



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Schwinbach Süd"

# Planungsbericht

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

---

**Kantonale Vorprüfung**

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren**



## Impressum

Auftraggeber Implenia Immobilien AG  
Industriestrasse 24  
8305 Dietlikon

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 Ralph Christen, Franziska Herrmann  
Version 13. November 2017  
Datei-Name 06021\_Ber01\_Planungsbericht\_kantVP\_MWV\_20171113.docx

## Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf .....	1
1.2	Bestandteile der Planung .....	1
2	Konzipierung der Planung .....	2
2.1	Bebauungskonzept und Nutzung des Areals .....	2
2.2	Erschliessung und Umgebungsgestaltung .....	4
2.3	Beurteilung durch die Kantonale Arealbaukommission .....	5
3	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1.1	Kantonale Richtplanung .....	5
3.1.2	Kommunale Nutzungsplanung .....	5
3.2	Verkehr und Infrastrukturen.....	6
3.2.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr .....	6
3.2.2	Anschluss an Strassennetz und Parkierung.....	7
3.2.3	Langsamverkehr .....	7
3.2.4	Abstellplätze.....	8
3.2.5	Auswirkungen Strassenverkehrsaufkommen .....	8
3.3	Kulturgüter und Naturwerte .....	8
3.3.1	Archäologie .....	8
3.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	8
3.3.3	Natur und Landschaft.....	9
3.4	Umweltschutz.....	9
3.4.1	Altlasten .....	9
3.4.2	Energie.....	9
3.4.3	Gewässer- und Grundwasserschutz .....	9
3.4.4	Lärmschutz.....	10
3.5	Sicherheit .....	10
3.5.1	Naturgefahren .....	10
3.5.2	Störfallvorsorge .....	10
4	Konsequenzen der Planung .....	11
4.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	11
4.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	13
4.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf .....	14
5	Planungsverfahren .....	14
5.1	Organisation und Ablauf.....	14
5.2	Kantonale Vorprüfung .....	15
5.3	Öffentliche Mitwirkung.....	15
5.4	Beschlussfassung .....	15
5.5	Planaufgabe .....	15
6	Genehmigungsantrag.....	15
7	Grundlagenverzeichnis .....	16

## **Anhänge**

Anhang 1 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 11. Juli 2016..... 17

## **Beilagen**

Beilage 1 Verkehrsgutachten, Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, 10. Februar 2017

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Südlich des Dorfkerns der Gemeinde Arlesheim an der Grenze zur Gemeinde Dornach befinden sich Teile von erschlossenem jedoch noch wenig oder ungenutztem Bauland. Die vorliegende Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 556, 1424, 1548 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3462, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altersheim der Stiftung "Obesunne" sowie zur Quartierplan-Überbauung "Zum weissen Segel" befinden (Abbildung 1). Innerhalb des Perimeters befinden sich einige bestehende Wohnbauten sowie das Treibhaus der alten Heilpflanzen-Gärtnerei der Klinik Arlesheim. Die Planung bezweckt, das brach liegende Innenentwicklungspotential zu aktivieren bzw. einer auf die Umgebung abgestimmten Wohnnutzung zuzuführen. Dabei ist es das Ziel, eine nachhaltige Überbauung zu realisieren, welche den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung trägt.<sup>1</sup>

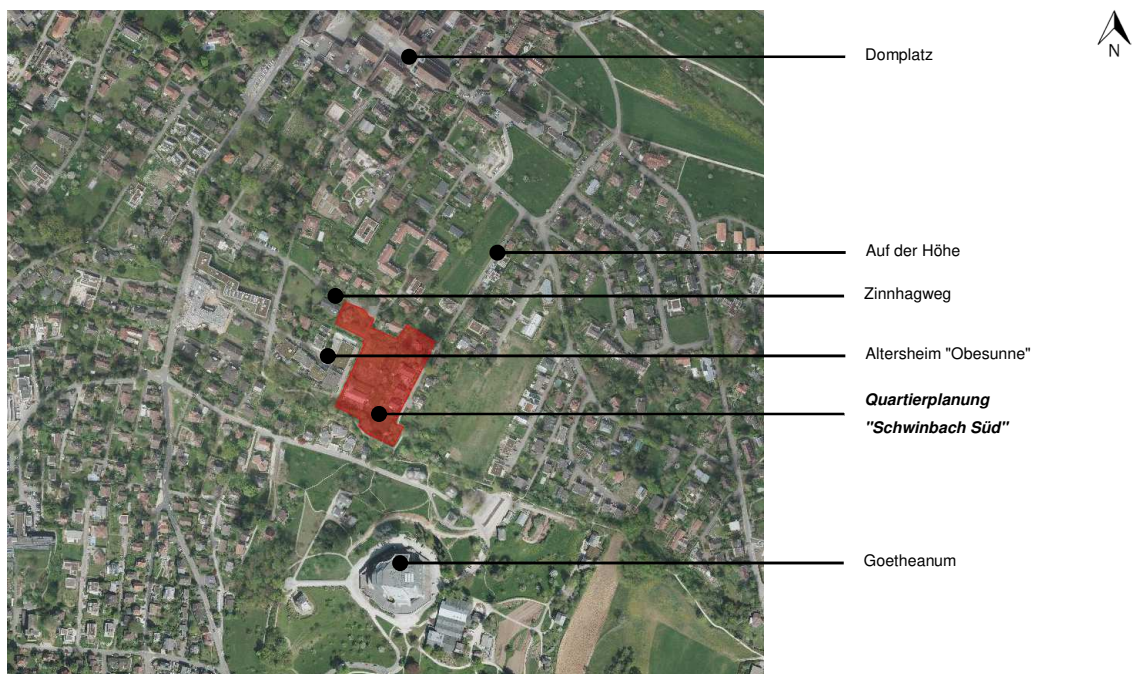


Abbildung 1 Verortung des Areals<sup>2</sup>

## 1.2 Bestandteile der Planung

Der Perimeter der Quartierplanung "Schwinbach Süd" umfasst die Parzellen Nrn.556, 1424, 1548 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3462 und damit eine Gesamtfläche von rund 12'200 m<sup>2</sup>. Zur Quartierplanung "Schwinbach Süd" gehören folgende Dokumente:

<sup>1</sup> Weitere Informationen zum Thema 2000-Watt-Gesellschaft finden sich unter <http://www.2000watt.ch/>.

