



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Zum weissen Segel", Mutation Zinnhagweg Süd

Zonenplan Siedlung, Mutation Zinnhagweg Süd

Baulinienplan Zinnhagweg 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
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen
Version 18. September 2017
Datei-Name 06021_Ber02_Planungsbericht_Mutationen_kantVP_MWV_20171103.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	2
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf	2
1.2	Bestandteile der Planung	3
2	Inhalt der Planungsmassnahmen	4
3	Planungsverfahren	4
3.1	Kantonale Vorprüfung	4
3.2	Öffentliche Mitwirkung.....	4
3.3	Beschlussfassung	5
3.4	Planaufgabe	5
4	Genehmigungsantrag.....	5
5	Grundlagenverzeichnis	6

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Im neuen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim wurden die Parzellen Nrn. 556, 1424 und 1548 der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen (ZQP Schwinbach Süd in Abbildung 1). Eine Bebauung dieses Areals kann somit nur aufgrund von arealspezifischen Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

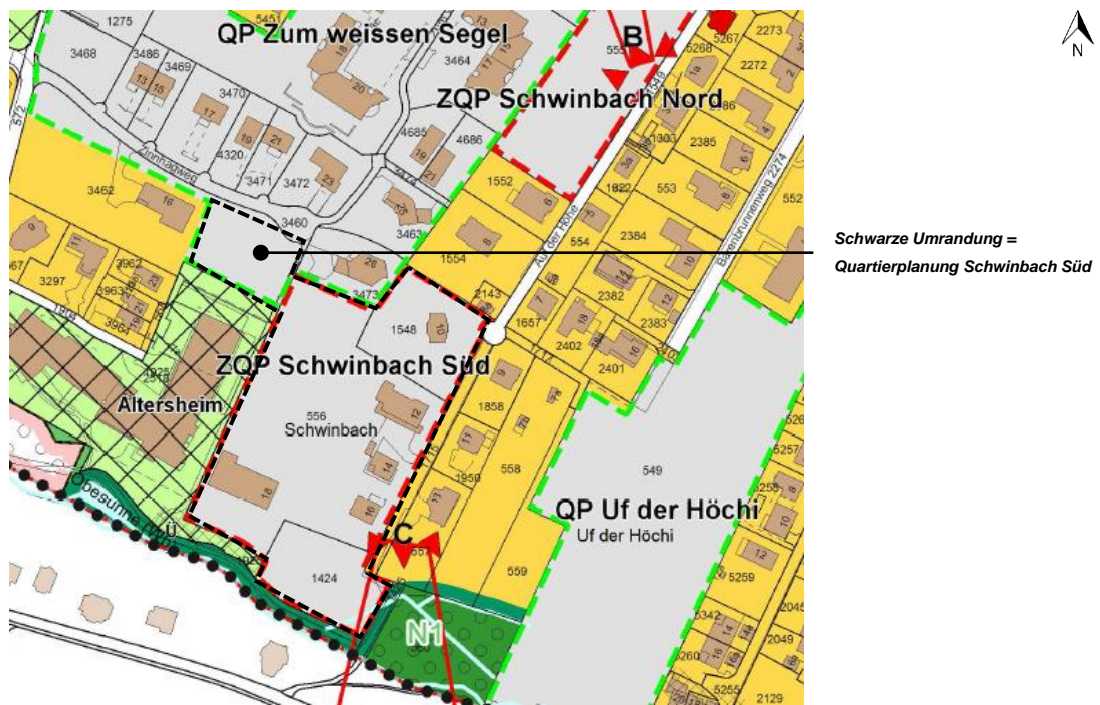


Abbildung 1

Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim¹

Das Bebauungskonzept der geplanten Quartierplanung "Schwinbach Süd" umfasst auch eine Bebauung auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 3462. Diese Parzellenteilfläche befindet sich bisher im Geltungsbereich der Quartierplanung "Zum weissen Segel", welche auf dieser Parzelle eine Bebauung mit zwei Gebäuden vorsieht. Die Quartierplanung "Zum weissen Segel" wurde 1985 erlassen. Die Bauten auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 3462 sind bisher nicht realisiert worden und dieses Teilareal ist somit unbebaut. Die Bebauung dieses Teilareals soll nun auf der Basis des Bebauungskonzeptes für das Gebiet Schwinbach Süd erfolgen. Im Weiteren befindet sich südlich entlang des Zinnhagweges eine weitere Teilfläche der Parzelle Nr. 3462 im Geltungsbereich der Quartierplanung "Zum weissen Segel", welche von der Quartierplanung nicht zur Bebauung vorgesehen ist und betreffend Nutzung der ehemaligen Wohnzone W2c im Quartierplan zugewiesen wurde. Dieser Zone waren auch die nicht von der Quartierplanung beanspruchten Flächen zugewiesen, was heute der Zone W2 entspricht.

Durch eine Anpassung des Quartierplans soll diese Situation generell 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 82) respektive die nördliche Teilfläche entlang des Zinnhagweges der Wohnzone W2 (= hellblaue Umrandung in der Abbildung 2)

¹ <http://www.arlesheim.ch/de/politik/informationsveranstaltungen-ortsplanrevision.php>; abgerufen am 21.07.2016

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.

