



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

---

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

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

---

Entwurf  
Stand: 23. September 2019

**Kommunale Vorprüfung**  
**Öffentliche Mitwirkung**



## 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](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

6030\_Ber02\_Planungsbericht\_\_Freigabe\_VP\_MiWi\_20190923.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Planungsabsichten.....	2
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bebauungskonzept .....	4
2.2	Aussenraumkonzept .....	5
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zur Quartierplanung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Bestandteile .....	7
3.2	Geltungsbereich und Wirkung.....	7
3.3	Art und Mass der Nutzung .....	8
3.3.1	Nutzungsart .....	8
3.3.2	Nutzungsmass Hauptbauten .....	8
3.3.3	Nutzungsmass Klein- und Anbauten .....	9
3.4	Bebauung .....	9
3.4.1	Baubereichsdefinitionen .....	9
3.4.2	Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen .....	9
3.4.3	Unterirdische Bauten .....	10
3.4.4	Messweise Gebäudehöhe .....	10
3.4.5	Dachgestaltung.....	10
3.4.6	Gestaltung .....	10
3.5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	11
3.5.1	Gliederung des Aussenraums .....	11
3.5.2	Bepflanzung.....	11
3.5.3	Grünflächenziffer .....	12
3.5.4	Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen .....	12
3.5.5	Terraingestaltung.....	12
3.5.6	Aussenbeleuchtung .....	13
3.5.7	Nachweis zur Aussenraumgestaltung .....	13
3.6	Erschliessung und Parkierung .....	13
3.6.1	Arealerschliessung .....	13
3.6.2	Parkierung .....	13
3.7	Nachhaltigkeit .....	14
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).....	15
4.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) .....	15
4.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz.....	15
4.4	Kantonaler Richtplan.....	16
4.5	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim.....	17
4.6	Verkehr und Infrastrukturen .....	18
4.6.1	Anschluss an das Weg- und Strassennetz .....	18
4.6.2	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.....	18
4.6.3	Auswirkungen Verkehr .....	19

---

4.7	Kulturgüter und Naturwerte.....	20
4.7.1	Archäologie.....	20
4.7.2	Denkmal- und Ortsbildpflege .....	20
4.7.3	Natur und Landschaft .....	20
4.8	Umweltschutz .....	20
4.8.1	Altlasten.....	20
4.8.2	Grundwasserschutz.....	20
4.8.3	Lärmschutz.....	21
4.8.4	Nicht-ionisierende Strahlung.....	21
4.8.5	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	21
4.8.6	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	22
4.9	Sicherheit.....	22
4.9.1	Naturgefahren.....	22
4.9.2	Störfallvorsorge .....	22
4.10	Abstandsvorschriften .....	23
4.10.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern .....	23
4.10.2	Grenzabstände .....	23
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Quartierplanung .....</b>	<b>24</b>
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	24
5.1.1	Zonenvorschriften .....	24
5.1.2	Baulinien.....	24
5.1.3	Erschliessungsplanung.....	24
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	24
5.3	Dienstbarkeitsregelungen .....	24
<b>6</b>	<b>Planungsverfahren.....</b>	<b>25</b>
6.1	Beteiligte .....	25
6.2	Planungsablauf .....	25
6.3	Mitwirkungsverfahren.....	26
6.4	Kantonale Vorprüfung.....	26
6.5	Beschlussfassungsverfahren .....	26
6.6	Auflageverfahren.....	26
<b>7</b>	<b>Genehmigungsantrag .....</b>	<b>27</b>
<b>Anhang 1</b>	Masterplan Areal Schneckenbündten vom 13. Dezember 2018	
<b>Anhang 2</b>	Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom [Datum]	
<b>Beilage</b>	Verkehrsgutachten vom 28. August 2019 (Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG)	

# 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 m<sup>2</sup>. 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 auch einzelnen 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 "Gerenmatt" vorhanden. Südlich des Areals befinden sich zudem die Sportanlagen "Hagebuchen" sowie das Schwimmbad. Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle "Baselstrasse" wird durch die Traminie Nr. 10