<sup>2</sup> Luftbild: <http://geoview.bl.ch/>, abgerufen am 19.05.2016

- 
- **Quartierplan** (Situation und Schnitte), 1:500
  - **Quartierplanreglement**
  - privatrechtlichen **Quartierplanvertrag** gemäss § 46 RBG (ausstehend)
  - vorliegender orientierenden **Planungsbericht** (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
  - **Verkehrsgutachten**, Glaser Saxer Keller AG, 10. Februar 2017
- 

Mit der Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim für das betreffende Gebiet vollständig abgelöst und damit gleichzeitig die im Zonenplan Siedlung definierte Planungspflicht (Zone mit Quartierplan-Pflicht) erfüllt. Dem Quartierplanareal wird die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugewiesen.

## 2 Konzipierung der Planung<sup>3</sup>

### 2.1 Bebauungskonzept und Nutzung des Areals

Das Bebauungskonzept der Wohnsiedlung "Schwinbach Süd" geht aus einem Studienauftrag hervor, welcher im Jahr 2014 durch die Klinik Arlesheim durchgeführt wurde. Das Konzept nimmt die örtlichen Qualitäten auf und berücksichtigt die besondere topografische Situation. Mit der geplanten Terraingestaltung soll das heute teilweise künstlich veränderte Terrain wieder möglichst an seinen ursprünglichen Verlauf angepasst werden. Die gewählte Bauform stellt einen Bezug zur Landschaft mit dem nahe gelegenen Schwinbach her und vermittelt zwischen den kleinteiligeren Strukturen und den grösseren Einzelvolumen in der Nachbarschaft.



Abbildung 2 Visualisierungen des Bebauungskonzepts (TrinklerStulaAchille Architekten AG, Juni 2016)

Die mehrgeschossigen Punktbauten sind mit grosszügigem Abstand zueinander platziert. Dank der 5-eckigen, polygonalen Grundform werden alle Seiten der Gebäude gleichwertig behandelt, wodurch eine Hierarchisierung in Vorder- oder Rückseite vermieden wird. Dadurch fliesst die Landschaft frei zwischen den Bauten hindurch, ohne dass abgeschlossene Raumzonen gebildet werden.

---

<sup>3</sup> Kapitel basiert in weiten Teilen auf städtebaulicher Projektstudie Implenia & TrinklerStulaAchille Architekten AG, „Quartierplanung "Schwinbach Süd", Projektdokumentation,“ Juni 2016

Im gesamten Aussenbereich der Parzelle werden keine individuellen oder privatisierten Gärten angeboten, der Charakter der Gemeinschaftlichkeit soll bewusst gefördert werden. Passend zum landschaftlichen Charakter des Orts ist vorgesehen, die Materialisierung über alle Bauten sowohl konstruktiv als auch in ihrer äusseren Erscheinung so weit als möglich in Holz umzusetzen.

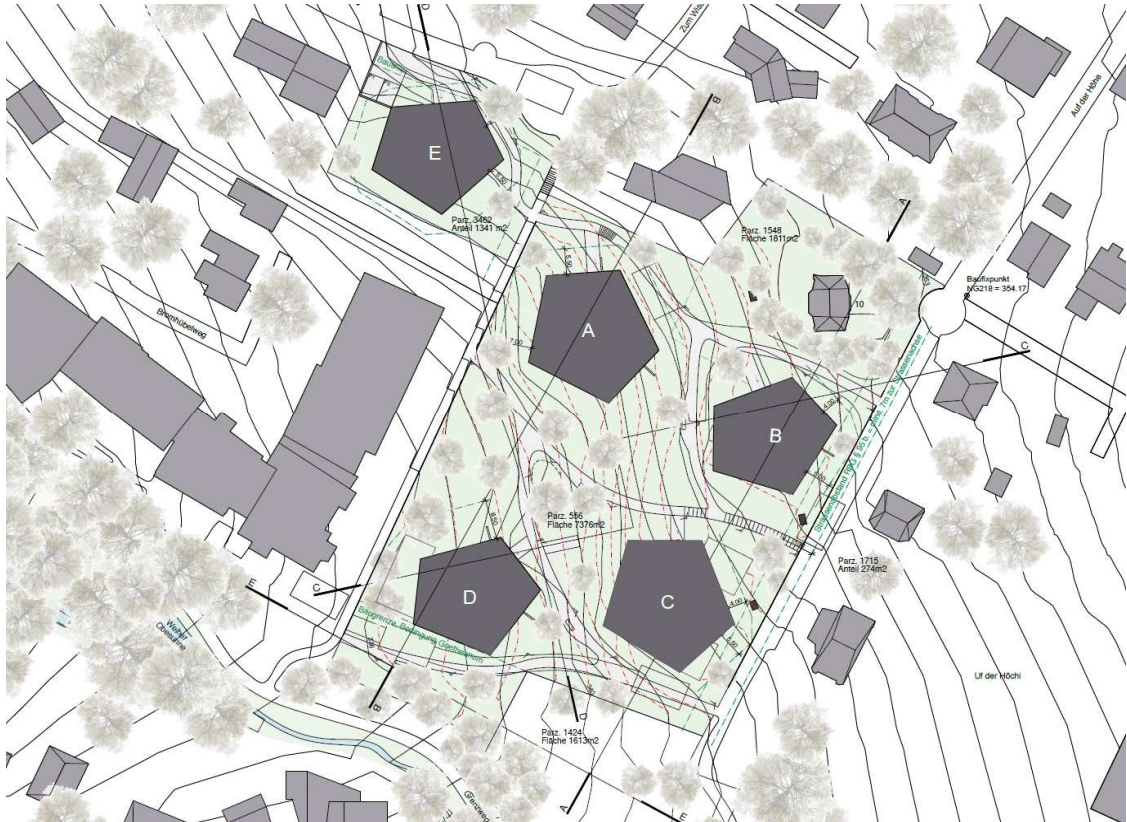


Abbildung 3 Bebauungskonzept (TrinklerStulaAchille Architekten AG, Juni 2016)

Die Wohnungen sind um einen zentralen Kern organisiert und ermöglichen dank der mehrseitigen Ausrichtung der Volumina Durch- und Fernblicke in alle Himmelsrichtungen. Die Terrassen sind an den Gebäudekanten über Eck platziert, was jeder Wohnung einen vielfältigen Aussenraumbezug ermöglicht. Die Privatheit kann auf diese Weise gewahrt werden unter gleichzeitiger Einbindung in die Gesamtanlage.

