arlesheim zwei Parzellen im Quartierplan-Areal (Parzellen Nrn. 2954 und 2955). Bei diesen beiden Parzellen handelt es sich um Wegparzellen, die durch das Areal der bestehenden

Quartierplanung "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) führen. Die Parzelle Nr. 2954 ist lagebedingt Teil der vorliegenden Quartierplanung "Schneckenbündten II".

1.2 Planungsabsichten

Die Basler Leben AG und die CPV/CAP Pensionskasse Coop als Eigentümerin der Wohnüberbauung Schneckenbündten kamen an Vorbesprechungen mit der Gemeinde überein, dass das heutige Quartierplan-Areal trotz der zeitlich unterschiedlichen Entwicklungsabsichten gemeinsam städtebaulich betrachtet werden soll, damit zu jedem Zeitpunkt eine in sich funktionierende und städtebaulich auch mit der Überbauung Dürrmatt harmonisierende Überbauung Schneckenbündten gewährleistet werden kann.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2018 ein städtebaulicher Studienauftrag über das gesamte Quartierplan-Areal "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) durchgeführt. Das Siegerprojekt der Architektengemeinschaft Burgdorf Loewensberg in Zusammenarbeit mit Studio Karst GmbH (Landschaftsarchitektur) wurde anschliessend in einen Masterplan überführt, welcher die städtebauliche Gesamtstrategie für das Areal Schneckenbündten langfristig konzeptionell festlegt, ohne jedoch eine für die Grundeigentümer- und Bewohnerschaft unmittelbar verbindliche Wirkung zu entfalten. Es handelt sich somit um ein strategisches Dokument, welches das gemeinsame Funktionieren der geplanten Neubebauung auf dem Areal der Basler Leben AG mit der Bebauung auf dem Areal der CPV/CAP Pensionskasse Coop langfristig (d.h. Zeithorizont 20-40 Jahre) regelt. Der Masterplan wurde durch alle beteiligten Eigentümerschaften unterzeichnet und durch den Gemeinderat im Dezember 2018 beschlossen.

In Reaktion auf die Rückweisung der Quartierplanung "Schneckenbündten II" an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 (vgl. Kapitel 1.3) und die in diesem Zusammenhang geäusserten Bedenken zum Fortbestand der benachbarten Wohnüberbauung "Schneckenbündten" wurde der Masterplan mit dem verbindlichen Zusatz ergänzt, dass ein allfälliger Quartierplan "Schneckenbündten III" (Areal Wohnsiedlung Schneckenbündten) nicht vor dem Jahr 2035 zur Abstimmung gebracht werden kann (vgl. Anhang 1).

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird der Masterplan für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 nun planungsrechtlich und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Überbauung, welche sich städtebaulich, wirtschaftlich sowie auch ökologisch und sozial zukunftsfähig positioniert.

1.3 Rückweisung Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020

Die vorliegende Quartierplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 bereits der Bevölkerung von Arlesheim zur Beschlussfassung vorgelegt. Aufgrund der besonderen Situation im Zusammenhang mit Covid-19 wurde damals auf die Durchführung einer Informationsveranstaltung im Vorfeld der Gemeindeversammlung verzichtet.

An der Gemeindeversammlung stellte sich heraus, dass seitens der Stimmberechtigten und insbesondere der Bewohnerschaft der benachbarten Wohnsiedlung "Schneckenbündten" Bedenken und Unklarheiten im Zusammenhang mit der Quartierplanung bestehen. Die SP stellte in der Folge einen Antrag zur Rückweisung der Quartierplanung, welcher durch die anwesenden Stimmberechtigten knapp angenommen wurde.

Da mit der Rückweisung der Quartierplanung "Schneckenbündten II" kein konkreter Auftrag formuliert wurde, führte die Gemeinde am 12. September 2020 eine der gesamten Öffentlichkeit zugängliche Anwohnerinforma-

tionsveranstaltung durch und lud die Bewohnerschaft der bestehenden Wohnsiedlung Schneckenbündten brieflich dazu ein. Gemeinderätin Ursula Laager präsentierte an dieser Informationsveranstaltung die Vorgeschichte der Quartierplanung "Schneckenbündten II" und erläuterte den Zweck und die Verbindlichkeitswirkung der unterschiedlichen Planungsinstrumente (Masterplan / Quartierplan). Im Rahmen der anschliessenden Diskussionsrunde konnten die Anwesenden Fragen stellen und die geäusserten Vorbehalte wurden entgegengenommen.

Kritisiert wurde insbesondere die im Masterplan vorgesehene und im Quartierplan "Schneckenbündten" für die Parzelle Nr. 2658 gesicherte Nutzungserhöhung mit dem Argument, dass mit der Annahme der Quartierplanung für die CPV/CAP Pensionskasse Coop ein Anreiz geschaffen wird, die funktionstüchtige Wohnsiedlung Schneckenbündten vorzeitig durch einen Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung zu ersetzen. Ebenfalls kritisiert wurde das Verkehrsgutachten zur Quartierplanung, da darin das mögliche Ausweichen des Verkehrs über den Mattweg nicht berücksichtigt war.

Im Anschluss entschied der Gesamtgemeinderat, den Quartierplan Schneckenbündten II an der Gemeindeversammlung vom 19. November 2020 erneut zur Abstimmung vorzulegen. In Berücksichtigung der von der Nachbarschaft eingebrachten Vorbehalte wurde jedoch der Masterplan mit dem verbindlichen Zusatz ergänzt, dass ein allfälliger Quartierplan "Schneckenbündten III" (Areal Wohnsiedlung Schneckenbündten) nicht vor dem Jahr 2035 zur Abstimmung gebracht werden kann (vgl. Kapitel 1.2). Zudem wurde das heutige Verkehrsaufkommen am Mattweg erhoben und die Auswirkungen der Quartierplanungen auf das dortige Verkehrsaufkommen eruiert (vgl. Verkehrsgutachten). Am 21. Oktober 2020 führte die Gemeinde zusammen mit den Planern und der Grundeigentümerschaft eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Inhalten der Quartierplanung "Schneckenbündten II" und dem vertieften Verkehrsgutachten durch.

2 Erläuterungen zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept

2.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept aus dem Studienauftrag sieht für das gesamte Areal Schneckenbündten eine Kombination aus 4-geschossigen, orthogonal zur General Guisan-Strasse stehenden Längsgebäuden und höheren, 8- resp. 10-geschossigen Hochpunkten vor. Das aussergewöhnliche landschaftliche Potenzial des waldumsäumten Areals wird so mit einer möglichst hohen Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur und möglichst vielen Blickbeziehungen erlebbar gemacht: Von der General Guisan-Strasse und dem benachbarten Quartier "Dürrmatt" sind Blicke in die Tiefe des Areals und bis hin zum Waldrand möglich. Gleichzeitig wird die Morphologie und Massstäblichkeit des benachbarten Quartiers aufgenommen und die bestehenden Typologien mit den Reihen- und Hochhäusern transformiert, gruppiert und als Tiefenplan neu interpretiert. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung werden auf dem Areal der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 je ein Längsgebäude und ein hohes Haus realisiert.

Im Längsgebäude sind auf 4 Geschossen grössere Wohnungen angelegt, welche sich für Familien eignen und einen grosszügigen Aussenraum besitzen. Die Wohnungen reichen über die gesamte Gebäudetiefe und haben Anteil an unterschiedlichen Himmelsrichtungen und Ausblicken. Die Wohnungen im Erdgeschoss liegen im Hochparterre, sodass die privaten Aussenräume zum landschaftlichen Park mittels einer Loggia klar abgesetzt sind. Durch Vor- und Rücksprünge sowie einer plastischen Detailausbildung ergibt sich eine feingliedrige Anmutung und Massstäblichkeit der Fassadenflächen.

Im hohen Haus sind auf 8 resp. 10 Geschossen jeweils sechs kleinere Wohnungen angeordnet und über Split-level je drei Wohnungen zusammengefasst. Die Gebäudeform ist so gewählt, dass jede Wohnung über Eck angelegt ist und somit über zwei Himmelsrichtungen verfügt. Das Haus ist sowohl im Grundriss wie auch in der Höhe gestaffelt und erhält damit eine verträgliche Massstäblichkeit. Zudem sind, um eine monoton anmutende Serienbildung der Geschosse zu vermeiden, in der Fassadengliederung je zwei Geschosse optisch zusammengefasst – dem Betrachter bzw. der Betrachterin zeigt sich somit eine übersichtliche Vier- oder Fünfteiligkeit der Fassaden. Es ist geplant, das hohe Haus mit einer Kombination aus vorgefertigten Elementen in Holzbauweise sowie Holzmetallfenstern auszuführen. Mittels Profilierungen und Materialwechseln wird in der Fassadengliederung eine feingliedrige Struktur erreicht.

Die Dächer bilden einen integralen Bestandteil der ganzen Anlage. Beim hohen Haus ist die Dachfläche des niedrigeren Gebäudeteils als gemeinschaftlicher Aussenraum vorgesehen, auf dem höheren Teil besteht die Möglichkeit zur Unterbringung einer Photovoltaik-Anlage. Für eine attraktive Aufsicht wird die Dachfläche des Längsgebäudes als sogenannte fünfte Fassade als Dachgarten gestaltet.

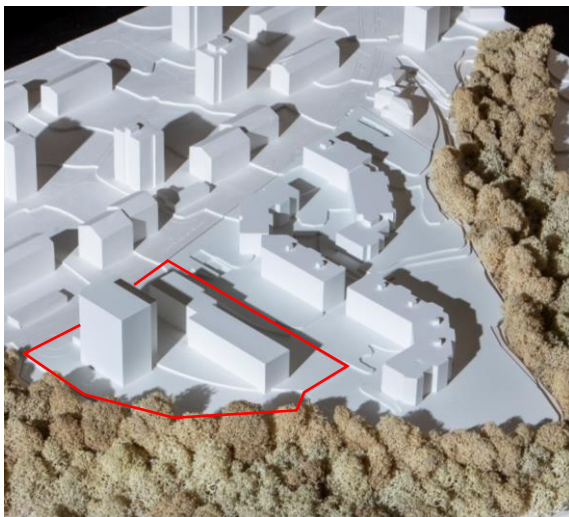


Abbildung 3 Modellfoto Bebauungskonzept (nach Realisierung des Quartierplans Schneckenbündten II)

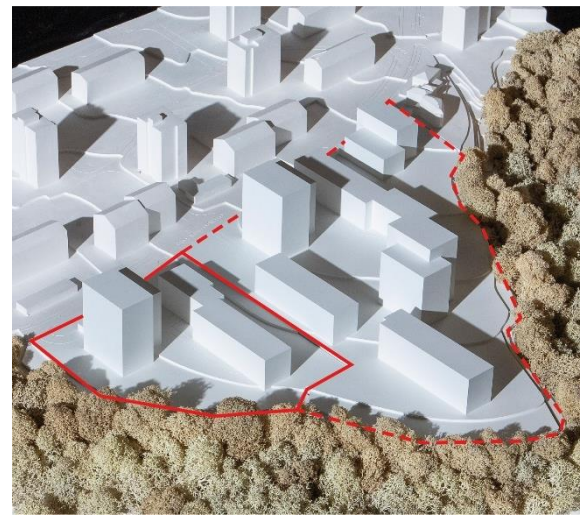


Abbildung 4 Modellfoto Bebauungskonzept (nach Realisierung eines langfristigen Quartierplans Schneckenbündten III, welcher nicht vor 2035 vor die Gemeindeversammlung kommt)

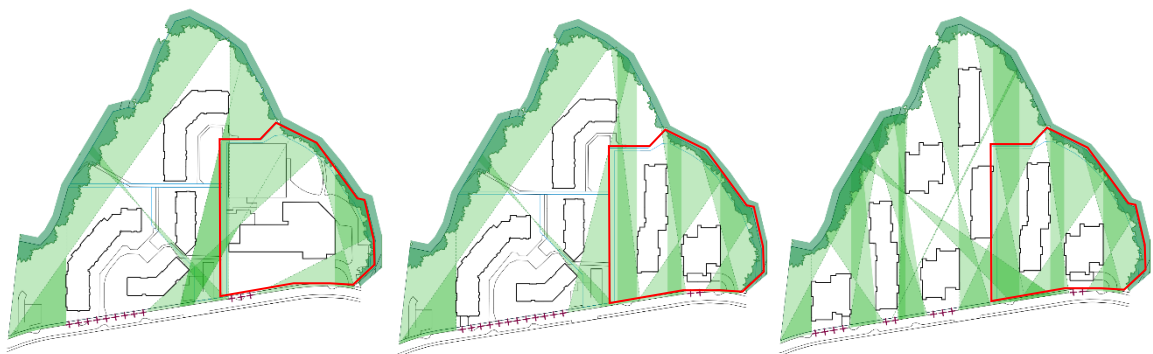


Abbildung 5 Etappen und Durchsichten zum Waldrand
Quelle: Burgdorf Loewenberg GmbH / rote Umrandung = Quartierplan-Areal

■ Waldrand von Strasse sichtbar
++ Waldrand von Strasse nicht sichtbar

2.2 Aussenraumkonzept

2.2.1 Grundidee

Das Aussenraumkonzept nimmt die historischen und geografischen Qualitäten der ehemaligen Birs-Niederterrasse auf und hat zum Ziel, mittels einer verständlichen, kohärenten und vielfältigen Landschaftsgestaltung einen identitätsstiftenden Ort in der Gemeinde Arlesheim zu schaffen. Die Entwurfssprache des Aussenraumkonzepts nimmt bewusst landwirtschaftliche Elemente wie Feldhecken, Pfade und Feldbäume auf und verweist damit auf die Vergangenheit des Areals, welches bis in die 1980er-Jahre eine landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche war.