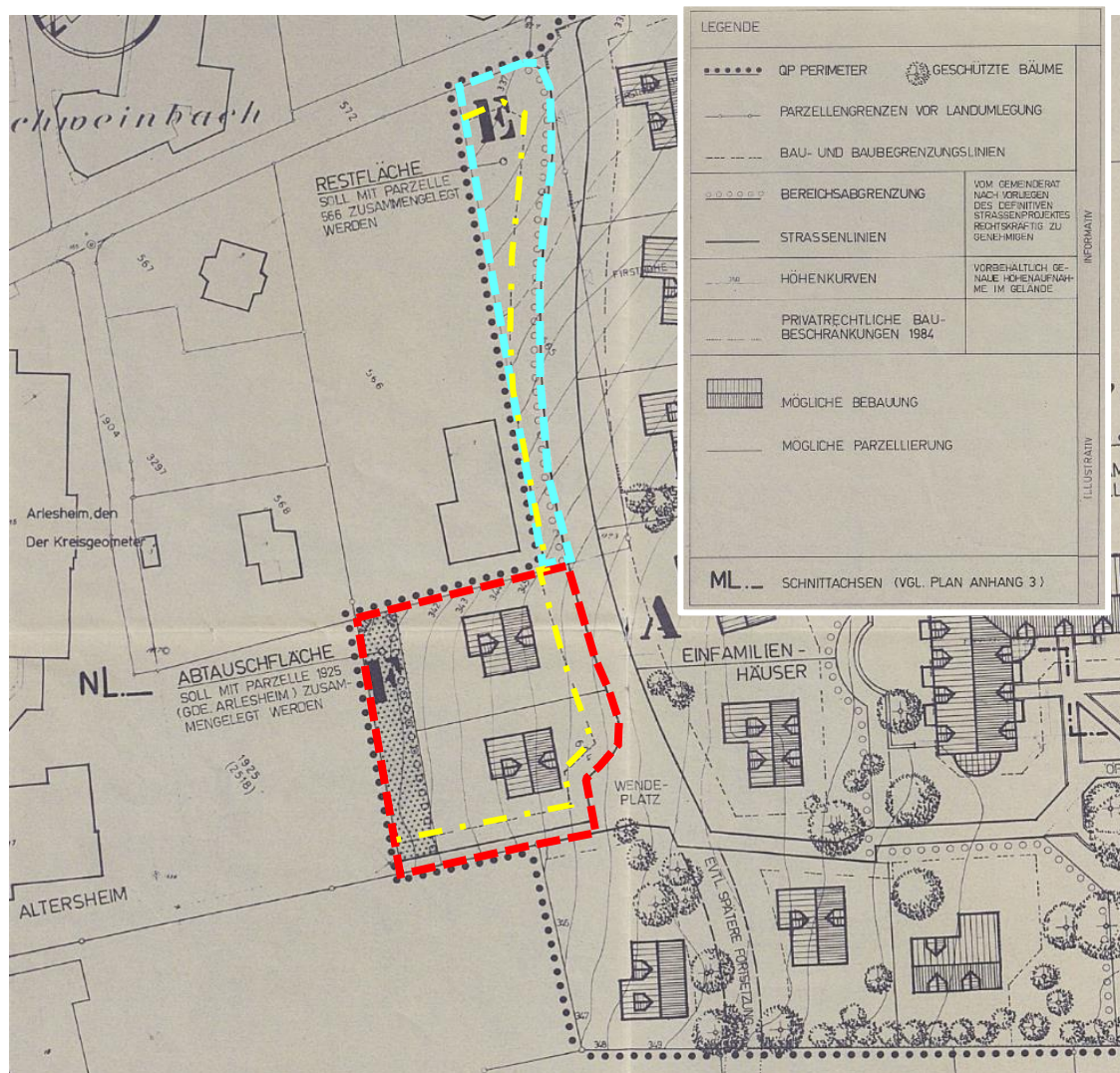


Abbildung 2 Auszug aus dem Quartierplan "Zum weissen Segel", Teilplan 1

1.2 Bestandteile der Planung

Die Bereinigung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplanung "Zum weissen Segel", Mutation Zinnhagweg Süd, Situation 1:1'000
- Zonenplan Siedlung, Mutation Zinnhagweg Süd, Situation 1:1'000
- Baulinienplan Zinnhagweg Süd, Situation 1:1'000
- vorliegender orientierenden **Planungsbericht** (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)

2 Inhalt der Planungsmassnahmen

Folgende Inhalte haben die Planungen zum Gegenstand:

Mutation zum Quartierplan «Zum weissen Segel»

- Entlassung Flächen, welche auf der Parzelle Nr. 3426 liegen
- Entlassung Flächen, welche auf der Parzelle Nr. 1925 (öW+A)
- Aufhebung der südlich des Zinnhagweges auf der Parzelle Nr. 3426 verlaufenden Baulinie, welche mit ebenfalls mit der Quartierplanung festgelegt wurde.

Mutation zum Zonenplan Siedlung

- Zuweisung Teilfläche der Parzelle Nr. 3426 entlang des Zinnhagweges in Wohnzone W2
- Zuweisung östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 3426 in die Zone mit Quartierplan-Pflicht (ZQP Schwinbach Süd)

Baulinienfestlegung

- Ersatz für die im Quartierplan «Zum weissen Segel» enthaltene südliche Baulinie entlang des Zinnhagweges (Hinweis: Diese Baulinie wird nur bis neuen Begrenzung der Zone mit Quartierplan-Pflicht für das Areal "Schwinbach Süd" geführt. Die Fortsetzung der Baulinie erfolgt anschliessend mit einer entsprechenden Festlegung in der Quartierplanung.