Die behutsame Platzierung der Baukörper, wie sie das Bebauungskonzept vorsieht, soll mit der Quartierplanung sichergestellt werden. Die Baubereiche wurden daher eng daran angelehnt und enthalten lediglich einen kleinen Spielraum für allfällige Projektoptimierungen im Laufe der Weiterbearbeitung. Gesamthaft wird eine maximale Bruttogeschossfläche von 8'170 m<sup>2</sup> festgelegt. Für die einzelnen Baubereiche ergeben sich darauf basierend die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen (BGFH):

**Tabelle 1** Zusammenstellung Bruttogeschossfläche der Quartierplanung

Bereich	Bruttogeschossfläche (BGFH)	Bemerkungen
Baubereich A	1'902.00 m <sup>2</sup>	
Baubereich B	1'177.50 m <sup>2</sup>	
Baubereich C	1'902.00 m <sup>2</sup>	
Baubereich D	1'978.00 m <sup>2</sup>	
Baubereich E	1'050.50 m <sup>2</sup>	
Baubereich 1	160 m <sup>2</sup>	bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. 1548
<b>Total</b>	<b>8'170 m<sup>2</sup></b>	

Für das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 1548 gilt die Bestandesgarantie. Für den Fall eines Ersatzneubaus wurde jedoch ebenfalls ein eigener entsprechender Bereich (Baubereich1) festgelegt. Die Fläche des Quartierplan-Areals setzt sich wie folgt zusammen:

**Tabelle 2** Zusammenstellung Parzellen, Parzellenflächen der Quartierplanung und anrechenbare Grundstücksflächen

Parzelle	Eigentümerschaft	Fläche / Teilfläche	Bemerkungen
Parzelle Nr. 556	Klinik Arlesheim AG, Arlesheim	7'376 m <sup>2</sup>	
Parzelle Nr. 1424	Allgemeine Anthroposophische Gesellschaft, Dornach	1'613 m <sup>2</sup>	
Parzelle Nr. 1548	Klinisch-Therapeutisches Institut (Verein), Arlesheim	1'811 m <sup>2</sup>	
Teil Parzelle Nr. 3462	Ehinger Krehl-Vischer Monique Marguerite Cécile	1'341 m <sup>2</sup>	
Teil Parzelle Nr. 3460	Einwohnergemeinde Arlesheim	66 m <sup>2</sup>	Strassen- u. Wegparzelle (Zinnhagweg)
Anteil Parzelle 1715	Miteigentumsparzelle der Parzellen Nr. 556, 557, 1424, 1548, 1858 und 1 950	275 m <sup>2</sup> (von 550 m <sup>2</sup> )	Der Miteigentumsanteil der drei QP-Parzellen an der Parzelle Nr. 550 beträgt 50%
<b>Total Arealfläche</b>		<b>12'482 m<sup>2</sup></b>	

Bei einer Arealfläche von 12'482 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{8'170 \text{ m}^2}{12'482 \text{ m}^2} = 0.6545 \text{ bzw. } 65 \%$$

## 2.2 Erschliessung und Umgebungsgestaltung

Die arealinternen Erschliessungs- und Parkieranlagen für den motorisierten Individualverkehr sind fast ausschliesslich unterirdisch angeordnet. Der freigespielte Aussenraum bietet ausreichend Platz für diverse, in freier Form über das Grundstück verlaufende Fusswege sowie befahrbare Zufahrten für Versorgung und Notfall, welche den offenen Charakter der Besiedlung unterstützen.

Entlang des Schwinbachs hat sich im Laufe der Zeit eine mäandrierende, mehr oder weniger breite Zone aus Bäumen und Buschwerk herausgebildet. Durch zusätzliche, neu zu pflanzende Bäume innerhalb des Quartierplanperimeters soll eine kontrollierte Ausbreitung der Grünzone ermöglicht werden.

Im Sinne des Bebauungskonzeptes sollen Eingriffe in die Natur nur zurückhaltend vorgenommen und Wege wie auch Spielplätze sanft integriert werden.



### 2.3 Beurteilung durch die Kantonale Arealbaukommission

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept wurde der Kantonalen Arealbaukommission am 23. Juni 2016 zur Begutachtung vorgelegt. Die Arealbaukommission begrüsst das vorliegende Projekt und hält fest, dass die Punktbauten und die Berücksichtigung des ursprünglichen Terrains zusammen mit der abgestimmten Höhenentwicklung ein harmonisches Gesamtbild ergeben (Beschlussprotokoll in Anhang 1). Es wird auf die Notwendigkeit zur Anpassung des Quartierplans "Zum weissen Segel" und die damit verbundenen Verfahrensschritte hingewiesen (vgl. hierzu Kapitel 4.1).

## 3 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

#### 3.1.1 Kantonale Richtplanung

Die räumlichen Interessen des Kantons Basel-Landschaft werden durch den Kantonalen Richtplan (KRIP) behördenverbindlich festgelegt. Er dient sowohl der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung als auch der kantonalen Nutzungsplanung als Grundlage. In der Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen (Abbildung 4).