Das Aussenraumkonzept sieht rund um die Bebauung eine durchgehende, parkähnliche Freiraumfläche vor, welche durch Heckenbänder und bewusst gesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen gegliedert wird. Die Hecken sind als niedrige Doppelhecken im Sinne eines Lebhags gestaltet und werden ergänzt durch typische Feldbäume. Durch das Zusammenspiel von Gebäuden, Wegen, Hecken und Bäumen entsteht eine Landschaft von "Zimmern", die unterschiedliche gemeinschaftliche und zum Teil auch ungestörte Orte bietet. Ausgestattet mit Tischen und Bänken, bilden diese Heckenräume kleine Aussenräume zur Nutzung durch die BewohnerInnschaft des Quartierplan-Areals sowie BesucherInnen.

2.2.2 Orte und ihre Nutzung

Die Gliederung des Aussenraums in mehrere kleinere, halb-private und öffentliche Einheiten soll es den BewohnerInnen und BesucherInnen ermöglichen, das Gelände bequem für verschiedene Aktivitäten gleichzeitig zu nutzen. Grössere Heckenräume können bspw. als Spielwiese oder für Ballspiele genutzt werden, andere Stellen im Areal eignen sich hingegen zum Sitzen, Ausruhen oder für anderweitige stationäre Aktivitäten. Somit soll der Freiraum für alle Altersgruppen attraktiv sein. Auf private Aussenräume ausserhalb der Gebäude wird bewusst verzichtet – Balkone und Hochparterres sind so ausgestaltet, dass sie den BewohnerInnen ausreichenden privaten Aussenraum bieten.

Der Freiraum wird durchzogen von einem feinmaschigen Wegnetz, welches die einzelnen Heckenräume miteinander verbindet. Entlang des durch Bäume und Sträucher erweiterten Waldrands bietet ein öffentlicher Fussweg eine attraktive Spaziermöglichkeit im Grünen und zusätzliche Sitzgelegenheiten zum Entdecken. Im nördlichen Teil öffnet sich der Waldrandweg zu einem baumbestandenen Spielplatz mit Waldspielgeräten (Seile, Schaukeln, Hängematten etc.), Feuerstelle, Sitzplätzen und Wetterschutz und bietet damit eine attraktive Spielmöglichkeit für BewohnerInnen des Areals und die Nachbarschaft.

Zwischen den Bauten ist ein grosszügiger, attraktiver Gemeinschaftshof für die Bewohnerschaft des Areals vorgesehen. Ein Belagsteppich aus Asphalt, Platten und Pflaster in verschiedenen Grössen schafft Vielfalt und Atmosphäre. Die Sitzbänke laden zum Verweilen ein und der Brunnen bildet einen zentralen Treffpunkt mitten im Hof. Die vom Brunnen ausgehende Sickerrinne für die Oberflächenentwässerung endet in einer Sickermulde, welche ebenfalls zur Vielfalt der Freiraumangebote im Areal beiträgt.

2.2.3 Ökologie und Pflegekonzept

Wald- und Wiesenränder bieten gemeinhin reichhaltige Lebensräume und sind von hohem ökologischem Wert. Die vorgeschlagene Gliederung des Aussenraums in kleinere Räume zielt darauf ab, die bepflanzten Ränder zu maximieren. Basierend auf den Typologien Lebhag, Waldmantel und Feldsaum (vgl. Abbildung 6 / Abbildung

7) sowie der Bepflanzung der Ränder mit einheimischen Bäumen, Sträuchern, Wiesenblumen und Blumenzwiebeln soll eine biologische Vielfalt und ein lebendiger Grünraum entstehen. Um die Waldüberdachung zu verlängern werden zusätzlich Solitäräume vorgeschlagen, wobei der bestehende Baumbestand teilweise miteinbezogen werden kann. Die Sickermulde, welche das Oberflächenwasser des Hofes aufnimmt, soll mit feuchtigkeitsliebenden Randpflanzen bepflanzt werden (vgl. Abbildung 7).

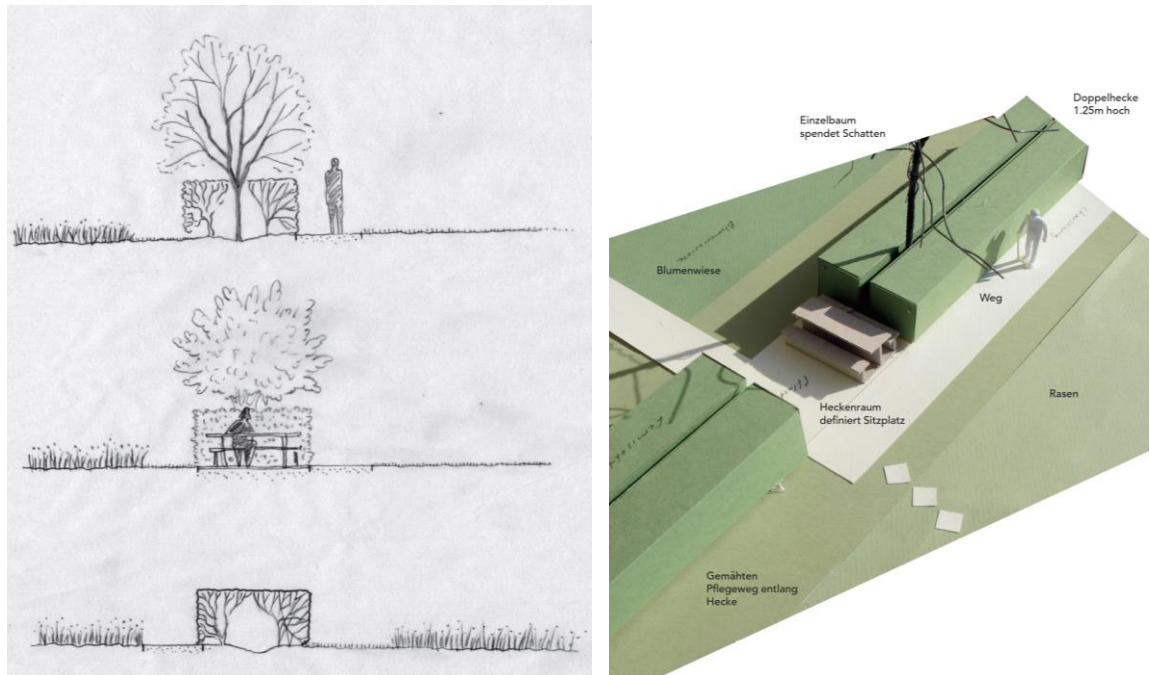


Abbildung 6 Doppelhecke (Lebhag) mit Heckenräumen und Einzelbaum (Skizze / Modell)
Quelle: Studio Karst GmbH

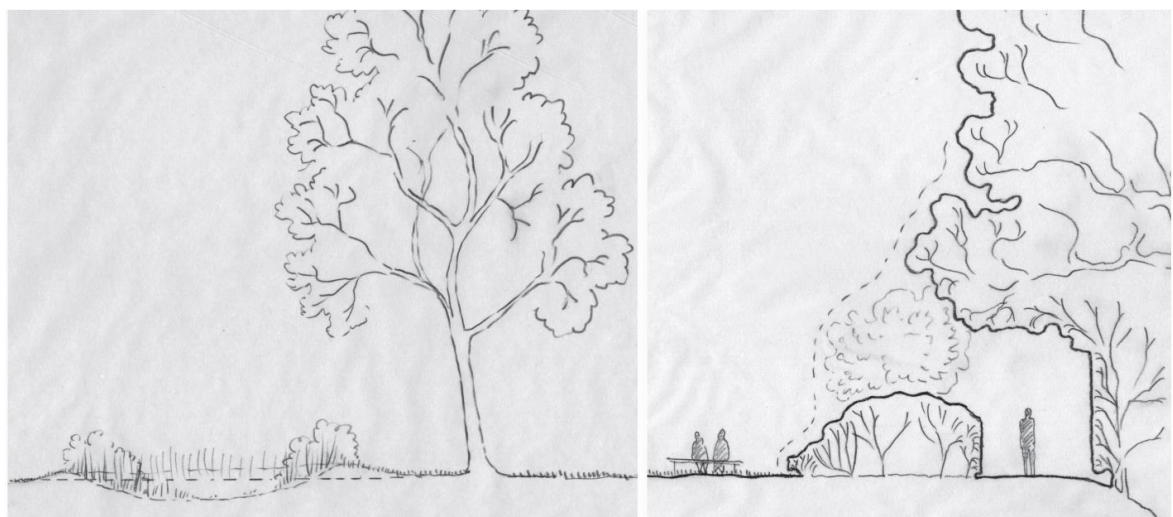


Abbildung 7 Sickermulde als Biotop / Typologie "Waldmantel" erweitert den bestehenden Waldrand
Quelle: Studio Karst GmbH

Zusammenfassung der landschaftlichen Struktur:

- Einebnen des Gebietes gemäss dem natürlichen Plateau;
- Ein neuer öffentlicher Weg entlang des Waldrandes;
- Maximieren von tiefen offenen Sichtbezügen zum Waldrand;
- Parkartige Räume durch Reihen von niedrigen Hecken in regelmässigem Abstand;
- Wege unterschiedlicher Breite und Charakter bilden ein intuitives (gut lesbares) Wegsystem;
- Wiesen- und Rasenflächen zwischen den Heckenreihen;
- Kleine einzelne oder gruppierte Feldbäume nahe der Gebäude;
- Pflanzung von Baumgruppen in Bezug zum bzw. als Übergang vom Waldrand.

Zusammenfassung der landschaftlichen Pflegemassnahmen:

- Bestehende Bäume behalten wo sinnvoll;
- Parkweite Verwendung vielfältiger, einheimischer Heckenarten und Bäume,
- Blütenreiche Wiesenmischungen mit Zwiebelpflanzen als Akzente;
- Fugen und Kiesinseln im Belagsteppich ermöglichen spontane Vegetationsukzession;
- Regelmässiger Rückschnitt des Waldmantels, der Doppelhecken und der Allee-Bäume zum Freihalten der Sichtachsen;
- Schnitt der Feldbäume nach Bedarf;
- Jährlicher Sommerschnitt der Wiesenflächen nach der Versammlung;
- Regelmässiges Mähen der Wiesenflächen vor den Gebäuden;
- Blumenwiese 2mal/Jahr scheiden (Ende Juni/ Oktober).



Abbildung 8 Referenzbilder zum Aussenraumkonzept
Quelle: Studio Karst GmbH

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

3.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan (Situation und Schnitte), 1:500
- Quartierplan-Reglement
- vorliegender orientierender Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG-BL)

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Aufgabeverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung durch die regierungsrätliche Genehmigung werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) vollständig abgelöst (vgl. Kapitel 5.1.1).

Der Planungsbericht beinhaltet die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG-BL geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung.¹ Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts erläutert.

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 RBG (BL), mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

3.2 Geltungsbereich und Wirkung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung beschränkt sich ausschliesslich auf die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 in Arlesheim und umfasst eine Fläche von 8'376 m².

Mit der Quartierplanung werden die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) für das Quartierplanareal bzw. die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 vollständig abgelöst. Mit den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften werden die nutzungsplanerischen Vorgaben zur Bebauung und Nutzung des Areals gestützt auf das Gesamtkonzept neu definiert.