(Dornach Bhf–Arlesheim–Basel SBB–Binningen–Oberwil–Therwil–Ettingen–Rodgersdorf) 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 befand sich bis anhin das Schulungszentrum der Basler Versicherungen "Ausbildungszentrum Arlesheim, AZA" mit integriertem Hotelleriebetrieb. Nun wird das Ausbildungszentrum 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 bietet sich damit die Gelegenheit, an diesem Standort eine Neunutzung der Parzelle vorzunehmen. 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 1, 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 1, grün eingefärbt) umfasst die bestehende Wohnüberbauung auf den Parzellen Nrn. 813, 2657 und 2953, welche sich im Eigentum einer Pensionskasse befinden. Die Eigentümerschaft hat in den letzten Jahren gerade erst eine umfassende Sanierung des Wohnungsbestandes vorgenommen. Ein nächster Sanierungszyklus wird frühestens in 10-15 Jahren erwartet, sodass für diesen Teil des bestehenden Quartierplans keine unmittelbaren Entwicklungsabsichten bestehen.

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 Eigentümerschaft der Wohnüberbauung Schneckenbündten kamen an Vorbesprechungen mit der Gemeinde überein, dass das heutige Quartierplan-Areal trotz der zeitlich unterschiedlichen

---

Entwicklungsabsichten gemeinsam städtebaulich weiterentwickelt werden soll. Eine gemeinsame Entwicklung bringt Vorteile für beide Arealbereiche und ermöglicht eine städtebauliche Gesamtlösung insbesondere hinsichtlich Bebauungskonzeption und baulicher Dichte.

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 (vgl. Anhang 1). Der Masterplan wurde durch alle beteiligten Eigentümerschaften unterzeichnet und durch den Gemeinderat im Dezember 2018 beschlossen.

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

## 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.

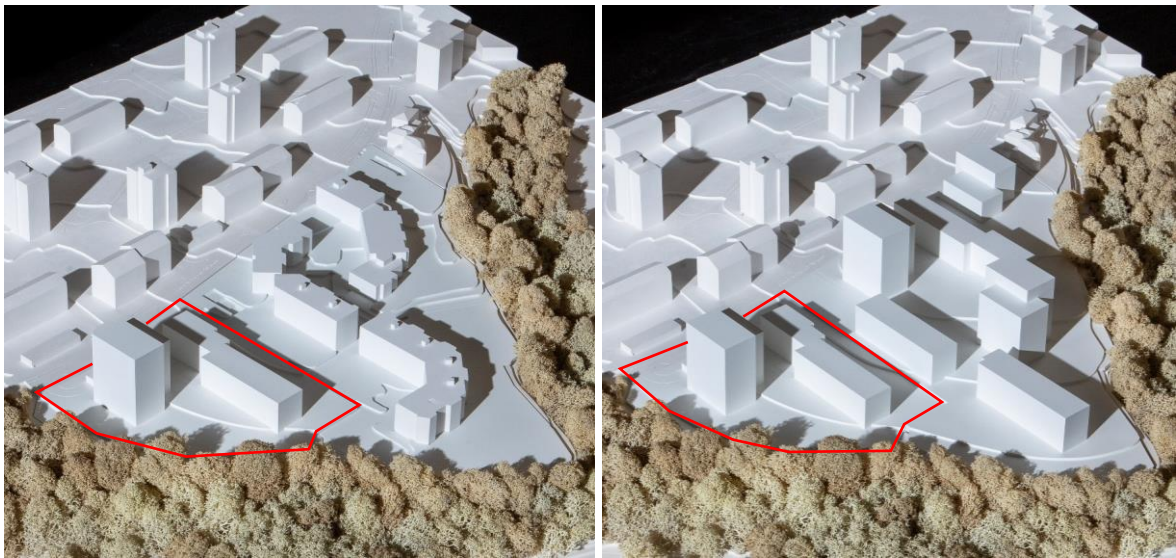


Abbildung 3 Modellfoto Bebauungskonzept (Areal Schneckenbündten II sowie Gesamtareal)  
Quelle: Burgdorf Loewensberg GmbH / rote Umrandung = Quartierplan-Areal