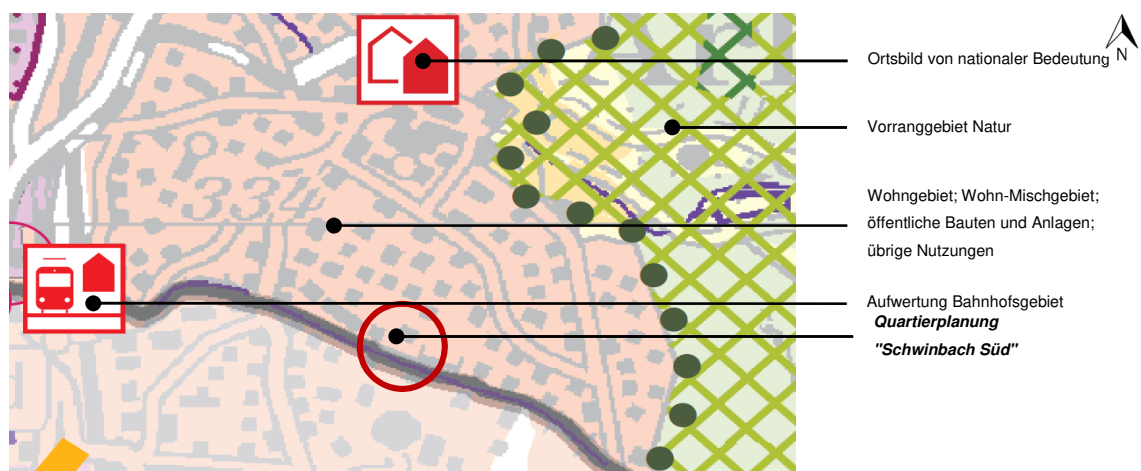


Abbildung 4 Auszug Richtplan-Gesamtkarte<sup>4</sup>

Mit der Quartierplanung wird dieser grundsätzlichen Festlegung entsprochen. Die Abhandlung zur Berücksichtigung themenspezifischer Planungsvorgaben aus der kantonalen Richtplanung fliesst in die nachfolgenden Kapitel mit ein.

#### 3.1.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim weist die von der Quartierplanung vollständig umfassten Parzellen Nrn. 556, 1424 und 1548 der "Wohnzone 2-geschossig W2c" zu. Mit der Revision der

<sup>4</sup> Kt. Basel-Landschaft, „Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplan-Gesamtkarte Massstab 1:50'000 (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016),“ Februar 2016.

Zonenplanung sollen diese neu einer Quartierplanpflicht unterstellt werden (vgl. Abbildung 5). Die vorliegende Quartierplanung entspricht damit den Planungsabsichten der Gemeinde.

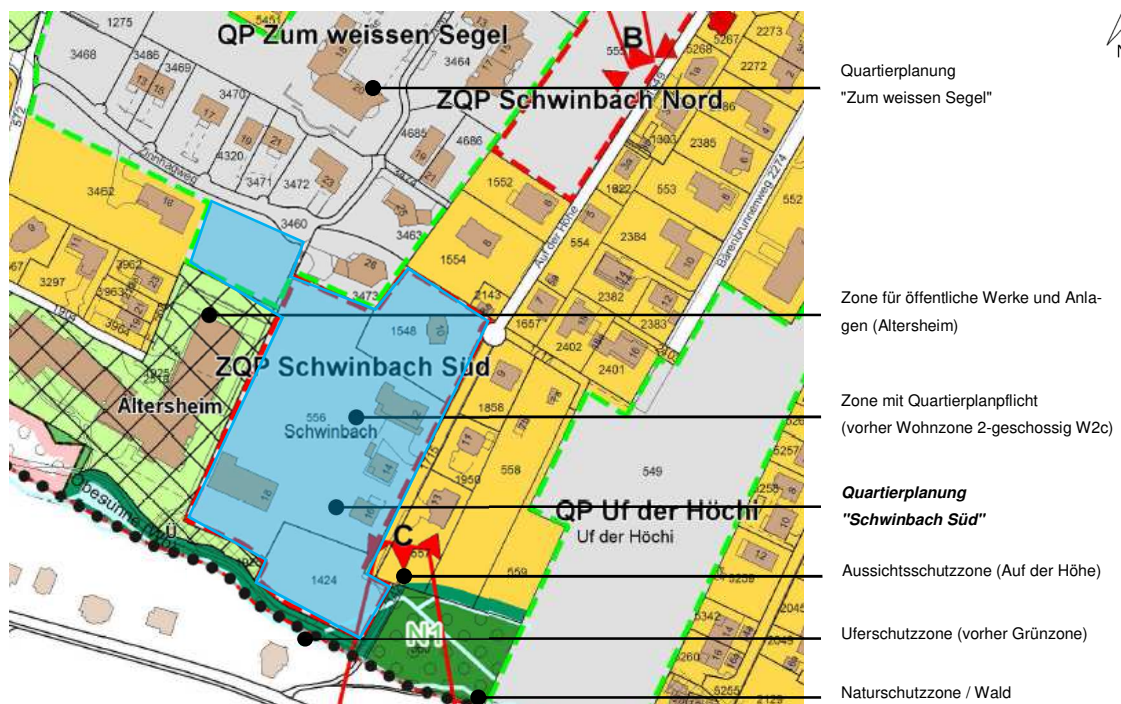


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim<sup>5</sup>

Zusätzlich wird ein Teil der Parzelle Nr. 3462 in die Quartierplanung "Schwinbach Süd" miteinbezogen. Dieser liegt aktuell innerhalb des Perimeters der realisierten Quartierplanung "Zum weissen Segel" aus dem Jahr 1985. Daraus ergibt sich der Bedarf selbige entsprechend anzupassen (vgl. Kapitel 4.1).

Das Quartierplanareal befindet sich gänzlich im Siedlungsgebiet, Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das Gebiet liegt jedoch in der Nähe einer Naturschutzzone mit einem Wäldchen und grenzt an eine Grünzone (bzw. zukünftige Uferschutzzone). Diesem Umstand wird mit der Planung Rechnung getragen, indem im südlichen Bereich eine grosszügige Grünzone (1808 m<sup>2</sup>) ausgeschieden wird, welche den bestehenden wertvollen Grünraum im Bereich der Uferschutzzone ergänzen soll. Durch diese Festlegung wird zudem die bestehende Aussichtsschutzzone berücksichtigt und der Ausblick "Auf der Höhe" in Richtung Goetheanum gewahrt.

## 3.2 Verkehr und Infrastrukturen

### 3.2.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen erfolgen sollen (S2.1, Planungsgrundsatz c).<sup>6</sup>

<sup>5</sup> <http://www.arlesheim.ch/de/politik/informationsveranstaltungen-ortsplanrevision.php>; abgerufen am 21.07.2016

<sup>6</sup> Kt. Basel-Landschaft, „Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplandtext (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016),“ Februar 2016.