¹ Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Berichterstattung nach § 39 RBG-BL: Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

3.3 Art und Mass der Nutzung

3.3.1 Nutzungsart

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wurde für das gesamte Quartierplan-Areal die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Betriebe wie Coiffeur, Büro, Praxis, Kinderbetreuungsstätten etc. zulässig. Auch quartierdienliche Nutzungen wie Quartierläden (Lebensmittel, Bäckerei, Café o. ä.) sind mit dieser Nutzungsfestlegung möglich. Im Zusammenhang mit der Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1b der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegt.

3.3.2 Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass wird mit der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV definiert. Zur BGF werden entsprechend alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen gezählt. Es sind dies insbesondere:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Bedingungen erfüllen;
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen;
- Offene Laubengänge.

In Anlehnung an § 25 Abs. 3 des Zonenreglements Siedlung werden als nicht anrechenbare Flächen bzw. Bauteile im Quartierplan-Reglement definiert:

- Jene Teilflächen von Aussenwandquerschnitten, welche eine Dicke von 35 cm überschreiten;
- Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
- Klein- und Anbauten gemäss Definition im Quartierplan-Reglement.

Die maximale Bruttogeschossfläche für den Baubereich A beträgt 5'030 m² BGF und für den Baubereich B 3'235 m² BGF. Die Festlegung der Bruttogeschossflächen erfolgte auf Basis des Richtprojekts. Zusätzlich zum Flächenbedarf gemäss Richtprojekt wurde jeweils eine Reserve von rund 3% gegeben, um eine gewisse Flexibilität für allfällige Änderungen im Rahmen des Bauprojekts beizubehalten. Bei einer Arealfäche von 8'376 m² ergibt sich aus obenstehender BGF die folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{8'265 \text{ m}^2}{8'376 \text{ m}^2} = 0.99 = 99 \%$$

Der rechtskräftige Quartierplan "Schneckenbündten" von (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) definiert eine maximale Nutzungsziffer von 60%². Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die Nutzungsdichte im Vergleich zum Bestand (AZ = 60 %) erhöht, die gemäss Masterplan verträgliche bauliche Dichte von 110% wird jedoch um 10% unterschritten. Aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität, der guten Einpassung in die umliegende Bebauungsstruktur sowie des geplanten Nachhaltigkeitsstandards der Bauten wird

² Die für die Nutzungsziffer verwendete Definition in der Quartierplanung entspricht der Ausnützungsziffer nach ORL-Richtlinien. Die Nutzungsziffer ist damit direkt mit der heutzutage verwendeten Ausnützungsziffer vergleichbar.

diese Nutzungserhöhung als angemessen angesehen. Die vorliegende Quartierplanung setzt damit den raumplanerischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen mittels Nutzungsverdichtung beispielhaft um.

3.3.3 *Nutzungsmass Klein- und Anbauten*

Das Nutzungsmass für An- und Kleinbauten wird anhand der überdachten Grundfläche festgelegt. Die im Quartierplan festgelegte Kleinbaute zur Überdachung der Einstellhallenrampe darf bis zu einer Gebäudefläche von maximal 100 m² erstellt werden. Mit diesem Mass kann für die weitere Planung genügend Flexibilität für die Erstellung einer Rampenüberdachung mit optimaler Lärmschutzwirkung geschaffen werden. Für weitere An- resp. Kleinbauten wie gedeckte Velounterstände, gedeckte bzw. umwandete Einrichtungen zur Entsorgung, Pavillons etc. stehen insgesamt maximal 200 m² zur Verfügung.

Auf eine weitergehende Differenzierung des Nutzungsmasses für verschiedene Arten von An- resp. Nebenbauten wurde bewusst verzichtet. Damit wird gewährleistet, dass An- resp. Nebenbauten flexibel und bedarfsgerecht erstellt werden können.

3.4 **Bebauung**

3.4.1 *Baubereichsdefinitionen*

Die Bebauung des Quartierplan-Areals mit Hauptbauten erfolgt innerhalb der festgelegten Baubereiche. Diese definieren die Parameter der Bebauung betreffend Länge, Breite, Höhe und Geschossigkeit.

Die Definition der Baubereiche für Hauptbauten richtet sich nach dem Gebäudefussabdruck gemäss Richtprojekt (inklusive Balkone und Eingangshallen). Grundsätzlich weisen die Baubereiche eine allseitige Reserve von 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt (Mantellinie) auf. Wo die baulichen Möglichkeiten durch den gesetzlichen Waldabstand begrenzt werden, wurden die Baubereiche an den Verlauf des gesetzlichen Waldabstands angepasst und weisen dort keine Reserve auf. Der gesetzliche Waldabstand darf gemäss § 53 Abs. 2 RBV u. a. durch Balkone um maximal 1.50 m überragt werden. Analog dazu wurde im Reglement festgelegt, dass dies in den Bereichen, wo die Baubereichsbegrenzung an den gesetzlichen Waldabstand grenzt, ebenfalls zulässig ist. Alle übrigen Balkone müssen innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.

3.4.2 *Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen*

Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Gerätehäuschen, überdachte Entsorgungseinrichtungen sowie gedeckte Einstellhallenrampen. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen gelten nicht als Klein- resp. Anbauten, sofern sie nicht überdacht sind.

Im Quartierplan wird festgelegt, dass die Rampe zur Einstellhalle in dem im Quartierplan bezeichneten Bereich zu überdachen ist. Weitere Standorte für Klein- oder Anbauten werden im Quartierplan bewusst nicht festgelegt, um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung des zur Verfügung stehenden Nutzungsmasses zu gewährleisten. Allfällige weitere An- oder Kleinbauten können in Beachtung der gesetzlichen Abstände und Abstandslinien sowie der Festlegungen zum Aussenraum frei platziert werden, sofern es sich um einen zweckmässigen Standort handelt.

Gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim (§ 42 Abs. 5 lit. b) ist bei Mehrfamilienhäusern bzw. Überbauungen mit mehr als 3 Wohnungen eine Kompoststelle zur Verfügung zu stellen. Im Reglement

wird entsprechend festgelegt, dass im Quartierplan-Areal für die Bewohnerschaft eine Kompoststelle zur Entsorgung von Grünabfällen zu erstellen ist. Der Standort für die Kompoststelle und für weitere Entsorgungseinrichtungen sowie auch die Standorte für weitere An- und Nebenbauten sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs festzulegen und müssen im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung dargestellt werden (vgl. Kapitel 3.5.7). Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung solcher baulicher Anlagen unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden.

3.4.3 *Unterirdische Bauten*

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan orientierend dargestellt. Im Reglement wurde festgelegt, dass unterirdische Bauteile und Bauten zulässig sind, sofern sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Dazu gehört auch, dass genügend Wurzelraum für die im Quartierplan-Areal vorgesehenen grosskronigen Bäume vorhanden ist.

3.4.4 *Messweise Gebäudehöhe*

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrands bemessen. Die im Quartierplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen stellen damit jeweils die maximale baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe dar.

Die festgelegte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen im Bereich für Aufenthaltsnutzungen sowie durch technische Bauteile (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt. Jedoch schreibt das Reglement vor, dass Absturzsicherungen zurückhaltend zu gestalten und technische Bauteile auf das notwendige Minimum zu beschränken sowie so anzuordnen sind, dass sie vom Strassen- resp. Aussenraum her kaum in Erscheinung treten. Für Mobilfunkanlagen wird zudem die bereits in den Zonenvorschriften Siedlung enthaltene Bestimmung übernommen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen müssen³.

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

Klein- und Anbauten dürfen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m erstellt werden.

3.4.5 *Dachgestaltung*

Alle Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu realisieren. Im niedrigeren Gebäudeteil in Baubereich A ist die Dachfläche im Umfang von mindestens 80 m² als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich auszugestalten. In diesem Zusammenhang errichtete Infrastrukturen wie Pergolen, Sitzmöglichkeiten, Sonnen- und Witterungsschutz etc. sind entsprechend zulässig, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Dies beinhaltet auch Vordächer im Bereich des Zugangs zur Dachfläche. Für alle übrigen Hauptdachflächen wird festgelegt, dass diese für ökologische Funktionen wie bspw. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie etc. zu verwenden und nach der Norm SIA 312 auszugestaltet sind. Dachnutzungen im Zusammenhang mit Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sind nach Möglichkeit mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

³ Eine Mobilfunkantenne ist zurzeit im Quartierplan-Areal nicht vorgesehen, kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, da für Mobilfunkantennen im öffentlichen Interesse übergeordnete Gesetze gelten. In den Zonenvorschriften können jedoch Auflagen betreffend der Einordnung von Mobilfunkanlagen in das Ortsbild vorgenommen werden, was mit der vorliegenden Quartierplanung umgesetzt wird.

Die Art der Dachbegrünung wird bewusst nicht festgelegt, um bei Bedarf auch eine intensive Dachbegrünung zu erlauben. Bei Erstellung einer intensiven Dachbegrünung sind, analog zu den Bepflanzungselementen im ebenerdigen Aussenraum, standortgerechte und einheimische Arten der Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden.

Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat bei solchen derselben Art aber einheitlich zu sein.

3.4.6 Gestaltung

Damit sich die Quartierplan-Überbauung in das umgebende Siedlungsbild einfügt, wird im Reglement festgelegt, dass Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sorgfältig aufeinander abzustimmen sind. Dies gilt auch im Falle späterer Sanierungen. Für die Gestaltung der Gebäude ist zudem die im Anhang zum Reglement enthaltene Darstellung richtungsweisend zu berücksichtigen. Damit sollen ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung der Überbauung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt werden.

Um das Risiko von Vogelkollisionen zu verhindern, wird im Reglement zudem festgelegt, dass für grössere Verglasungen (Türen, Fenster, verglaste Windschutzvorrichtungen u. dgl.) die im Merkblatt "Vogelkollisionen an Glas vermeiden" der Vogelwarte Sempach (2016) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten sind. Das Merkblatt zeigt mögliche Gefahrenquellen für Vogelkollisionen sowie verschiedene Präventions- und Schutzmassnahmen auf.

3.5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

3.5.1 Gliederung des Aussenraums

Auf Grundlage des Aussenraumkonzepts (vgl. Kapitel 2.2) werden im Quartierplan folgende Aussenraumbereiche unterschieden:

Die Freifläche für Gebäudeerschliessung und Aufenthalt liegt zentral zwischen den beiden Baubereichen und dient der Erschliessung der Hauptbauten für den Langsamverkehr sowie als Aufenthaltsbereich für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Sie ist mehrheitlich befestigt anzulegen. Im Übergangsbereich zu den Grün- und Freiflächen ist sie mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zur gemeinsamen Nutzung durch die Quartierplan-Bewohnerschaft auszustatten.

Die Grün- und Freiflächen erstrecken sich über alle nicht zu Erschliessungszwecken verwendeten Aussenraumflächen und sind als parkartige Anlage mit einer Kombination aus naturnahen Wiesenflächen und intensiver gepflegten Rasenflächen zu gestalten. Zur Schaffung des im Aussenraumkonzept angedachten Angebots an Heckenräumen bzw. "Zimmern" wird im Reglement zudem festgelegt, dass die Grün- und Freiflächen mit Heckenbändern sowie mit verschiedenen weiteren Bepflanzungselementen (z. Bsp. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) so zu gliedern sind, dass eine vielfältige Kammerung des Aussenraums mit diversen Freiraumangeboten entsteht. Umfang und Lage der Heckenbänder sind im Quartierplan schematisch festgelegt. Das Freiraumangebot soll mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen für die Bewohnerschaft der Überbauung ergänzt werden. Zudem wird im Reglement festgelegt, dass auch die Erstellung von privaten oder gemeinschaftlichen Nutzgärten zulässig ist. Diese sind im Aussenraumkonzept zwar nicht konkret vorgesehen, jedoch ist es der

Gemeinde in Hinblick auf allfällige zukünftige Nutzungsbedürfnisse (Urban Gardening etc.) ein Anliegen, dass diese Art der Aussenraumnutzung durch die Quartierplan-Vorschriften nicht verunmöglicht wird.

Im Übergangsbereich zum Waldrand soll der Aussenraum mit einer mäandrierend ins Areal greifenden Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Damit soll ein fließender Übergang entstehen, welcher einerseits den bestehenden Waldrand erweitert (vgl. Abbildung 7) und sich andererseits zum Quartierplan-Areal hin öffnet. Die öffentliche Fusswegverbindung auf Parzelle Nr. 2954 verläuft in diesem Übergangsbereich zum Waldrand und ist im Zusammenhang mit der Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Platzierung von Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen ist zulässig.