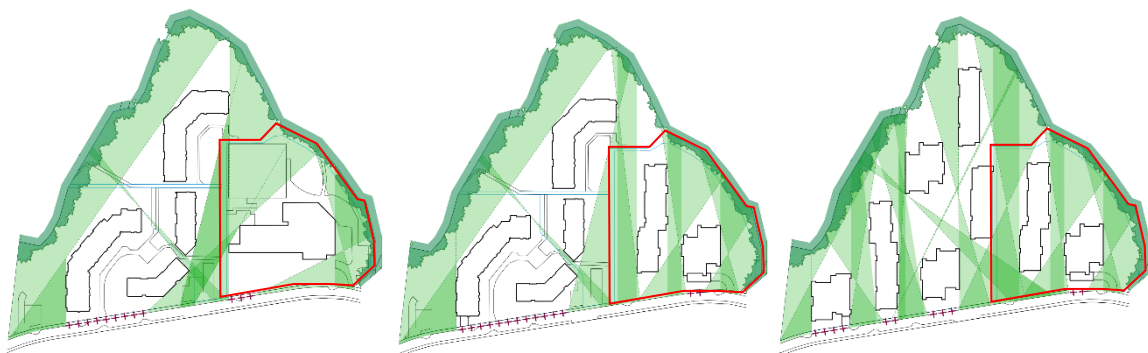


Abbildung 4 Etappen und Durchsichten zum Waldrand  
Quelle: Burgdorf Loewensberg GmbH / rote Umrandung = Quartierplan-Areal

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

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. Für eine attraktive Aufsicht wird die Dachfläche des Längsgebäudes als sogenannte fünfte Fassade als Dachgarten gestaltet. Sowohl auf dem Längsgebäude wie auch auf den höheren Teil des hohen Hauses ist eine Photovoltaik-Anlage mit einfachen Mitteln formal integrierbar.

## **2.2 Aussenraumkonzept**

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 Hecken, Pfade und Feldbäume auf und verweist damit auf die Vergangenheit des Areals, welches bis in die 1950er-Jahre eine Landwirtschaftsfläche war.

Das Aussenraumkonzept sieht rund um die Bebauung eine durchgehende, parkähnliche Freiraumfläche vor, welche durch Heckenbänder und bewusst gesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen gegliedert wird. 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 für eine gemeinsame Nutzung durch die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals sowie BesucherInnen. Grössere Heckenräume können bspw. als Spielwiese oder für Ballspiele genutzt werden. Durch diese vielfältige räumliche Umfassung bietet der Freiraum verschiedene attraktive Freiraumangebote die Bewohnerschaft des Areals sowie BesucherInnen an. 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 heckenartig geschnittenen Waldrands bietet ein öffentlicher Fussweg eine attraktive Spaziermöglichkeit. Im nördlichen Teil öffnet sich der Waldrandweg zu einem baumbestandenen Waldspielplatz mit Waldspielgeräten (Seile, Schaukeln, Hängematten etc.), Feuerstelle, Sitzplätzen und Wetterschutz und bietet damit eine attraktive Spielmöglichkeit für BewohnerInnen des Areals und die Nachbarschaft.

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;
- Wegen 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;
- Jährlicher Rückschnitt des Waldrandes zu einer Heckenform bis ca. 4m Höhe;
- Jährlicher Schnitt der doppelten Hecken auf ca. 1.2m;
- Jährlicher Schnitt der Allee-Bäume zum Freihalten der Sichtachsen;
- Schnitt der Feldbäume nach Bedarf;
- Jährlicher Sommerschnitt der Wiesenflächen nach der Versamung;
- regelmässiges Mähen der Wiesenflächen vor den Gebäuden;
- Blumenwiese 2mal/ Jahr scheiden (Ende Juni/ Oktober);
- Grüngut wie Hackschnitzel im Wald verteilen als Material für Bodentiere.