Das Quartierplanareal befindet sich in der kantonalen ÖV-Gütekategorie D.<sup>7</sup> In unmittelbarer Nähe des Quartierplanareals (Fusswegdistanz: rund 250 Meter) befindet sich die Bushaltestelle "Arlesheim, Obesunne", welche von der Buslinie Nr. 64 bedient wird. Der Bus verkehrt mehrfach pro Stunde in Richtung "Arlesheim, Dorf" sowie "Basel, Bachgraben".<sup>8</sup>

Der Bahnhof Dornach-Arlesheim befindet sich in ca. 700 m Luftdistanz bzw. ca. 1 km Fusswegdistanz zum Quartierplanareal und bietet als regionale Verkehrsdrehscheibe eine Vielzahl weiterer Verkehrsanschlüsse (Bahnlinie S3, Tramlinie 10, diverse Busverbindungen).

### 3.2.2 Anschluss an Strassennetz und Parkierung

Die Parzellen Nrn. 556 und 1548 sind derzeit über die Quartierstrasse "Auf der Höhe" bzw. eine anschließende Privatstrasse erschlossen, während Parzelle Nr. 3462 an den Zinnhagweg grenzt (Vgl. Abbildung 6). Im Quartierplan "Zum weissen Segel" vom 14. Mai 1985 wurde die Erschliessung der beiden Parzellen mittels Verlängerung des Zinnhagweges festgesetzt. Die Erschliessung des neuen Quartiers "Schwinbach Süd" soll über Letzteren erfolgen, um den Verkehr via Dornachweg (Sammelstrasse) möglichst direkt auf die Hauptstrasse zu leiten bzw. von dort aus auf das übergeordnete Strassennetz zu verteilen. Dies im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung, welches in den Planungsgrundsätzen vorgibt, dass nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden müssen.



### 3.2.3 Langsamverkehr

Das Quartierplanareal verfügt über nahegelegene Anschlüsse an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz. Südlich des Quartierplanareals verläuft ein Fussweg bzw. Wanderweg entlang des Schwinbächleins und der nahegelegene Dornachweg dient unter anderem als kantonale Radroute.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>8</sup> gemäss Offiziellern Kursbuch der Schweiz (<http://www.fahrplanfelder.ch/>), konsultiert am 06.04.2016

<sup>9</sup> WebGIS Gemeinde Arlesheim (Jermann Ingenieure + Geometer AG; <http://157.161.141.83/geogis/default.aspx>), abgerufen am 19.05.2016

<sup>10</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.07.2016

### 3.2.4 Abstellplätze

Tabelle 3 gibt Auskunft über die gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 RBV bzw. Anhang 1, S. 11) für die vorgesehene zusätzliche Nutzung mindestens erforderliche Anzahl Parkplätze (PP). Die Anzahl der Veloabstellplätze (VP) richtet sich nach den Empfehlungen des Amtes für Raumplanung.<sup>11</sup>

**Tabelle 3** Parkplatzbedarf für 59 Wohneinheiten

	Berechnung Parkplätze	Anzahl Parkplätze	Berechnung Veloabstellpl.	Anzahl Veloabstellplätze
Stammplätze	1 PP / WE	59	2 VP / WE	118
Besucherplätze	0.3 PP / WE	18	1 VP / Besucher-PP	18
<b>Total</b>	<b>1.3 PP / WE</b>	<b>77</b>	<b>2.3 VP / WE</b>	<b>136</b>

### 3.2.5 Auswirkungen Strassenverkehrsaufkommen

Im Verkehrsgutachten von Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, wurden die Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen untersucht und beurteilt.<sup>12</sup> Nachfolgend werden die Hauptaussagen aus dem Verkehrsgutachten wiedergegeben.

Das Ergebnis der gemachten Untersuchungen kommt zum Schluss, dass der Verkehr auf dem Zinnhagweg in der massgebenden Abendspitzenstunde von heute 10 Fz/h durch die Quartierplanung auf 65 Fz/h zunehmen wird. Dies entspricht einem Fahrzeug pro Minute in der Abendspitzenstunde (Zeitfenster zwischen 16.00 und 18.00 Uhr). Die Verkehrsabwicklung beim Knoten Zinnhagweg/Bromhübelweg ist auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nach wie vor problemlos gewährleistet.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann den entstehenden Mehrverkehr ohne Probleme aufnehmen.<sup>12</sup>

## 3.3 Kulturgüter und Naturwerte

### 3.3.1 Archäologie

§ 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) verpflichtet Kanton und Gemeinden zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung, zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplanareal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.<sup>13</sup>

### 3.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss § 6 des 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.

<sup>11</sup> Kt. Basel-Landschaft, Amt für Raumplanung, „Wegleitung, Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas,“ November 2004.

<sup>12</sup> Verkehrsgutachten, Glaser Saxer Keller AG, 10. Februar 2017

<sup>13</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

Es befinden sich keine geschützten Kulturobjekte auf dem betroffenen Areal.<sup>14</sup> Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf den von der Quartierplanung betroffenen Parzellen eingetragen.<sup>15</sup>

### 3.3.3 Natur und Landschaft

§ 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) gibt vor, welche raumplanerischen Massnahmen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz zu treffen sind. Danach ist es Aufgabe von Kanton und Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend der Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen.

Es befinden sich aktuell keine geschützten Naturobjekte auf dem betroffenen Areal.<sup>16</sup> Ziel der Planung ist jedoch ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Umgebung. Im Süden des Areals ist daher ein grosszügiger Grünraum vorgesehen, welcher den ökologisch wertvollen Bereich entlang des Schwinbächleins ergänzen soll. Das Reglement sieht zudem generell eine naturnahe Gestaltung des Aussenraums vor.

Für Wege und Plätze sollen, wo dies technisch möglich und sinnvoll ist, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Als nicht sinnvoll erachtet wird beispielsweise der Bereich über der unterirdischen Einstellhalle, da an diesem Ort eine Versickerung des Meteorwassers klar unerwünscht ist.