Im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Dieser wird im Quartierplan mit einer entsprechenden Signatur sichergestellt. Im Reglement wird festgelegt, dass er als baumbestandener Spielplatz anzulegen und mit verschiedenen Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen auszustatten sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten ist. Die künftige Nutzung, Unterhalt sowie Haftungsfragen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Spielplatz werden im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 5.3).

Zur Fortführung der bestehenden einseitigen Allee entlang der General Guisan-Strasse wird in den Quartierplan-Vorschriften zudem festgelegt, dass eine Baumreihe aus mindestens 6 kronenbildenden Bäumen mit einer Mindeststammhöhe von 2.5 m zu pflanzen ist. Um den Einblick in das Quartierplan-Areal zu erhalten, wird zwischen den Bäumen ein minimaler Pflanzabstand von 10.0 m festgelegt.

Mit diesen Festlegungen wird die grundsätzliche Gliederung und Nutzung des Aussenraums in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt. Auf eine detailliertere Differenzierung der Aussenräume wurde bewusst verzichtet, um im Rahmen der Projektierung ausreichend Flexibilität zu bewahren. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung ist das im Anhang zum Reglement enthaltene Aussenraumkonzept als richtungweisend zu berücksichtigen.

3.5.2 Bepflanzung

Abgesehen von den schematisch dargestellten Heckenbändern sowie der Baumreihe entlang der General Guisan-Strasse werden im Quartierplan keine spezifischen Bepflanzungselemente verortet. Die genaue Art und Lage aller Bepflanzungselemente (Hecken, Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern etc.) sowie der Wiesen- und Rasenflächen wird gestützt auf das Aussenraumkonzept im Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt (vgl. Kapitel 3.5.1).

Für sämtliche Bepflanzungselemente sind gemäss Reglementsbestimmung standortgerechte, einheimische Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim zu verwenden. Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl an einheimischen Bäumen, Sträuchern, Kräutern, Gräsern sowie Kletterpflanzen und spezifiziert deren Standortanforderungen und Wachstumseigenschaften. Die Anpflanzung von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist damit nicht möglich bzw. zulässig. Bei Baumpflanzungen sind nach Möglichkeit zudem die Empfehlungen des Projekts "Förderung seltener Baumarten" SEBA für die hiesige Region zu beachten (Merkblatt Region 4, Nordwestlicher Jura). Bedeutende Baumarten sind in diesem Zusammenhang z. Bsp. Speierling, Wildbirne, Elsbeere oder Flatterulme. Mit dieser ergänzenden Festlegung wird dem ökologischen Vernetzungspotenzial des Quartierplan-Areals aufgrund seiner Lage angrenzend an den Waldrand Rechnung getragen. Darüber hinaus wird im Reglement festgelegt, dass innerhalb des Quartierplan-Areals mindestens 15 kronenbildende, hochstämmige Bäume an verschiedenen Orten verteilt zu pflanzen sind. Die Baumreihe entlang der

General Guisan-Strasse ist in dieser Anzahl enthalten. Mit dieser Festlegung wird sichergestellt, dass im Quartierplan-Areal eine angemessene Anzahl an grossen Bäumen vorhanden ist. Die Bäume sowie auch alle übrigen Bepflanzungselemente im Quartierplan-Areal sind fachgerecht zu pflegen.

3.5.3 Grünflächenziffer

Zur Sicherstellung einer adäquaten Durchgrünung des Quartierplan-Areals wird im Reglement eine Grünflächenziffer von mindestens 55% festgelegt. Diese Grünflächenziffer kann mit der innerhalb von Parzelle Nr. 2658 festgelegten Flächenaufteilung sowie den zu pflanzenden grosskronigen Bäumen erreicht werden. Zuzüglich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 2954 kann sogar eine Grünflächenziffer von ca. 60-65% erreicht werden.

Die Berechnungsweise der Grünflächenziffer wurde aus der analogen Bestimmung im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim übernommen. Die Grünflächenziffer berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen anrechenbarer Grünfläche und anrechenbarer Grundstücksfläche. Für die Berechnung der anrechenbaren Grünfläche gelten folgende Grundsätze:

- Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Ebenfalls dazugezählt werden Flächen mit Rasengittersteinen.
- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.

Die genaue Herleitung bzw. Berechnung der Grünflächenziffer ist als Teil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung darzulegen.

3.5.4 Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen

Art und Verteilung der im Quartierplan-Areal vorgesehenen Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen gehen aus dem als richtungweisend zu beachtenden Freiraumkonzept im Anhang des Quartierplan-Reglements hervor. Als Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen gelten Sitzgelegenheiten, Tische, Brunnen / Wasserspiele, Spielgeräte, Grilleinrichtungen, Sonnenschutz u. dgl. Zur Sicherstellung einer guten Einbettung der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen in den Aussenraum wird im Reglement festgelegt, dass für alle derartigen Einrichtungen nach Möglichkeit natürliche Materialien zu verwenden sind. Die genauen Standorte sowie die Ausstattung aller Spiel- und Aufenthaltsflächen werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs definiert und sind im Nachweis zur Aussenraumgestaltung darzulegen.

3.5.5 Terraingestaltung

Als Grundsatz wurde definiert, dass das Terrain so zu gestalten ist, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Die im Rahmen der Aussenraumgestaltung geplante Einebnung des Terrains zur Wiederherstellung des ursprünglichen Plateaus ist damit möglich. Auf die Angabe eines Masses für Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Terraingestaltung wird bewusst verzichtet. Jedoch sollen Abgrabungen und Aufschüttungen zurückhaltend angewendet werden.

3.5.6 *Aussenbeleuchtung*

Zur Vermeidung von übermässigen Lichtemissionen wird im Quartierplan-Reglement festgelegt, dass alle Aussenbeleuchtungen so zu konzipieren sind, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Das heisst, dass die Beleuchtungsanlagen in Intensität, Leuchtdauer und Leuchtstärke auf das Notwendige zu beschränken sind. Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" festgelegt.

3.5.7 *Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Darin werden die Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller baulicher Elemente (Hauptbauten, Nebenbauten wie Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen o.ä., Durchwegung etc.) sowie die Aussenraumgestaltung (Grün- und Freiflächengestaltung, Bepflanzung, Bäume inkl. Nachweis der Mindest-Stammhöhe, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen, Beleuchtung etc.) im Quartierplan-Areal konkretisiert.

Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung sowie der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

3.6 **Erschliessung und Parkierung**

3.6.1 *Arealerschliessung*

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt via die General Guisan-Strasse über die im Quartierplan festgelegte Ein- / Ausfahrt für Parkierungsanlagen. Diese erschliesst über eine überdachte Rampe die unterirdische Autoeinstellhalle. Das Areal ist damit oberirdisch autofrei. Davon ausgenommen ist ein oberirdischer Besucherparkplatz (vgl. Kapitel 3.6.2) sowie die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.), welche bis zu den Hauptbauten sichergestellt werden muss. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten ist im Nachweis zur Aussenraumgestaltung darzulegen.

Parallel zur Erschliessung für Motorfahrzeuge verläuft eine separate Einfahrtsrampe für Velos, welche die im Baubereich A untergebrachten Veloabstellplätze erschliesst. Der Zugang zu den im Sockelgeschoss untergebrachten Veloabstellplätzen im Baubereich B erfolgt hingegen über die Rampe zur unterirdischen Autoeinstellhalle oder alternativ über eine separate Zufahrt.

Die Arealerschliessung für FussgängerInnen erfolgt ebenfalls ab der General Guisan-Strasse über die zentrale Freifläche für Gebäudeerschliessung und Aufenthalt. Die Erschliessung des Aussenraums erfolgt über die von der Freifläche ausgehenden arealinternen Fusswegverbindungen sowie über die im Quartierplan festgelegte öffentliche Fusswegverbindung entlang des Waldrands. Die Fusswegverbindungen sind im Quartierplan schematisch dargestellt und können bei Bedarf ergänzt werden. Dasselbe gilt für die im orientierenden Inhalt des Quartierplans dargestellten Gebäudezugänge.

Alle Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

3.6.2 *Parkierung*

Eine Reduktion der Anzahl zu erstellender Parkplätze wurde seitens Bauherrschaft und Gemeinde zwar angestrebt, ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung nicht möglich, da das Quartierplan-Areal aufgrund seiner Lage die Anforderungen des Kantons hinsichtlich Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr nicht erfüllt (vgl. Verkehrsgutachten). Die Berechnung des Bedarfs für Autoabstellplätze richtet sich entsprechend nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), welche derzeit pro Wohneinheit eine Mindestanzahl von 1.0 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätzen vorschreibt. Die maximale Anzahl Parkplätze wird durch die Verordnung hingegen nicht limitiert. In Ergänzung zu den gesetzlichen Bestimmungen wird im Reglement deshalb festgelegt, dass im Quartierplan-Areal für Motorfahrzeuge insgesamt 111 Parkplätze erstellt werden dürfen. Dies entspricht der gesetzlichen Mindestanzahl an Parkplätzen bei einer Anzahl von 85 Wohnungen (im Richtprojekt sind 81 Wohnungen vorgesehen, diese Zahl wurde im Sinne einer Reserve auf 85 aufgerundet). Mit der Festlegung der gesetzlichen Mindestanzahl an Autoparkplätzen als gleichzeitiges Maximum wird gewährleistet, dass sich das Verkehrsaufkommen der Quartierplan-Überbauung in dem im Verkehrsgutachten ermittelten Rahmen hält (vgl. Verkehrsgutachten).

Weiter wird im Reglement festgelegt, dass im Quartierplan-Perimeter maximal ein oberirdischer Besucherparkplatz zulässig ist. Dieser Besucherparkplatz ist im Bereich der General Guisan-Strasse und in Abstimmung auf die jeweiligen Aussenraumfunktionen anzuordnen. Mit dieser Festlegung kann bei Bedarf ein oberirdischer Besucherparkplatz bspw. für Personen mit eingeschränkter Mobilität zur Verfügung gestellt werden. Alle übrigen Autoparkplätze sind vollständig in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht. In der Einstellhalle untergebrachte Besucherparkplätze müssen so angeordnet werden, dass sie dauerhaft offen zugänglich sind. Zudem dürfen Besucherparkplätze weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.

Für nicht-motorisierte Fahrzeuge wie Velos, Kinderwagen u. dgl. wird im Reglement festgelegt, dass in jeder Hauptbaute ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten zu erstellen sind. Zudem sind im Bereich der Gebäudezugänge oberirdische Veloabstellplätze für BesucherInnen sowie für das kurzzeitige Abstellen vorzusehen.

Der im Rahmen der Quartierplanung zur Anwendung kommende Nachhaltigkeitsstandard SNBS (vgl. Kapitel 3.7) berechnet den Bedarf an Veloabstellplätzen mit rund 1 Abstellplatz pro Zimmer. Auf Grundlage des Richtprojekts müssen für die Überbauung entsprechend ca. 245 Veloabstellplätze bereitgestellt werden (vgl. Verkehrsgutachten). Die definitive Anzahl sowie die konkrete Platzierung der Veloabstellplätze werden im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung festgelegt.

3.7 **Energie und Nachhaltigkeit**

3.7.1 *Nachhaltigkeitsstandard*

Die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Bebauung soll die Kriterien einer nachhaltigen Bauweise bestmöglich erfüllen. Für die Realisierung der Bauten soll deshalb der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Auszeichnung "Gold" zur Anwendung kommen (oder, mit Zustimmung des Gemeinderats, ein anderer gleichwertiger Standard für nachhaltiges Bauen).

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist der erste umfassende und zertifizierungsfähige Standard für nachhaltige Gebäude in der Schweiz und umfasst ein Set von 45 zu bewertenden Kriterien in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Vergleich zu anderen Labels für Energieeffizienz (Minergie, Minergie-

P, Minergie-A) beurteilt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ein umfassenderes Kriterienset, welches neben dem einzelnen Gebäude auch den Standort im Kontext seines Umfeldes berücksichtigt. Ziel des SNBS ist es, die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen und damit den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes phasengerecht zu berücksichtigen.