Abbildung 5 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 (Situation und Schnitte, 1:500) bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung durch die regierungsrätliche Genehmigung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vollständig abgelöst (vgl. Kap. 5.1.1).

Der Planungsbericht beinhaltet die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG-BL geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung.<sup>1</sup> 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.

Gemäss den Erläuterungen in Kapitel 5.3 ist ein Quartierplan-Vertrag nach § 46 RBG-BL nicht erforderlich. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung als öffentlich-rechtlichem Planungserlass definiert werden müssten.

#### 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 m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> 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. Der Begleitbericht nach § 39 RBG-BL entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Bund).  
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 bspw. Coiffeur, Büro, Praxis, Kinderbetreuungsstätten etc. zulässig. Auch quartierdienliche Nutzungen wie bspw. 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. Umfassungswänden;
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungswänden, 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.

Als nicht anrechenbare Flächen bzw. Bauteile werden im 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;
- Nebenbauten gemäss Definition im Quartierplan-Reglement.

Die maximale Bruttogeschossfläche für den Baubereich A beträgt 5'030 m<sup>2</sup> BGF und für den Baubereich B 3'235 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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%<sup>2</sup>. Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die Nutzungsdichte im Vergleich zum Bestand von 60 % auf neu 100 % erhöht. Aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität, der guten Einpassung in die umliegende Bebauungsstruktur sowie des geplanten Nachhaltigkeitsstandards der Bauten wird diese Nutzungserhöhung als gerechtfertigt angesehen. Die vorliegende Quartierplanung setzt damit den raumplanerischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen mittels Nutzungsverdichtung beispielhaft um.

<sup>2</sup> 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Bebauungskonzept (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 sich die Baubereichsbegrenzung mit dem gesetzlichen Waldabstand überschneiden, 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.

Zudem wird im Quartierplan ein Standort für Entsorgungseinrichtungen im Bereich zwischen Baubereich A und der General Guisan-Strasse festgelegt. Weitere Standorte für weitere Entsorgungseinrichtungen (z. Bsp. Kompoststelle) sowie auch 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 diesbezüglich festgelegt, dass Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, sofern diese 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 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 zudem im Umfang von mindestens 80 m<sup>2</sup> 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 sind. 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 grossflächige Verglasungen mit reflexionsarmem Glas auszuführen sind.

### **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 unterschiedlich gepflegten Wiesen- und 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 konzeptionell festgelegt. Das Freiraumangebot soll mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen für die Bewohnerschaft der Überbauung ergänzt werden.

Zur Fortführung der bestehenden einseitigen Allee entlang der General Guisan-Strasse wird in den Quartierplan-Vorschriften zudem festgelegt, dass gemäss Planfestlegung eine Baumreihe aus kronenbildenden Bäumen mit einer Mindeststammhöhe von 2.0 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 richtungsweisend zu berücksichtigen.

#### *3.5.2 Bepflanzung*

Abgesehen von den konzeptionell 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.

Darüber hinaus wird im Reglement festgelegt, dass innerhalb des Quartierplan-Areals mindestens 15 kronenbildende, hochstämmige Bäume an verschiedenen Orten verteilt zu pflanzen sind. Die entlang der General Guisan-Strasse zu pflanzende Baumreihe 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 und bei Bedarf rechtzeitig zu ersetzen.

### 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 im Quartierplan innerhalb von Parzelle Nr. 2658 festgelegten Flächenaufteilung sowie den zu pflanzenden grosskronigen Bäumen erreicht werden. Zuzüglich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 2955 kann sogar eine Grünflächenziffer von ca. 60% 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 m<sup>2</sup> 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 richtungswesend 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. 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 den 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. Diese separate Zufahrtsrampe für Velos ist als Option im Quartierplan dargestellt.