## 3.4 Umweltschutz

### 3.4.1 Altlasten

Der Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft weist für die betroffenen Parzellen keine Belastungen des Untergrundes aus.<sup>17</sup>

### 3.4.2 Energie

Ziel ist es, eine Überbauung zu realisieren, welche den Anforderungen einer 2000-Watt-Gesellschaft entspricht. Dabei geht es darum, den Energiebedarf in allen Lebensbereichen derart zu reduzieren, dass er vollständig aus nachwachsenden Ressourcen abgedeckt werden kann. Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ (SIA 2040) angestrebt. Dieser "definiert den Primärenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus von Neubauten und Sanierungen und schliesst auch die durch den Standort bedingte Mobilität mit ein."<sup>18</sup>

### 3.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

---

<sup>14</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>15</sup> Kt. Basel-Landschaft, Kantonale Denkmalpflege, „Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB),“ Oktober 2007

<sup>16</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>17</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>18</sup> gemäss <http://www.2000watt.ch/die-2000-watt-gesellschaft/ziele/>; konsultiert am 22.07.2016

Die von der Planung betroffenen Parzellen befinden sich weder in einer Grundwasserschutzzone noch in einem Gewässerschutzbereich.<sup>19</sup>

Südlich des Quartierplanareals verläuft das "Schwinbächli" und durchschneidet einen Teil der Parzelle Nr. 1424. Diese wird mit der Quartierplanung vollständig einer Grünzone zugewiesen.

#### 3.4.4 Lärmschutz

Dem Areal ist derzeit die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen.<sup>20</sup> Diese Stufe soll mit der Quartierplanung beibehalten werden.

### 3.5 Sicherheit

#### 3.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Arlesheim (Fertigstellung Oktober 2010) weist für den südlichen Bereich des Quartierplanperimeters eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Überschwemmung aus (vgl. Abbildung 7). Mit der Platzierung der Baubereiche und der Festlegung einer Grünzone wird diesem Umstand durch die Quartierplanung Rechnung getragen. Für Teile des Quartierplanareals besteht zudem der Gefahrenhinweis Hangwasser, was im Rahmen des Bauprojektes zu berücksichtigen ist.



Abbildung 7 Naturgefahren, synoptische Darstellung<sup>21</sup>

#### 3.5.2 Störfallvorsorge

<sup>19</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>20</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

<sup>21</sup> Karte: <http://geoview.bl.ch/>, abgerufen am 19.05.2016

Die auf Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) beruhende Störfallverordnung (StfV) hat zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bereits im Rahmen der Nutzungsplanung ist daher die Risikorelevanz der angestrebten Entwicklungen in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.<sup>22</sup>

Das Quartierplanareal befindet sich nicht innerhalb eines Konsultationsbereichs für raumplanerische Störfallvorsorge.<sup>23</sup>

## 4 Konsequenzen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst und die im Zonenplan Siedlung definierte Planungspflicht (Zone mit Quartierplan-Pflicht) erfüllt.

Ein Teil des Quartierplans "Schwinbach Süd" bzw. eine Teilfläche der Parzelle Nr. 3462 (ehemalige Parzelle Nr. 566) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der realisierten Quartierplanung "Zum weissen Segel" aus dem Jahr 1985. Durch eine Anpassung des Quartierplans muss die Situation bereinigt bzw. der betroffene Teilbereich aus der Quartierplanung "Zum weissen Segel" entlassen werden und damit die östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 3462 der Quartierplanung "Schwinbach Süd" (= rot Umrandung in der Abbildung 8) respektive die nördliche Teilfläche entlang des Zinnhagweges der Wohnzone W2 (= hellblaue Umrandung in der Abbildung 8) zugewiesen werden. Mit der damaligen Quartierplanung erfolgt auch eine Baulinienfestlegung für den Zinnhagweg. Mit der Entlassung der südlich zum Zinnhagweges liegenden Flächen aus dem Perimeter des Quartierplans "Zum weissen Segel" wird auch die südliche Baulinie (= gelbe Linie in der Abbildung 8) aufgehoben bzw. muss mittels separatem Baulinienplan neu festgesetzt werden.

---

<sup>22</sup> ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, „Planungshilfe. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge,“ Oktober 2013