Aufgrund von äusseren Umständen (hohe Anzahl Pflichtparkplätze, öV-Güteklasse, Lage der Gemeinde Arlesheim und des Quartierplan-Areals etc.) ist es jedoch möglich, dass der Standard "Gold" durch die Quartierplanung nicht erreicht bzw. zertifiziert werden kann. Im Reglement wird deshalb festgelegt, dass eine Zertifizierung für die Quartierplanung durchzuführen ist, sofern die zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe rechtskräftige Vorgabe betreffend Anzahl Abstellplätze sowie die Vorgaben des SNBS betreffend Erreichbarkeit (SNBS-Kriterium 205.1) eine Zielerreichung zulassen. Ist dies nicht möglich, so ist durch die SNBS-Zertifizierungsstelle ein Gutachten erstellen zu lassen, welches die Zielerreichung unter Berücksichtigung der äusseren Umstände bestätigt.

Aufgrund des umfassenden Kriteriensets kann die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und -kenngrössen des SNBS nicht im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton geprüft werden. Im Reglement wird deshalb weiter festgelegt, dass die Prüfung der Nachhaltigkeitskriterien des SNBS durch die Gemeinde nach Fertigstellung der Quartierplan-Überbauung inkl. Aussenraum erfolgt. Die Zuständigkeit für die Überprüfung der Überbauung hinsichtlich Nachhaltigkeit wird mit dieser Festlegung bewusst durch die Gemeinde übernommen. Somit ist gewährleistet, dass die Einhaltung der Quartierplan-Vorschriften bzgl. Nachhaltigkeitsstandard zum entsprechenden Zeitpunkt geprüft werden kann. Auf Stufe Baugesuch wird durch den Kanton überprüft, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten sind.

3.7.2 *Energieversorgung*

Im Zusammenhang mit der Energieversorgung wird im Reglement festgelegt, dass diese im Quartierplan-Areal nach den Prioritäten des kommunalen Energiesachplans auszugestalten ist. Als oberste Prioritäten werden im Energiesachplan u.a. die Energieeffizienz (1. Priorität), der Ausbau bestehender Wärmeverbünde (2. Priorität) sowie die Nutzung von ortsgebundener Abwärme, Umweltwärme und erneuerbarer Energieträger (3. Priorität) genannt. Mit dieser Festlegung sowie mit den Anforderungen des SNBS hinsichtlich Energieeffizienz ist in den Quartierplan-Vorschriften eine rationelle und nachhaltige Energieversorgung gewährleistet.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Ziele / Planungsgrundsätze RPG:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Aufgrund seiner Lage eignet sich das Quartierplan-Areal vorwiegend für eine Wohnnutzung. Das Quartierplan-Areal liegt in ca. 500m Entfernung von der Haltestelle der Tramlinie Nr. 10 und ist damit hinreichend durch das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen (vgl. Kapitel 4.6.2 sowie Verkehrsgutachten).
Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Im Umfeld des Quartierplan-Areals bestehen keine Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung, Lärmemissionen oder Erschütterungen. Die umweltrechtlichen Belange können mit der Quartierplanung sichergestellt werden.
Grundsatz Siedlung c: Es sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.	Die bestehende Fusswegverbindung entlang des Waldrands und über Parzelle Nr. 2954 wird erhalten. Bei Umsetzung des Gesamtkonzepts ist eine Erweiterung des Rundwegs sowie die Schaffung von zusätzlichen, arealinternen Verbindungen vorgesehen.
Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Das Ortszentrum Arlesheims ist mit dem Tram innert 10 Minuten (inkl. Fussweg zur Tramhaltestelle) erreichbar. Dort befindet sich ein breites Angebot an Geschäften mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, Dienstleistungen sowie Verpflegungsmöglichkeiten.
Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit der Quartierplanung werden rund 75% des Quartierplan-Areals als Grün- und Freiraumbereich ausgeschieden (= Grünflächenziffer von ca. 60%). Durch die vorgeschriebene Gliederung des Aussenraums mittels Hecken, Bäumen und Sträuchern, die festgelegte Mindestzahl an Bäumen sowie durch die Grundsätze zur Bepflanzung ist eine gute Versorgung des Quartierplan-Areals mit Bäumen und anderen Bepflanzungselementen sichergestellt.

4.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund)

Nach Art. 15 RPG (Bund) darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung wird somit keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) kommt nicht zum Tragen.

4.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL) 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 ordentlichen Zonenvorschriften bzw. der bestehenden Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

4.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP)⁴ legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. In der Richtplan-Gesamtkarte (vgl. Abbildung 9) werden für das Quartierplan-Areal keine Festlegungen vorgenommen.

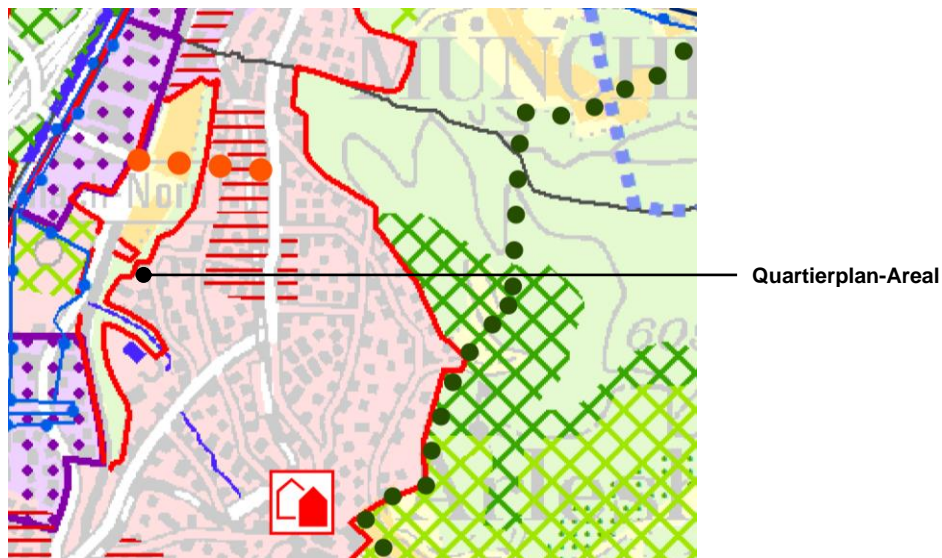


Abbildung 9 Auszug Richtplan-Gesamtkarte
Quelle: Amt für Raumplanung BL

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des kantonalen Richtplans konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Im Rahmen der Anpassung 2016⁵ wurden unter anderem die Planungsgrundsätze und -anweisungen zum Thema S2 "Siedlungsentwicklung nach innen" präzisiert. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Umsetzung in der Quartierplanung auf:

Planungsvorgaben:	Umsetzung in Quartierplanung:
S2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen	
Planungsgrundsatz a): Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	Durch die Quartierplanung werden auf einem bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohnerzahl geschaffen.
Planungsgrundsatz b): Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität auf-	Das Quartierplan-Areal liegt aufgrund der Distanz von der nächstgelegenen Tramhaltestelle "Baselstrasse" in der ÖV-Güteklasse C. Die Tramhaltestelle ist jedoch in ca. 5 Minuten Fussmarsch zu erreichen und das Taktangebot entspricht der ÖV-Güteklasse B (= gute Erschliessung). Aufgrund des im Vorfeld durchgeführten städtebaulichen Studienauftrags sowie der engen Kooperation mit der Gemeinde

⁴ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

⁵ Vom Landrat am 8. November 2018 verabschiedet und vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigt.

Planungsvorgaben:	Umsetzung in Quartierplanung:
weisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungs-internen Freiraumqualitäten zu verbinden.	weist das Projekt eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität auf, welche mit den Quartierplan-Vorschriften sichergestellt wird. Durch die massvoll vorgenommene Nutzungserhöhung stellt die Quartierplanung auch für das benachbarte Umfeld keine Beeinträchtigung dar.
Planungsanweisung c): Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können [...]	Mit der vorliegenden Quartierplanung wird eine Siedlungsverdichtung auf einem bereits bebauten Areal ermöglicht. Die Planungsanweisung wird damit umgesetzt.
L1.3 Naturgefahren	
Planungsanweisung b) Die Gemeinden [...] berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	Das Quartierplan-Areal ist einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Hochwasserereignisse ausgesetzt. Im Quartierplan wird basierend auf der kantonalen Naturgefahrenkarte eine entsprechende Gefahrenzone ausgeschieden und die im Zonenplan Siedlung enthaltenen Bestimmungen zur "Gefahrenzone Überschwemmung" werden ins Reglement übernommen (vgl. Kapitel 4.9.1).

4.5 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) für den Bereich des Quartierplan-Areals (d.h. Parzelle Nr. 2658 und 2954) aufgehoben und durch neue Vorschriften abgelöst. Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim definieren verschiedene Kriterien, welche im Rahmen von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind. Diese werden wie folgt eingehalten / umgesetzt:

Kriterien gemäss § 44 Abs. 2 ZRS:	Umsetzung in Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses bei gleichzeitig nicht massgeblich vergrössertem Gebäudefussabdruck ist eine haushälterische Nutzung des Bodens gegeben.
Wohnqualität	Die Gebäudesetzung bzw. -dimensionierung wurde unter Berücksichtigung von Aspekten der Wohnqualität (Belichtung, Schattenwurf, Ausblick ins Grüne) entwickelt. Die Festlegungen zur Aussenraumgestaltung (differenzierte Gestaltung, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen etc.) sowie zur Erstellung von Abstellräumlichkeiten für Kinderwagen und Velos tragen ebenfalls zur Wohnqualität bei.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Das durch die Quartierplanung generierte Verkehrsaufkommen kann durch das umliegende Strassennetz gut aufgenommen werden. Durch die Ausrichtung der Gebäudekörper ist die Nachbarschaft zudem nur minimal durch den Schattenwurf betroffen. Somit erwachsen aus der Quartierplanung keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft.
Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild	Das Bebauungskonzept nimmt die Gebäudetypologie der benachbarten Überbauung Dürrmatt auf und ordnet sich somit gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.
Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie Parkierungsanordnung	Die Quartierplanung wird gemäss Strassennetzplan erschlossen. Die bestehenden Fusswegverbindungen werden beibehalten bzw. bei Umsetzung des Gesamtkonzepts sogar erweitert. Die Parkierung wird hauptsächlich unterirdisch untergebracht und schafft damit zusätzliche Grün- und Freiraumflächen im Areal.

Kriterien gemäss § 44 Abs. 2 ZRS:	Umsetzung in Quartierplanung:
Energieversorgung und -nutzung, insbes. Verwendung erneuerbarer Energien	Mit dem Verweis auf die Prioritäten des kommunalen Energiesachplans sowie der Anwendung des Standards SNBS (vgl. Kapitel 3.7) ist eine sparsame Energienutzung sowie die Verwendung erneuerbarer Energien sichergestellt. Ein Anschluss an den im Rahmen der Arealentwicklung "Uptown Basel" geplanten Wärmeverbund der Primeo AG wird derzeit geprüft.
Lärmimmissionen	Das Areal ist aufgrund seiner Lage nicht durch übermässige Lärmimmissionen betroffen.
Entsorgung	Im Quartierplan-Reglement wird die Erstellung einer Kompoststelle verlangt. Zudem müssen alle Entsorgungseinrichtungen wie Abfallsammelstelle, Kompostsammelstelle zweckmässig platziert werden. Die entsprechenden Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat als Teil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung darzulegen.
Freiflächen und Kinderspielflächen	Mit der Quartierplanung werden grosszügige Freiflächen und Spieleinrichtungen für die Quartierbewohnerschaft sowie ein öffentlicher Spielplatz geschaffen.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Vgl. Kapitel 4.8.5.

4.6 Verkehr und Infrastrukturen

4.6.1 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt direkt ab der General Guisan-Strasse. Die General Guisan-Strasse ist eine Erschliessungsstrasse und bindet das Areal in südlicher Richtung direkt an die Birseckstrasse (Kantonsstrasse) an. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist damit gewährleistet. Die im Strassennetzplan vorhandene Fusswegverbindung entlang der Arealgrenze wird im Rahmen der Quartierplanung übernommen.