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 konzeptionell 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*

Die Berechnung des Bedarfs für Autoabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Gemäss Richtprojekt beträgt

der Autoparkplatzbedarf für die vorliegende Quartierplanung ca. 81 Stamm-Parkplätze und 25 Besucherparkplätze (vgl. Verkehrsgutachten). Alle Autoparkplätze sind – mit Ausnahme des oberirdischen Besucherparkplatzes (vgl. Kapitel 3.6.1) – 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 Nachhaltigkeit**

Die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Bebauung soll die Kriterien einer nachhaltigen Bauweise bestmöglich erfüllen. Im Reglement wird deshalb festgelegt, dass für die Realisierung der Bauten der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder, mit Zustimmung des Gemeinderats, ein gleichwertiger Standard für nachhaltiges Bauen zur Anwendung kommt.

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 Gegensatz zu anderen Nachhaltigkeitslabels berücksichtigt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) damit das umfassendste Kriterien-set und erlaubt eine auf das jeweilige Areal zugeschnittene Gewichtung der Kriterien.

## 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 Tramhaltestelle der Linie 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 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)<sup>3</sup> 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 6) werden für das Quartierplan-Areal keine Festlegungen vorgenommen.

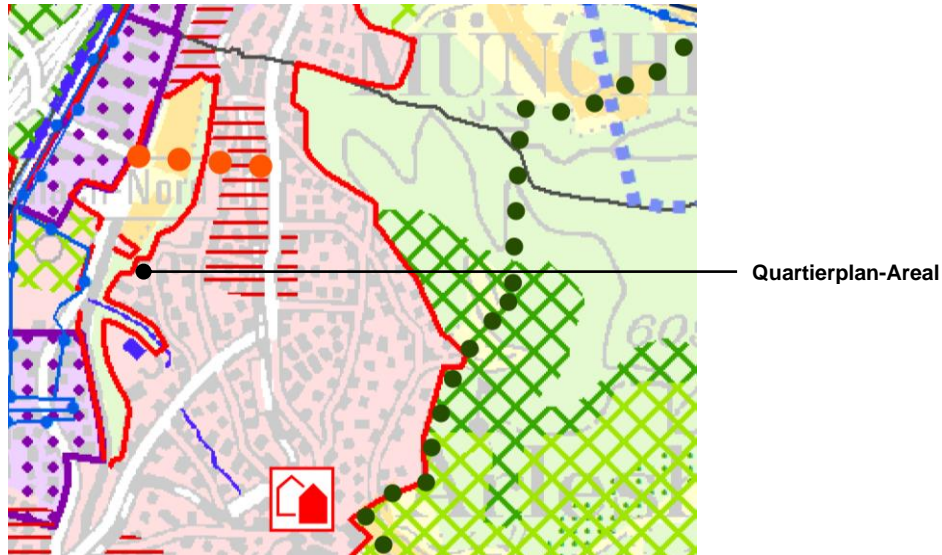


Abbildung 6 Auszug Richtplan-Gesamtkarte  
Quelle: Amt für Raumplanung BL

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des kantonalen Richtplans konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Im Rahmen der Anpassung 2016<sup>4</sup> wurden unter anderem die Planungsgrundsätze und -anweisungen zum Thema S2 "Siedlungsentwicklung nach innen" präzisiert. Die Anpassung 2016 wurde vom Bundesrat genehmigt und wird im Verlauf des Quartierplan-Verfahrens in Kraft treten. Aus diesem Grund werden die Inhalte der Anpassung 2016 in der untenstehenden Zusammenstellung der für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen bereits berücksichtigt.

Planungsvorgaben:	Umsetzung
<b>S2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	
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 aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Das Quartierplan-Areal selber 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 weist das Projekt eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität auf, welche mit den Quartierplan-Vorschriften sichergestellt wird. Durch die massiv vorgenommene Nutzungserhöhung stellt die Quartierplanung auch für das benachbarte Umfeld keine Beeinträchtigung dar.

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

<sup>4</sup> Vom Landrat am 8. November 2018 verabschiedet und vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigt.