<sup>23</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 19.05.2016

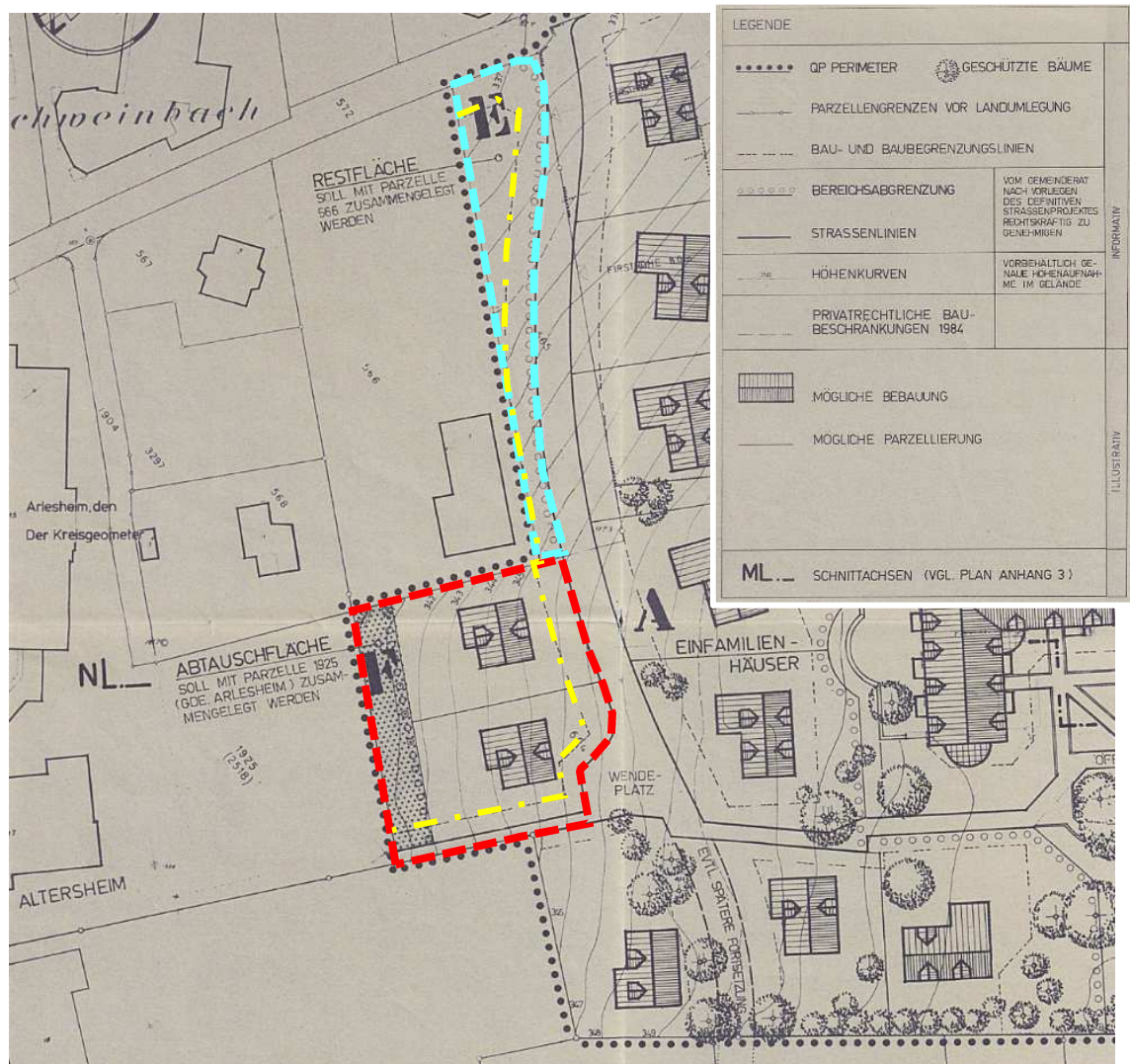


Abbildung 8 Auszug aus dem Quartierplan "Zum weissen Segel", Teilplan 1

Nach erfolgten Abklärungen mit dem Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion ist in diesem Zusammenhang folgendes zu berücksichtigen (Auszug aus E-Mail von Herrn Andreas Rohner vom 15. Mai 2017):

*Für den Quartierplan "Zum weissen Segel" besteht bereits ein Quartierplan-Vertrag. Am Gesamtkonzept des Quartierplans "Zum weissen Segel", der weitgehend realisiert wurde, würde durch die Abtrennung des fraglichen Grundstückteils nichts Wesentliches geändert (Erschliessungssituation, Eigentumsverhältnisse etc. ändern nicht, Bebauung gemäss Gesamtkonzept mit Ausnahme des abzutrennenden Grundstückteils sind realisiert). Eine Anpassung des Quartierplan-Vertrags wäre folglich im Falle einer Abtrennung des fraglichen Grundstücks aus dem Quartierplan "Zum weissen Segel" gestützt auf § 47 Abs. 2 RBG nicht erforderlich. Damit entfällt auch das Erfordernis der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Bereich des Quartierplan "Zum weissen Segel" zur Quartierplan-Anpassung bzw. -Änderung nach der hier vertretenen Auffassung.*

*Selbstverständlich müssen für den Quartierplan "Schwinbach Süd" jedenfalls die Grundeigentümerschaften der Grundstücke Nr. 556 und Nr. 3426 in einem Quartierplan-Vertrag die Aspekte nach § 43 Abs. lit. a RBG regeln.*



*Für die Abtrennung des Grundstücksteils Nr. 3426 aus dem Quartierplan "Zum weissen Segel" bedarf es eines separaten Änderungsbeschlusses zum diesen Quartierplan (inkl. Planungsbericht, der die Grund für die Abtrennung erläutert). Anschliessend kann dann der Quartierplan "Schwinbach Süd" unter Berücksichtigung der vom Quartierplan "Zum weissen Segel" losgelöste Fläche beschlossen werden.*

Somit besteht folgender Handlungsbedarf, welcher als separate Planungsvorlagen zu beschliessen und zu genehmigen sind:

- 
- **Änderung Quartierplan «Zum weissen Segel»**
    - Entlassung Flächen, welche auf der Parzelle Nr. 3426 liegen
    - Aufhebung der südlich des Zinnhagweges auf der Parzelle Nr. 3426 verlaufenden Baulinie, welche mit ebenfalls mit der Quartierplanung festgelegt wurde.
  - **Mutation zum Zonenplan Siedlung** mit Zuweisung Teilfläche der Parzelle Nr. 3426 entlang des Zinnhagweges in Wohnzone W2
  - **Neue Baulinienfestlegung**, als Ersatz für die im Quartierplan «Zum weissen Segel» enthaltene Baulinie entlang des Zinnhagweges
  - **Quartierplan "Schwinbach Süd"**, welcher die östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 3426 mit einschliesst.
- 

Der vierte Punkt ist mitunter Gegenstand der Quartierplanung «Schwinbach Süd» und wird nicht separat weitergehend erläutert. Die anderen Handlungsbereiche werden nicht in diesem Planungsbericht behandelt, sondern im einen separaten Planungsbericht zu diesen Planungsmassnahmen.

Das dem Quartierplan hinterlegte Bebauungskonzept hält die Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wege allseits ein. Die Baubereichsdefinitionen beinhalten jedoch einen Projektierungsspielraum und sind daher in Fläche grösser als die projektierten Bauten. Davon ausgenommen sind der Baubereich D gegenüber der Parzelle Nr. 1925 und der Baubereich E gegenüber dem Zinnhagweg. Durch die Baubereichsdefinitionen werden zusammen mit vollständiger Beanspruchung des Gebäudeprofils an verschiedenen Stellen die gesetzlichen Mindestabstandsvorschriften gegenüber Strasse und Wege nicht mehr eingehalten. Diese Unterschreitungen werden mittels Baulinien sichergestellt. Die Länge der Baulinie erstreckt sich nicht nur auf den Abschnitt der Unterschreitung, sondern zwecks besserer Lesbarkeit jeweils über ganze oder halbe Fassadenlängen. Folgende Baulinien werden mit der Quartierplanung festgelegt:

- 
- Baulinie beim Baubereich A gegenüber westlich verlaufendem Fussweg
  - Baulinie bei den Baubereichen B und C gegenüber östlich angrenzender Strasse "Auf der Höhe"
  - Baulinie beim Baubereich E gegenüber nördlich angrenzendem Zinnhagweg sowie gegenüber östlich verlaufendem Fussweg. Diese Baulinie wurde auf dem westlichen Abschnitt entlang des Zinnhagweges so definiert, dass eine Einhausung der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle bis 5.0 m ab der Strasse möglich ist. Aus diesem Grunde ergibt sich der Versatz des Baulinienverlaufs.
- 

#### 4.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Nach heutigem Wissensstand ergeben sich für die Gemeinde durch die Quartierplanung keine zusätzlichen Kostenfolgen hinsichtlich technischer und sozialer Infrastrukturen.