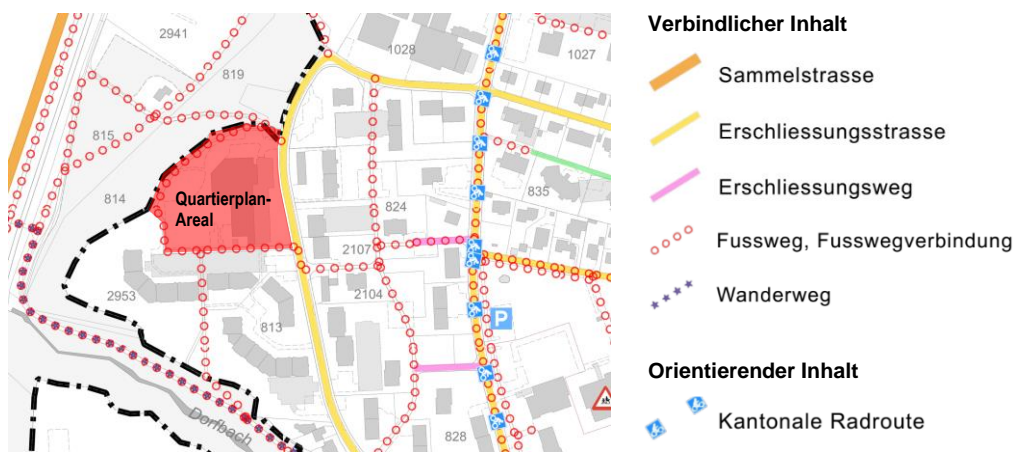


Abbildung 10 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Arlesheim
Quelle: Geoportal Arlesheim, 11.07.2019

4.6.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

In ca. 500m Entfernung zum Quartierplan-Areal befindet sich die Tramhaltestelle "Baselstrasse". Diese wird durch die Tramlinie Nr. 10 (Dornach Bhf – Arlesheim – Basel SBB – Binningen – Oberwil – Therwil – Ettingen – Rodersdorf) werktags im 7.5 Minuten-Takt bedient. Das ÖV-Angebot der Haltestelle Baselstrasse entspricht der Güteklasse B. Aufgrund der Distanz zur Haltestelle wird das Quartierplan-Areal jedoch der ÖV-Güteklasse C zugeteilt.

Die Tramlinie Nr. 10 verkehrt in Basel über den Bahnhof SBB und bietet einen direkten Anschluss an das überregionale Zugverkehrsnetz. In entgegengesetzter Richtung verkehrt die Tramlinie über den Bahnhof Dornach-Arlesheim, wo Anschluss an die S-Bahnlinie S3 (Delémont – Laufen – Basel – Olten) in Richtung Laufental und Basel besteht. Das Quartierplan-Areal weist damit eine angemessene Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

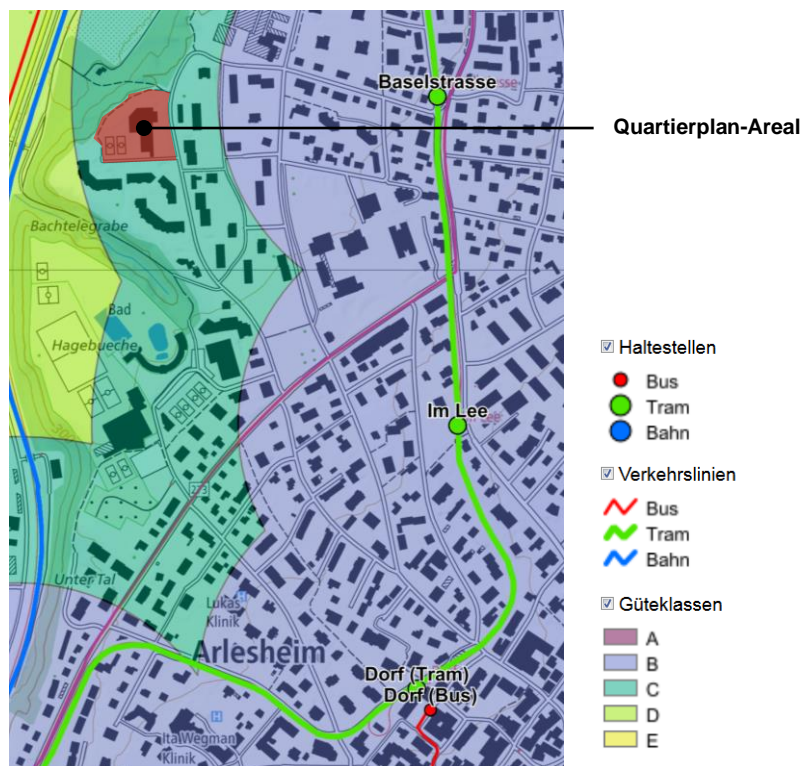


Abbildung 11 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Arlesheim
Quelle: GeoViewBL

4.6.3 Auswirkungen Verkehr

Im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage) werden die Auswirkungen der vorliegenden Quartierplanung auf die umliegenden Quartierstrassen (General Guisan-Strasse / Mattweg) sowie auf den Knoten Birseckstrasse – General Guisan-Strasse – Weidenhofweg analysiert. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass sich die Verkehrsbelastung auf der General Guisan-Strasse und dem Mattweg wie auch die Auslastung des Knotens Birseckstrasse – General Guisan-Strasse – Weidenhofweg auch mit der Quartierplanung weiterhin in einem gut verträglichen Mass bewegt.

Weiter wurde auf Grundlage der maximalen Anzahl Parkplätze die Auswirkung der Quartierplanung auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs analysiert. Die prognostizierte Zunahme an Ein- und Aussteigenden liegt

in beide Richtungen der Tramlinie Nr. 10 jeweils unter 1% und kann durch das bestehende Taktangebot gut aufgenommen werden.

4.7 Kulturgüter und Naturwerte

4.7.1 Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplan-Areal wird nicht von einer archäologischen Schutzzone überlagert (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019).

4.7.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem Quartierplan-Areal sowie im direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Kulturobjekte (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019). Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplan-Areal eingetragen.

4.7.3 Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Gemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzone zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019). Auch das Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde Arlesheim sieht für das Areal Schneckenbündten keine speziellen Massnahmen vor.

4.8 Umweltschutz

4.8.1 Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte ist im Wald auf der benachbarten Parzelle Nr. 814 ein Ablagerungsstandort ausgewiesen (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019). Dieser erstreckt sich auch geringfügig in das Quartierplan-Areal. Der Standort bedarf gemäss Katastereintrag jedoch keiner Überwachung. Für die restlichen Fläche im Quartierplan-Perimeter sind keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

4.8.2 Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich weder Oberflächengewässer noch wird es durch eine Grundwasserschutzzone überlagert. Das Areal liegt jedoch innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019). Der Bereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem

Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Bereich des Quartierplan-Areals ca. 30 m unter Terrainniveau und wird durch die vorliegende Quartierplanung nicht tangiert. Für die Quartierplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Allfällige Auflagen zum Gewässer- und Grundwasserschutz sind Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.

4.8.3 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Das Quartierplan-Areal ist im Zonenplan Siedlung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen (Konsultation GeoView 11.07.2019). Diese Einstufung wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung beibehalten. Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt, kommt für die Beurteilung der Lärmbelastung durch Strassenverkehr der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung (Art. 31 der LSV). Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich für das Quartierplan-Areal folgende maximalen Werte der Lärmbelastung durch Strassenverkehr:

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

Da im Umfeld der Quartierplanung keine Lärmvorbelastung existiert, ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte unproblematisch.

Die Einstellhallenrampe zum Quartierplan-Areal gilt hingegen als neue Anlage gemäss Anhang 6.1 LSV und es kommen somit die Planungswerte zur Anwendung:

- LES II; IGW, tags: 55 dB
- LES II; IGW, nachts: 45 dB

Die Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Einstellhallenrampe wurde durch die kantonale Lärmschutzfachstelle auf Grundlage des Richtprojekts überprüft und bestätigt. Die Festlegung von spezifischen Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist im Rahmen der Quartierplanung somit nicht notwendig.

4.8.4 Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht-ionisierender Strahlung zu schützen.

Gemäss NIS-Immissionskataster 2016 beträgt die Feldstärke der nicht-ionisierenden Strahlung auf dem fraglichen Areal maximal rund 0.2-0.5 V/m und ist somit unbedenklich (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019).

4.8.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

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

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden in der Quartierplanung durch folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Grün- und Freiflächen im Umfang von ca. 60 % des gesamten QP-Areals (rund 5'100 m²) sowie Sicherstellung durch Grünflächenziffer von mind. 55%;
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim;
- Nach Möglichkeit Berücksichtigung seltener Baumarten gemäss Projekt SEBA (vgl. Kapitel 3.5.2);
- Vielfältige Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen;
- Pflanzung von durchgehenden, aus einheimischen Arten bestehenden Heckenbändern mit Vernetzungsfunktion;
- Ausdehnung und Aufwertung der Waldrandzone durch "Waldmantel" mit Bäumen und Sträuchern (Plansignatur "Übergangsbereich Waldrand");
- Pflanzung von Solitärbäumen und / oder Baumgruppen an geeigneten Stellen (gemäss Aussenraumkonzept) – davon mindestens 15 kronenbildende, hochstämmige Bäume;
- Extensive oder intensive Begrünung auf Flachdächern (sofern nicht als Aufenthaltsbereiche genutzt);
- Dauerhafte Erhaltung und fachgerechte Pflege aller Bepflanzungen.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung sowie dem ökologischen Ausgleich auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

4.8.6 Wald

Das Quartierplan-Areal grenzt entlang des nordwestlichen Parzellenabschnitts direkt an ein Waldstück, welches sich entlang der steil abfallenden Terrassenböschung der Birs ober- und unterhalb des Quartierplan-Areals erstreckt. Der Waldentwicklungsplan "Schauenburg-Hard-Birseck" legt für diese Waldfläche die Vorrangfunktion "Erholung" fest. Das Waldgebiet ist allerdings aufgrund der geringen Durchwegung (es existiert lediglich ein Verbindungsweg von der General Guisan-Strasse ins Tal), der steilen Topografie und der bisher privaten Nutzung des Waldrandbereichs im Quartierplan-Areal wenig frequentiert.

Die an das Quartierplan-Areal grenzende Waldparzelle Nr. 814 befindet sich im Besitz der CPV/CAP Pensionskasse Coop. Periodische Pflegearbeiten am Waldrand (Rückschnitt des Bewuchses) wurden bisher durch die Eigentümerin vorgenommen. Für grössere forstliche Eingriffe (Baumfällungen) ist hingegen der lokale Forstbetrieb zuständig.

Mit dem in der vorliegenden Quartierplanung vorgesehenen Aussenraumkonzept wird das Areal für die angrenzende Nachbarschaft geöffnet und auch der Wald stärker erlebbar gemacht. Die optische Ausweitung des Waldes in das Quartierplan-Areal (Plansignatur "Übergangsbereich Waldrand") und die Intensivierung der Aussenraumnutzungen entlang des Waldrands (öffentlicher Rundweg, Aufenthalts- und Spielinfrastrukturen etc.) führen zu einem erhöhten Koordinationsbedarf zwischen den Eigentümerinnen der Parzellen Nrn. 2658 (Basler Leben AG), 2954 (Gemeinde) und 814 (CPV/CAP Pensionskasse Coop). Die notwendigen Regelungen für Pflege, Unterhalt und Nutzung des Aussenraums entlang des Waldrandbereichs werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

4.8.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen eine potentiell erhebliche Umweltbelastung ausgeht, 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. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind in der vorliegenden Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

4.9 Sicherheit

4.9.1 Naturgefahren

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

Im Quartierplan-Areal besteht gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Hochwasserereignisse. Mit der heutigen Terrainsituation fliesst das Wasser aus südöstlicher Richtung von der General Guisan-Strasse über das Areal der bestehenden Wohnüberbauung "Schneckenbündten" und tritt anschliessend im südwestlichen Teil in das Quartierplan-Areal ein. Die Fliesstiefe beträgt grösstenteils 0-25 cm, lediglich zwischen dem heutigen Tennisplatz und dem bestehenden Ausbildungszentrum ist mit Fliesstiefen von bis zu 150 cm zu rechnen. Zudem tritt im Nordosten im Bereich der bestehenden Einstellhallenrampe Wasser bis zu einer Fliesstiefe von 50 cm in das Quartierplan-Areal.