Planungsvorgaben:	Umsetzung
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.
<b>L1.3 Naturgefahren</b>	
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 eine entsprechende Gefahrenzone ausgedehnt und im Zonenplan Siedlung enthaltenen Bestimmungen zur "Gefahrenzone Überschwemmung" ins Reglement übernommen (vgl. Kapitel 4.9.1).

#### 4.5 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Quartierplan-Vorschriften Schneckenbündten von 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 Gebäudkörper 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 und -setzung 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.
Energieversorgung und -nutzung, insbes. Verwendung erneuerbarer Energien	Mit 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.

Kriterien gemäss § 44 Abs. 2 ZRS	Umsetzung in Quartierplanung
Entsorgung	Entsorgungseinrichtungen wie Abfallsammelstelle, Kompostsammelstelle etc. müssen 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 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.

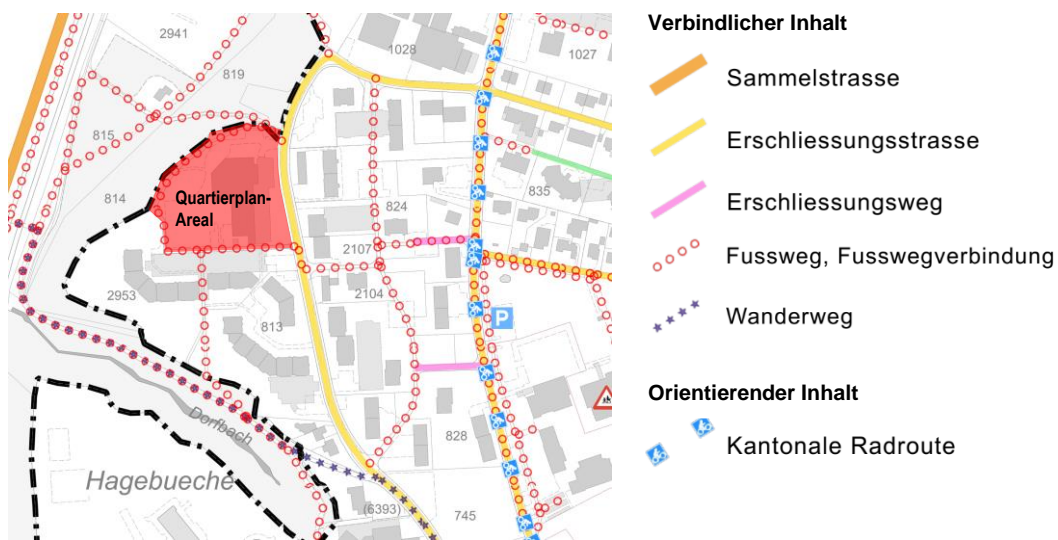


Abbildung 7 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Arlesheim  
Quelle: Geoportal Arlesheim, 11.07.2019

### 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 die S-Bahnlinie S3 (Delémont – Laufen – Basel – Olten) in Richtung Laufental und Basel verkehrt. Das Quartierplan-Areal weist damit eine angemessene Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