### 4.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Für die Parzellen Nr. 556 und Nr. 1548 ist mit dem Bebauungskonzept bzw. insbesondere dem Baubereich B sowie der unterirdischen Bauten eine Bereinigung der Parzellenstruktur erforderlich. Diese Bereinigung wird noch vor Abschluss des Quartierplan-Verfahrens vorgenommen. Ansonsten müssten entsprechende Dienstbarkeiten im Quartierplan-Vertrag sichergestellt werden.

Für den Baubereich E bedarf es gegenüber der Parzelle Nr. 1925 eines Näherbaurechtes. Beim Baubereich D wurde die Ausdehnungsdefinition des Baubereichs gegenüber der Parzelle Nr. 1925 auf die projektierte Gebäudeflucht gelegt, um den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten bzw. die Erforderlichkeit eines weiteren Näherbaurechts auszuschliessen.

Mit Beschluss der Quartierplanung durch die Einwohnergemeindeversammlung wird seitens Gemeinde die Erlaubnis erteilt, den gesetzlichen Abstand zur Strassenlinie mit den unterirdischen Bauteilen zu unterschreiten, bzw. die unterirdischen Bauteile unter der Verkehrsfläche (Fussweg) innerhalb des Quartierplanperimeters zu erstellen.<sup>24</sup>

## 5 Planungsverfahren

### 5.1 Organisation und Ablauf

Der Gemeinderat agiert als Planungsbehörde. Er fällt wesentliche Zwischenentscheidungen, lädt die Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung ein und legt das Ergebnis der Planung der Gemeindeversammlung zum Beschluss vor. Beraten wird der Gemeinderat durch das Planungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird die Planung des Weiteren durch das Amt für Raumplanung und diverse kantonale Fachstellen beurteilt. Rechtskraft erlangt die Planung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat. Tabelle 4 zeigt die an der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligten Akteure auf.

**Tabelle 4** An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure

Eigentümerschaften	Klinik Arlesheim AG, 4144 Arlesheim (Parz. Nr. 556) Allgemeine Anthroposophische Gesellschaft, 4143 Dornach (Parz. Nr. 1424) Klinisch-Therapeutisches Institut (Verein), 4144 Arlesheim (Parz. Nr. 1548) Ehinger Krehl-Vischer Monique Marguerite Cécile, 4144 Arlesheim (Parz. Nr. 3462)
Projektentwicklung	Implenia Immobilien AG, 8305 Dietlikon
Architektur	TrinklerStulaAchille Architekten AG, 4051 Basel
Landschaftsarchitektur	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, 4056 Basel
Gemeinde Arlesheim	Bauverwaltung Baukommission Gemeinderat Gemeindeversammlung
Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Arealbaukommission (Beurteilung Bebauungskonzept) Amt für Raumplanung sowie weitere diverse kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen

<sup>24</sup> (Vgl. hierzu § 66 Abs. 2 bzw. § 68 RBV)

Das Planungsverfahren gliedert sich im Wesentlichen in die unter Tabelle 5 aufgeführten Hauptschritte. Wurden diese erfolgreich durchlaufen, so kann die Planung anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

**Tabelle 5** Hauptschritte im Planungsverfahren

Beurteilung durch Kantonale Arealbaukommission	23. Juni 2016
Freigabe Entwurf durch Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung und Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	31. Oktober 2017
Kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Öffentliche Mitwirkung	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Planaufgabe	...ausstehend

## 5.2 Kantonale Vorprüfung

...ausstehend

## 5.3 Öffentliche Mitwirkung

...ausstehend

## 5.4 Beschlussfassung

...ausstehend

## 5.5 Planaufgabe

...ausstehend

## 6 Genehmigungsantrag

...ausstehend

## 7 Grundlagenverzeichnis

- [1] Kt. Basel-Landschaft, „Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplan-Gesamtkarte Massstab 1:50'000 (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016),“ Februar 2016.
- [2] Kt. Basel-Landschaft, Kantonale Denkmalpflege, „Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB),“ Oktober 2007.
- [3] Implemia & TrinklerStulaAchille Architekten AG, „Quartierplanung "Schwinbach Süd", Projektdokumentation,“ Juni 2016.
- [4] Kt. Basel-Landschaft, „Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplantext (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016),“ Februar 2016.
- [5] ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, „Planungshilfe. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge,“ Oktober 2013.
- [6] Kt. Basel-Landschaft, Amt für Raumplanung, „Wegleitung, Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas,“ November 2004.
- [7] Glaser Saxer Keller AG, „Verkehrsgutachten,“ 10. Februar 2017.

## Anhang 1 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 11. Juli 2016

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



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

## Aktuariat

Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

Impienia BU AG				
An				
Vis.				
12. Juli 2016				
Kontr.				
Erl.				

KOPIE

Seiten 1 / 1

Liestal, 11. Juli 2016

**Quartierplanung "Schwinbach Süd", Arlesheim**  
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23. Juni 2016 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

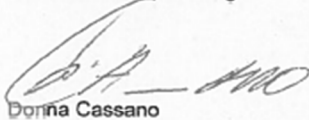
**Erwägungen**

- Die Arealbaukommission begrüsst das vorliegende Projekt. Die Punktbauten und die Berücksichtigung des ursprünglichen Terrains ergeben zusammen mit der abgestimmten Höhenentwicklung ein harmonisches Gesamtbild.
- Auf die Notwendigkeit zur Anpassung des Quartierplans "Zum weissen Segel" und die damit verbundenen Verfahrensschritte wird explizit hingewiesen.

**Beschluss**

://: Das vorliegende Vorprojekt wird im Sinne der Erwägungen begrüsst.

Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.A. der Protokollführung

  
Dorina Cassano

**Kopie:**

- Impienia Schweiz AG, Burgfelderstrasse 211, Postfach 209, 4012 Basel
- TrinklerStulaAchille Architekten AG, Henric Petri-Strasse 19, 4051 Basel
- ARP/ST; ABK-Akten