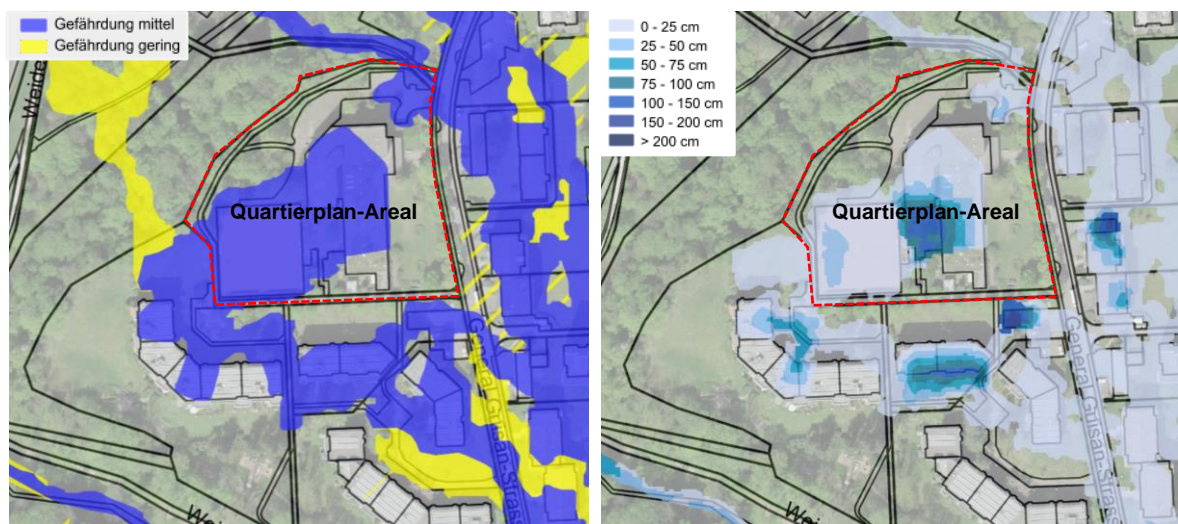


Abbildung 12 Ausschnitt Naturgefahrenkarte / Fliesstiefenkarte
Quelle: GeoViewBL

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wird die Hochwassergefährdung durch die Festlegung der Gefahrenzone "Überschwemmung" berücksichtigt. Die entsprechenden Bestimmungen wurden in Anlehnung an die Bestimmungen der "Gefahrenzone Überschwemmung" des Zonenreglements Siedlung festgelegt. So sind

alle Bauten und Anlagen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Mit dem Baugesuch ist für jede Baute in der Gefahrenzone eine massgebliche Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (100 Jahre) orientiert. Die Schutzhöhe definiert sich aus der maximalen Fliesstiefe (gemäss Fliesstiefenkarte) und einem Freibord. Die genaue Herleitung der Schutzhöhe für die einzelnen Fliesstiefen ist in der Wegleitung "Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren" der basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (2017) ersichtlich. Unterhalb der Hochwasserkote liegende Gebäudeteile resp. Gebäudehüllen müssen wasserdicht ausgestaltet werden und den möglichen Beanspruchungen (Wasserdruck, Schwemmmaterial) durch Hochwasserereignisse genügen.

Mit diesen Festlegungen wird eine ausreichende bauliche Ertüchtigung aller Bauten und Anlagen im Quartierplan-Areal auf Stufe Nutzungsplanung sichergestellt. Die Art und der genaue Umfang der entsprechenden Massnahmen werden auf Stufe Baugesuch und in Berücksichtigung der Terrain- und Bebauungssituation präzisiert.

4.9.2 *Feuerwehr*

Die Bewegungs- und Stellflächen für die Feuerwehr wurden auf Grundlage des Richtprojekts durch ein Brandschutzunternehmen geplant und durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung überprüft. Die entsprechenden Zufahrten und Stellflächen wurden in das Aussenraumkonzept integriert und sind in Anhang 2 ersichtlich. Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge etc. ist somit sichergestellt.

4.9.3 *Störfallvorsorge*

Artikel 10 des eidgenössischen 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. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Areal liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge. Auch besteht im Umfeld des Quartierplan-Areals kein Risiko durch Transporte von gefährlichen Gütern hinsichtlich Boden (Naturschutzgebiete / -objekte), Luft (Personen / bewohnte Umgebung) oder Wasser (Grund- / Oberflächengewässer). Unter diesen Voraussetzungen sind weitergehende Abklärungen oder spezifische Massnahmen zur Störfallvorsorge im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig.

4.10 **Abstandsvorschriften**

4.10.1 *Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern*

Unter § 95 RBG-BL sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert bzw. übersteuert werden.

Entlang der General Guisan-Strasse existiert eine kommunale Strassenbaulinie. Diese wurde bei der Festlegung der Baubereiche berücksichtigt und ist somit eingehalten.

Im Rahmen der Quartierplanung "Schneckenbündten" von 1976 wurden auch die Baufelder im Quartierplan-Areal mittels Strassenbaulinien sowie einer Gestaltungsbaulinie definiert. Diese Baulinien werden durch die vorliegende Quartierplanung abgelöst und müssen somit nicht mehr berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für die im Rahmen der damaligen Quartierplanung festgelegten Waldbaulinie.

Der gesetzliche Waldabstand von 20 m wurde bei der Festlegung der Baubereiche berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.4.1). Die gemäss Quartierplan-Reglement zulässige Überschreitung der Baubereiche durch Balkone im Bereich der Waldabstandslinie entspricht der gesetzlich zulässigen Überschreitung von Baulinien und gesetzlichen Abständen gemäss § 53 Abs. 2 RBV. Die Abstände gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung somit eingehalten.

4.10.2 Grenzabstände

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

Die Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Parzellen werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung durch die geplanten ober- und unterirdischen Bauten eingehalten. Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind damit keine Näher- oder Grenzbaurechte notwendig.

5 Auswirkungen der Quartierplanung

5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG-BL, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

5.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Schneckenbündten II" 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. Die Vorschriften der bestehenden Quartierplanung "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) werden mit der Inkraftsetzung der vorliegenden Quartierplanung für das betreffende Areal aufgehoben.

5.1.2 Baulinien

Die bestehende Strassenbaulinie entlang der General Guisan-Strasse wird durch die Quartierplanung berücksichtigt. Die übrigen im Rahmen der Quartierplanung "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) festgelegten Baulinien werden mit der vorliegenden Quartierplanung aufgehoben. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung werden keine weiteren Baulinien gelegt.

5.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des kommunalen Strassennetzplans der Gemeinde Arlesheim.

5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Strassenerschliessung sowie Leitungsinfrastruktur (Wasser und Abwasser) sind vorhanden und die geplanten Neubauten können daran angeschlossen werden. Für die Gemeinde erwachsen damit keine Kostenfolgen zur Erschliessung des Quartierplan-Areals. Auch hinsichtlich sozialer Infrastrukturen (Schulraumbedarf) ergeben sich für die Gemeinde nach heutigem Wissensstand keine zusätzlichen Kostenfolgen.

5.3 Quartierplan-Vertrag

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen 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 durch den Regierungsrat erfolgt nur dann, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag mit allseitiger Unterzeichnung durch die Vertragspartien und in notariell beurkundeter Form vorliegt.

Für die vorliegende Quartierplanung müssen voraussichtlich folgende Themen mittels Quartierplan-Vertrag geregelt werden (nicht abschliessend):

- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau 10% (Vorgabe seitens Gemeinderat)
- Öffentlicher Spielplatz (öffentliches Nutzungsrecht, Grund- und Werkeigentümerhaftung)
- Erstellung und Unterhalt der Quartierplan-Infrastruktur (Erstellung, baulicher und betrieblicher Unterhalt)
- Waldrand zu Parzelle Nr. 814 (Regelung für Pflegeeingriffe und forstliche Eingriffe)
- Durchleitungsrechte
- Infrastrukturbeitrag
- Allfällige Pendenzen aus dem Quartierplan-Vertrag der bestehenden Quartierplanung "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976)
- U. a. m.

6 Planungsverfahren

6.1 Beteiligte

An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure:

Eigentümerschaft	Basler Leben AG, 4002 Basel
Projektentwicklung	Burgdorf Loewensberg GmbH, 8005 Zürich
Freiraumkonzeption	Studio Karst GmbH, 4057 Basel
Verkehrsgutachten	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttenz
Quartierplan-Bearbeitung und Verfahrens- begleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Arlesheim	Gemeinderat Bauausschuss Bevölkerung (Mitwirkungsverfahren) Planungsbetroffene (Auflageverfahren)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

6.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide für das Quartierplan-Verfahren aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten ab der öffentlichen Mitwirkung sind im vorliegenden Planungsbericht bzw. im separat verfassten Mitwirkungsbericht erläutert.

Freigabe Bebauungskonzept für Erarbeitung von Quartierplan-Vorschriften	6. November 2018
Vorstellung Bebauungskonzept in kantonaler Arealbaukommission	16. Mai 2019
Kommunale Prüfung	29. August – 1. Oktober 2019
Freigabe Entwurf Quartierplanung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	1. Oktober 2019
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	10. Oktober – 11. November 2019
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	20. Januar 2020
Beschlussfassung Gemeinderat
Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Referendumsfrist
Planaufgabe

6.3 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG BL führte der Gemeinderat Arlesheim für die Quartierplanung "Schneckenbündten II" ein Mitwirkungsverfahren durch. Die Anliegen / Fragestellungen der Mitwirkenden werden im Mitwirkungsbericht behandelt. Dieser wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Schneckenbündten II" durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 41:	10. Oktober 2019
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 41:	10. Oktober 2019
	Homepage der Gemeinde Arlesheim	10. Oktober 2019
	Gemeindeverwaltung Arlesheim, 1. Stock Bauverwaltung	10. Oktober 2019

Mitwirkungsfrist	10. Oktober bis 11. November 2019
-------------------------	-----------------------------------

Mitwirkungseingaben	3 Eingaben (SP / Frischluft / NUEK)
----------------------------	-------------------------------------

6.4 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 20. Januar 2020 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Arlesheim mitgeteilt. Eine Zusammenfassung der Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie von deren Berücksichtigung im Rahmen der Quartierplanung befindet sich in Anhang 3.

6.5 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

6.6 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

7 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes

Anhang 1 Masterplan Areal Schneckenbündten vom 12. Oktober 2020

AREAL SCHNECKENBÜNDTEN MASTERPLAN

Gemeinde Arlesheim

Bebauungskonzept

Städtebau und Architektur

Bebauung

- Maximale Ausnützungsziffer pro Teilgebiet: 1.1
- Orthogonale resp. parallele Ausrichtung der Bauten gegenüber Bebauung „Dürnmatt“ sowie auch arealintern
- Harmonisches Erscheinungsbild über das gesamte Areal
- Unterschiedliche Fassadenmaterialisierung der Hoch- und Längsbauten
- Feingegliederte Fassadenstruktur

Nutzung

- Wohnnutzung sowie dem Wohnen dienliche Ergänzungsnutzungen
- Berücksichtigung der Wohnraumstrategie Arlesheim im Rahmen der Quartierplanung

Hochbauten

- Rechteckig versetzter Fussabdruck
- Höhenversatz von 2 Geschossen
- Optische Zusammenfassung von jeweils 2 Geschossen
- Dachterrassen für gemeinschaftliche Nutzungen

Längsbauten

- Rechteckiger, teilweise versetzter Fussabdruck

Grün- und Freiräume

- Parkartige Anlage mit unterschiedlich intensiv gepflegten Rasen- und Wiesenflächen
- Gliederung durch niedrige Heckenreihen sowie vereinzelt platzierte Einzelbäume und Baumgruppen

- Übergang zwischen Grün- und Freiräumen zu Wald durch Heckenstreifen entlang Waldrand
- Aufenthalts- und Spieleinrichtungen nach Möglichkeit aus natürlichen Materialien

Erschliessung

- 1 resp. 2 Haupterschliessungsachsen für Langsamverkehr ausgehend von General Guisan-Strasse
- Gebäudeerschliessung ausgehend von Haupterschliessungsachsen
- MIV-Erschliessung resp. Zufahrt Einstellhallen ab General Guisan-Strasse
- Gesamtes Areal oberirdisch autofrei

- Öffentlicher Rundweg entlang Waldrand
- Wegverbindungen zwischen Bauten und Rundweg
- Umlegung der gemeindeeigenen Parzellen Nm. 2954 / 2955 im Zusammenhang mit der öffentlichen Durchwegung

ABSICHTSERKLÄRUNG

Der vorliegende Masterplan basiert auf den Ergebnissen des Studienauftrags „Schneckenbündten“ (Durchführung März - August 2018). Die unterzeichnenden Parteien erklären den Masterplan hiermit als richtungweisende Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals Schneckenbündten. Ein Quartierplan zur Umsetzung des Bebauungskonzepts für das Teilgebiet II kann nicht vor dem Jahr 2035 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden.