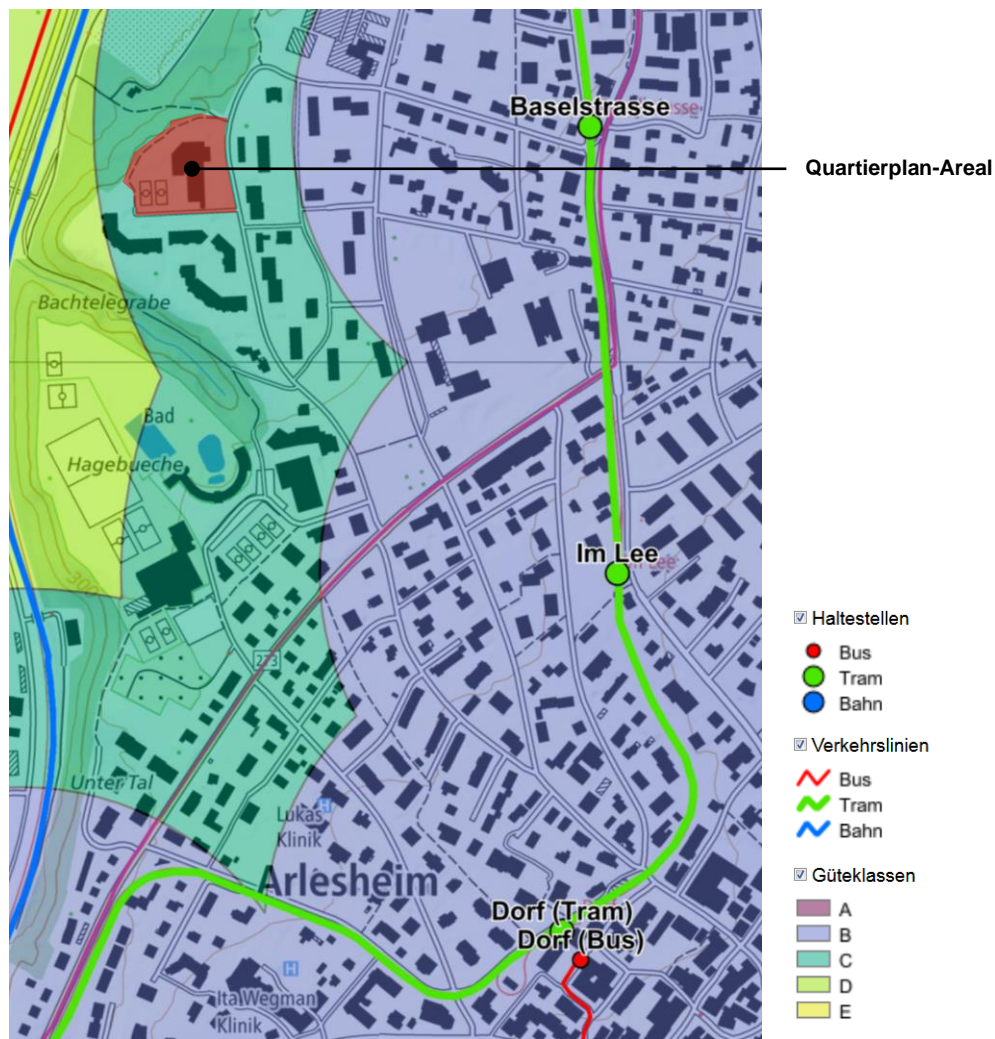


Abbildung 8 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Arlesheim  
Quelle: GeoViewBL

#### 4.6.3 Auswirkungen Verkehr

Im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage) werden die Auswirkungen der vorliegenden Quartierplanung auf die General Guisan-Strasse sowie auf den Knoten Birseckstrasse – General Guisan-Strasse – Weidenhofweg analysiert. Sowohl die Verkehrsbelastung auf der General Guisan-Strasse wie auch die Auslastung des Knotens Birseckstrasse – General Guisan-Strasse – Weidenhofweg verändern sich durch die Quartierplanung nur geringfügig bzw. erfahren keine nennenswerte Verkehrszunahme.

Weiter wurde auch 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 (Archäologiegesezt) 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 Einwohnergemeinden 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 dem Kataster der belasteten Standorte 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<sub>u</sub> (Konsultation GeoView BL, 11.07.2019). Der Bereich A<sub>u</sub> umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abschnitt 211 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> 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 nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximale 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 Festlegung von spezifischen Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig.

#### 4.8.4 Nicht-ionisierende Strahlung

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

Gemäss NIS-Immissionskataster 2016 beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden 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 m<sup>2</sup>) sowie Sicherstellung durch Grünflächenziffer von mind. 55%;
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim;
- Vielfältige Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen;
- Pflanzung von durchgehenden, aus einheimischen Arten bestehenden Heckenbändern mit Vernetzungsfunktion;
- 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 oder für Energiegewinnung 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 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. Entsprechend enthält das Quartierplan-Reglement bauliche Vorgaben im Zusammenhang mit der Hochwasserprävention. Die Vorgaben wurden in Anlehnung an die Bestimmungen der "Gefahrenzone Überschwemmung" des Zonenreglements Siedlung festgelegt. So ist mit dem Baugesuch für jede Hauptbaute eine Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (100-300 Jahre) orientiert. Unterhalb der Hochwasserkote liegende Gebäudeteile resp. Gebäudehüllen müssen wasserdicht ausgestaltet werden und den möglichen Beanspruchungen (Wasserdruck, Schwemmmaterial) durch Hochwasserereignisse standhalten.