Mit diesen Massnahmen wird die beabsichtigte Bereinigung umgesetzt. Weiterer Anpassungsbedarf an Instrumenten der Nutzungs- und Baulinienplan ist nicht vorhanden.

Die Bereinigung mittels den aufgeführten Planungsmassnahmen stützt sich insbesondere auf vorgenommene Abklärungen beim Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Schwinbach Süd" (Auszug aus E-Mail von Herrn Andreas Rohner vom 15. Mai 2017):

Für die Abtrennung des Grundstückteils 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.

Die Quartierplanung "Schwinbach Süd" ist nicht Gegenstand der Erläuterungen in diesem Planungsbericht. Die Erläuterungen zu dieser Quartierplanung erfolgt in dafür erstellten Planungsbericht.

3 Planungsverfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

...ausstehend

3.2 Öffentliche Mitwirkung

...ausstehend

3.3 Beschlussfassung

...ausstehend

3.4 Planaufgabe

...ausstehend

4 Genehmigungsantrag

...ausstehend

5 Grundlagenverzeichnis

- [1] Implenia & TrinklerStulaAchille Architekten AG, „Quartierplanung "Schwinbach Süd", Projektdokumentation,“ Juni 2016.
- [2] Andres Rohner, Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion, „QP "Schwinbach Süd",“ 15. Mai 2017.