<p>Für Parzelle Nr. 2658 (Teilgebiet I):</p> <p>Munzur Halls Baloise Asset Management AG</p>	<p>Für Parzellen Nm. 813 / 2657 / 2953 (Teilgebiet II):</p> <p>Peter Kowaleff Baloise Asset Management AG</p>	<p>Für Parzellen Nm. 813 / 2657 / 2953 (Teilgebiet II):</p> <p>Maria Gumann CPV/CAP Pensionskasse Coop</p>	<p>Für Parzellen Nm. 813 / 2657 / 2953 (Teilgebiet II):</p> <p>Danilo Zampieri CPV/CAP Pensionskasse Coop</p>	<p>Für die Gemeinde sowie Parzellen Nm. 2954 / 2955:</p> <p>Markus Eigenmann Gemeindepräsident Arlesheim</p>	<p>Für die Gemeinde sowie Parzellen Nm. 2954 / 2955:</p> <p>Thomas Rudin Leiter Gemeindeverwaltung Arlesheim</p>
---	--	---	--	---	---

Impressum:

SR Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Datum: 3. Dezember 2018 / 12. Oktober 2020
Bearbeitung: Noémie Augustin

Plan: S:\Projekte\Arlesheim\06026_Studienauftrag_Schneckenbündten\04_Planen\Masterplanung\6026_Plan04_Masterplan_Schneckenbündten_Ergänzung\20201012

Anhang 2 Konzept Stellflächen Feuerwehr (Studio Karst GmbH, 19. Februar 2020)



Anhang 3 Umgang mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung

✓ = Gemeinde ist auf Forderung eingetreten		x = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahmen Gemeinderat		Umsetzung
1. Grundwasserschutz						
1.1.		Von einer im QP-Reglement erlaubten Gebäudehöhe / Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundamenttiefe oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet.	H	Sachverhalt bekannt.		z. K.
2. Quartierplan						
2.1.	Gefahrenzonen	Die Naturgefahrenkarte ist umzusetzen, indem im Quartierplan Gefahrenzonen gemäss § 30 Abs. 1 RBG verbindlich festgelegt werden. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind im Quartierplan-Reglement explizit aufzunehmen.	Z	Eine überlagernde Gefahrenzone wurde gemäss Naturgefahrenkarte und mit entsprechenden Bestimmungen festgelegt.		✓
2.2.	Koten der Bodenplatten	Im Quartierplan sind die Koten der Bodenplatten zu ergänzen.	Z	Wurde ergänzt.		✓
2.3.	Ausnahmefahrten	Die Erschliessung für Ausnahmefahrten ist im Quartierplan im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen.	Z	Die Erschliessung für Ausnahmefahrten ist durch die entsprechende Bestimmung im Reglement ausreichend gewährleistet, auf eine Festlegung im rechtsverbindlichen Planinhalt wird entsprechend verzichtet. Im Planungsbericht wird das Funktionieren der Erschliessung für Ausnahmefahrten plausibilisiert (vgl. Kapitel 3.6.1).		x
2.4.	Bereich für unterirdische Bauteile	Zwischen Plan und Reglement besteht ein Widerspruch bzgl. Verbindlichkeit des Bereichs für unterirdische Bauteile. Plan und Reglement sind aufeinander abzustimmen.	Z	Der Wortlaut im Reglement wurde angepasst.		✓
2.5.	Konzeptionelle Planinhalte	Der Begriff "Lage konzeptionell" lässt darauf schliessen, dass die Lage der betroffenen Festlegungen auf einem Konzept beruht. Ein Konzept ist jedoch nicht rechtsverbindlich, somit besteht ein Widerspruch zu rechtsverbindlichen Festlegungen im Quartierplan. Die Klammerbezeichnungen "Lage konzeptionell" sind zu streichen.	Z	Der Wortlaut der Legendeneinträge wurde angepasst.		✓
3. Quartierplan-Reglement						
3.1.	§ 3: Bebauung					
3.1.1.	Abs. 2 – Übertragung Baubereiche durch Balkone	Formulierung im zweiten Satz von § 3 Abs. 2 QPR ist widersprüchlich / nicht korrekt, da Baubereiche den gesetzlichen Waldabstand nicht überschneiden dürfen. Der zweite Satz ist zu streichen oder insofern umzuformulieren, dass auf § 53 Abs. 2 RBV verwiesen wird.	Z	Der Wortlaut im Reglement wurde angepasst.		✓
3.1.2.	Unterirdische Bauten	Siehe Punkt 2.4				
3.1.3.	Abs. 3 – Hochwasserkote	Im Quartierplan-Reglement sind die Bestimmungen zu den im Quartierplan verbindlich festzulegenden, überlagernden Gefahrenzonen explizit aufzunehmen.	Z	Wurde umgesetzt.		✓
		Es wird vorgeschlagen, anstelle des Begriffs "Hochwasserkote" neu den Begriff "Schutzhöhe" zu verwenden (= maximale Fliesstiefe + Freibord). Die Schutzhöhe ist zudem für	E	Wurde umgesetzt.		✓

✓ = Gemeinde ist auf Forderung eingetreten		x = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahmen Gemeinderat	Umsetzung	
		alle baubewilligungspflichtigen Bauten / Anlagen im Areal zu definieren, welche von Überschwemmungen bedroht sind und Schutzmassnahmen benötigen.				
		Die aus der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" stammende Definition "geringe Eintretenswahrscheinlichkeit / Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre" kann fehlinterpretiert werden. Es wird empfohlen, bei Anwendung des Schutzziels "geringe Eintretenswahrscheinlichkeit" die Wiederkehrperiode mit "Jährlichkeit 300 Jahre" zu beschreiben.	E	Im Rahmen der Quartierplanung wird das Schutzziel "mittlere Eintretenswahrscheinlichkeit" mit Wiederkehrperiode 100 Jahre festgelegt. Dies entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Schutzziel gemäss Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG).	x	
3.1.4.	Abs. 7 – Dachgestaltung	Die Installation von Solaranlagen auf Flachdächern schliesst eine gleichzeitige Begrünung nicht aus. Es wird empfohlen, im letzten Satz folgende Ergänzung aufzunehmen: "... zu erfüllen (z. B. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie <u>in Kombination mit Dachbegrünung</u> oder Ähnliches)".	E	Im Reglement wurde ergänzt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nach Möglichkeit mit Dachbegrünung zu kombinieren sind.	✓	
3.2.	§ 4: Nutzung und Gestaltung des Aussenraums					
3.2.1.	Abs. 4 – Grün- und Freiflächen	Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und in Anbetracht der besonderen Lage am Waldrand ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben. Es wird empfohlen, den ersten Satz zu präzisieren: "... Wiesen- und Rasenflächen <u>naturnah</u> zu gestalten".	E	Im Quartierplan-Areal sollen sowohl naturnahe Wiesenflächen wie auch intensiver gepflegte Rasenflächen für Aussenraumnutzungen (Spiel, Sport etc.) möglich sein. Die Reglementsbestimmung wurde entsprechend angepasst.	✓	
3.2.2.	Abs. 6 – Bepflanzung	Formulierung ist nicht verbindlich bzw. es ist unklar, was unter "rechtzeitig" zu verstehen ist. Es wird empfohlen, Ersatzpflanzungen verpflichtend festzulegen oder auf die Formulierung gänzlich zu verzichten.	E	Der Fortbestand der Bepflanzungen ist durch § 4 Abs. 15 im Quartierplan-Reglement gewährleistet (Erstellung und Unterhalt). Die Ersatzpflicht in § 4 Abs. 6 wurde entsprechend gestrichen.	✓	
		Es wird empfohlen, im QP-Vertrag die Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu regeln.	E	Das Quartierplan-Reglement schreibt vor, dass sämtliche Bepflanzungselemente fachgerecht zu pflegen sind. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Pflanzung und Pflege der Bäume damit ausreichend geregelt ist.	x	
3.3.	§ 5 Abs. 4 – Parkierungsordnung	Formulierung im ersten Satz ist zu offen und widerspricht § 4 Abs. 4 QPR (Grün- und Freiflächen). Der Bereich für den oberirdischen Besucherparkplatz ist im Quartierplan verbindlich festzulegen, die Formulierung im ersten Satz hat sich auf den entsprechenden Bereich innerhalb des Quartierplans zu beziehen.	Z	Im Quartierplan-Reglement wurde ergänzt, dass die Erstellung eines allfälligen oberirdischen Besucherparkplatzes nur im Bereich des General Guisan-Strasse zulässig ist und auf die jeweiligen Aussenraumfunktionen abgestimmt werden muss. Sofern ein oberirdischer Parkplatz notwendig ist, wird der genaue Standort im Rahmen des Nachweises zur Aussenraumgestaltung in Absprache mit dem Gemeinderat definiert. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Standort des oberirdischen Besucherparkplatzes somit ausreichend geregelt ist.	(✓)	
3.4.	§ 6: Nachhaltigkeit	Die im Quartierplan-Reglement formulierten Anforderungen können zum Zeitpunkt der Baugesuchsprüfung nicht abschliessend beurteilt werden und sind in der aktuellen Formulierung nicht genehmigungsfähig. Es sind die Formulierungen gemäss Merkblatt "QP Textbausteine BL Energie" zu verwenden.	Z	Aus Sicht der Gemeinde ist es wünschenswert, dass auch ein umfassender Nachhaltigkeitsstandard wie der SNBS auf öffentlich-rechtlicher Ebene festgelegt werden kann. In Absprache mit dem Kanton (Hr. Neuenschwander vom Amt für Umweltschutz und Energie) wird die Festlegung des SNBS im Reglement beibehalten und mit dem Zusatz ergänzt, dass die Überprüfung nach Fertigstellung der Überbauung durch die Gemeinde erfolgt (vgl. Kapitel 3.7). Seitens Kanton muss hingegen nur die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen geprüft werden, was zum Zeitpunkt der Baugesuchsprüfung möglich ist.	x	

✓ = Gemeinde ist auf Forderung eingetreten		x = Forderung wird nicht berücksichtigt		z. K. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahmen Gemeinderat	Umsetzung	
3.5.	§ 8 Abs. 2 – Inkrafttreten	Mit der Inkraftsetzung werden nicht die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung, sondern ein Teil der Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" aufgehoben. Die Bestimmung ist entsprechend zu korrigieren.	Z	Wurde korrigiert.	✓	
4. Planungs- und Begleitbericht						
4.1.	Kapitel 4.1	Siehe Punkt 3.5	Z	Wurde korrigiert.	✓	
4.2.	Kapitel 3.4.3	Siehe Punkt 2.4	Z	Wurde korrigiert.	✓	
4.3.	Kapitel 3.6 – Erschliessung und Parkierung	Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) Kapitel 3-7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.	Z	Im Nachgang der kantonalen Vorprüfung wurde die Lärmbelastung durch die Einstellhallenrampe von der kantonalen Lärmschutzfachstelle überprüft und als unbedenklich eingestuft. Die Einhaltung der Planungswerte ist somit nachgewiesen. In Absprache mit der kantonalen Lärmschutzfachstelle muss im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung kein zusätzlicher Lärmschutznachweis erbracht werden.	✓	
4.4.	Kapitel 5.3 – Dienstbarkeitsregelungen	Die Ablösung der Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" im Bereich des Quartierplan-Perimeters ist privatrechtlich zu vereinbaren. Es ist zu prüfen, inwieweit eine Anpassung des ursprünglichen Quartierplan-Vertrags notwendig ist. Die Notwendigkeit eines Quartierplan-Vertrags ist nochmals zu prüfen. Es wird empfohlen, folgende Themen privatrechtlich zu regeln: Nachweis Energieeffizienz, Pflanzung / Pflege von Bäumen, Realisierung und Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindung.		Sachverhalt bekannt.		z. K.
			Z	Kenntnisnahme.		z.K.
5. Verkehrsgutachten						
		Die Methodik des Verkehrsgutachtens sowie die daraus hervorgehenden Beurteilungen sind nachvollziehbar und zweckmässig. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist allerdings der in der zulässigen BGF maximal plausible "ungünstige" (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bzgl. Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie Parkplätzen anzunehmen. Das Verkehrsgutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten und die Ermittlung des "ungünstigsten" Falls ist aufzuzeigen.	Z	Zur Begrenzung des parkplatzbedingten Verkehrsaufkommens wird im Quartierplan-Reglement festgelegt, dass im Quartierplan-Areal maximal 111 Parkplätze erstellt werden dürfen (beinhaltet sowohl Stamm- als auch Besucherparkplätze). Im Verkehrsgutachten wird das Verkehrsaufkommen der Quartierplanung neu aufgrund der maximalen Anzahl von 111 Parkplätzen ermittelt. Somit wird im Verkehrsgutachten der maximal plausible "ungünstige" (d.h. am meisten Verkehr erzeugende) Fall abgebildet (vgl. Verkehrsgutachten).	✓	