#### 4.9.2 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 Quartierplanung 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 Strassenlini- enpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nach- folgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

#### *5.1.1 Zonenvorschriften*

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Schneckenbündten II" werden für das Areal der Quartierplanung ei- genständige 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 berück- sichtigt. Die im Rahmen der Quartierplanung "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) festgelegten Gestaltungs- und Waldbaulinien 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.

**Schulraum: Aussage Gemeinde?**

### **5.3 Dienstbarkeitsregelungen**

Im Rahmen der Quartierplanung wird eine neue öffentliche Fusswegverbindung entlang des Waldrands bis zur General Guisan-Strasse geschaffen. Die Fusswegverbindung verläuft über die Parzelle Nr. 2954, welche sich im Besitz der Einwohnergemeinde Arlesheim befindet, und ist somit für die Öffentlichkeit zugänglich. Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse müsste eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Arle- sheim im Grundbuch eingetragen werden.

Weitere privatrechtliche Dienstbarkeiten sind für die Realisierung bzw. die Funktionsfähigkeit des Überbauungs- und Aussenraumkonzepts nicht notwendig. Eine Sicherstellung von Dienstbarkeiten mittels Quartierplan-Ver- trag gemäss § 46 RBG-BL ist somit nicht erforderlich.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Beteiligte

*Tabelle 1 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.

*Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren*

Kommunale Prüfung	29. August 2019 - ...
Freigabe Entwurf Quartierplanung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	.....
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	.....
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	.....
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....
Referendumsfrist	.....
Planaufgabe	.....

**6.3 Mitwirkungsverfahren**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

**6.4 Kantonale Vorprüfung**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

**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 13. Dezember 2018

# AREAL SCHNECKENBÜNDTEN MASTERPLAN

Gemeinde Arlesheim

## Bebauungskonzept



## Städtebau und Architektur

### Bebauung

- Maximale Ausnutzungsziffer 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



### Hochbauten

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

### Nutzung

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



### 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 Hecken-schnitt 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
- Umliegung der gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 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.

Für Parzelle Nr. 2658 (Teilgebiet I):

*Dieter Krüchli*  
Dieter Krüchli  
Basler Leben AG  
CEO Baloise Immobilien Management AG

*Philipp Fürstenberger*  
Philipp Fürstenberger  
Basler Leben AG  
Leiter Bau- und Immobilienentwicklung

Für Parzellen Nrn. 813 / 2657 / 2953 (Teilgebiet II):

*Marin Gumann*  
Marin Gumann  
CPV/CAP Pensionskasse Coop  
Vorsitzende der Geschäftsleitung

*Danilo Zappieri*  
Danilo Zappieri  
CPV/CAP Pensionskasse Coop  
Leiter Immobilien

Für die Gemeinde sowie Parzellen Nrn. 2954 / 2955:

*Markus Eigenmann*  
Markus Eigenmann  
Gemeindepräsident Arlesheim

*Thomas Rudin*  
Thomas Rudin  
Leiter Gemeindeverwaltung Arlesheim

13. Dez. 2018

Inpressum:

**SR** Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG

Datum: 3. Dezember 2018  
Bearbeitung: Noémie Augustin

Pfad: S:\Projekte\Arlesheim\06026\_Studienauftrag\_Schneckenbündten\04\_Plane\Masterplanung\06026\_Pla04\_Masterplan\_Schneckenbündten



**Anhang 2** Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom [Datum]

Platzhalter: Freigabe GR für kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung