

---

Quartierplan Schneckenbündten / Zonenplan Siedlung  
Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954

## **Planungs- und Begleitbericht**

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

---

Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung  
GR-Beschluss 08.06.2021



## **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

6034\_Ber02\_Planungsbericht\_Mitwirkung\_Vorpruefung.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Planungsabsichten.....	1
1.2.1	Zonenvorschriften.....	1
1.2.2	Massnahmen zur Qualitätssicherung.....	2
1.2.3	Machbarkeitsstudie Bebauung / Aussenraum.....	2
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zur Mutation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Gegenstand der Beurteilung .....	5
2.2	Zonenfestlegung .....	5
2.2.1	Wohn- und Geschäftszone WG4 .....	5
2.2.2	Gefahrenzone Hochwasser .....	5
2.3	Interessensabwägung .....	6
2.3.1	Ermittlung der Interessen .....	6
2.3.2	Bewertung der Interessen .....	7
2.3.3	Prüfung von Alternativen .....	12
2.3.4	Schlussbeurteilung.....	12
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	14
3.2	Verkehr und Infrastrukturen .....	14
3.3	Kulturgüter und Naturwerte.....	15
3.4	Umweltschutz .....	15
3.5	Sicherheit.....	15
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Mutation</b> .....	<b>17</b>
4.1	Quartierplanung Schneckenbündten .....	17
4.2	Zonenvorschriften Siedlung .....	17
4.3	Baulinien und Abstände .....	17
4.4	Erschliessungsplanung .....	18
4.5	Privat-rechtliche Regelungen .....	18
4.5.1	Umsetzung Qualitätssicherung.....	18
4.5.2	Anpassung bestehender privat-rechtlicher Regelungen.....	18
<b>5</b>	<b>Planungsverfahren</b> .....	<b>20</b>
5.1	Beteiligte .....	20
5.2	Planungsablauf.....	20
5.3	Vorabklärung Kanton.....	21
5.4	Mitwirkungsverfahren .....	21
5.5	Kantonale Vorprüfung .....	21
5.6	Beschlussfassungsverfahren.....	21
5.7	Auflageverfahren.....	21
<b>6</b>	<b>Genehmigungsantrag</b> .....	<b>22</b>

### Anhang 1 Variantenvergleich für Zonenzuweisung Parzellen Nrn. 2658 / 2954

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2658 in Arlesheim befindet sich rund einen Kilometer nördlich des Arlesheimer Ortszentrums an der General Guisan-Strasse und ist Teil des Quartierplans "Schneckenbündten" aus dem Jahr 1976. Auf der Parzelle Nr. 2658 steht heute das mittlerweile geschlossene Schulungszentrum der Basler Versicherungen "Ausbildungszentrum Arlesheim" (AZA). Das Ausbildungszentrum wird im Jahr 2021 nach Basel an den neuen Konzernsitz "Bâloise Park" verlegt. Der heutige Standort wird daher nicht mehr für Ausbildungszwecke oder anderweitige firmenspezifische Nutzungen benötigt. Für die Basler Leben AG als Grundeigentümerin muss die Parzelle Nr. 2658 somit anders genutzt werden. Aufgrund der Lage bzw. der baulichen Umgebung soll die Parzelle Nr. 2658 deshalb einer Wohnnutzung zugeführt werden.



Abbildung 1 Verortung Planungsgebiet

### 1.2 Planungsabsichten

#### 1.2.1 Zonenvorschriften

Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" aus dem Jahr 1976 legen für die Parzelle Nr. 2658 eine Nutzung als Schulungs- und Tagungszentrum fest. Für eine anderweitige Nutzung der Parzelle Nr. 2658 ist somit eine entsprechende nutzungsplanerische Anpassung notwendig. Ein zu diesem Zweck ausgearbeiteter Quartierplan wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2020 an den Gemeinderat zurückgewiesen und an der Gemeindeversammlung vom 19. November 2020 abgelehnt (Quartierplan Schneckenbündten II).

Infolge der Ablehnung des QP Schneckenbündten II wurden die bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 2658 und damit verbunden das nutzungsplanerische Vorgehen seitens des Gemeinderats und Eigentümerschaft nochmals von Grund auf analysiert. Sowohl der Gemeinderat wie auch die Eigentümerschaft streben nach wie vor eine bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 2658 mittels Wohnnutzung an.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Planungsverfahren des QP Schneckenbündten II soll sich die künftige Nutzungsdichte jedoch an der Regelbauweise gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim orientieren. Entsprechend soll die Parzelle Nr. 2658 neu der Zone WG4 zugewiesen werden. Da sowohl die benachbarte Wohnüberbauung Schneckenbündten wie auch das gegenüberliegende Quartier Dürrmatt eine viergeschossige Bebauungsstruktur aufweisen (im Quartier Dürrmatt durchbrochen durch einzelne höhergeschossige Bauten), ist mit dieser Zonenfestlegung eine gute Einpassung in die bestehende bauliche Umgebung gewährleistet.

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2954 soll im Sinne einer Gesamtbetrachtung ebenfalls der Zone WG4 zugewiesen werden. Zudem wird mit der Mutation für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 auch die Gefahrenzone Hochwasser ergänzt.

### 1.2.2 Massnahmen zur Qualitätssicherung

Sowohl der Gemeinde wie auch der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 ist es ein Anliegen, dass auch bei Bebauung der Parzelle Nr. 2658 im Rahmen der neuen Zonenvorschriften in Regelbauweise eine qualitätsvolle Bebauung entsteht. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie konnte aufgezeigt werden, dass mit den baulichen Rahmenbedingungen der Zone WG4 eine qualitätsvolle Bebauung und Aussenraumgestaltung möglich ist. Die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte durch die Verfasser\*innen des Bebauungs- resp. Aussenraumkonzepts gemäss früherem Quartierplan "Schneckenbündten II". Damit wird auch bei Entwicklung des neuen Konzepts für die Zone WG4 eine Kontinuität in der Betrachtungsweise des Orts sowie hinsichtlich der Qualitäten von Bebauung und Aussenraum gewährleistet.

Das Zwischenresultat der Machbarkeitsstudie wurde im Mai 2021 dem Gemeinderat präsentiert und positiv zur Kenntnis genommen. Das aus der Machbarkeitsstudie resultierende städtebauliche Konzept soll weiterhin unter Beizug der Gemeinde weiterentwickelt werden. Zudem beabsichtigt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658, auch bei einer Regelbauweise den Nachhaltigkeitsstandard SNBS umzusetzen. Das in Rücksprache mit der Gemeinde entwickelte Bebauungs- und Aussenraumkonzept, die Umsetzung des Nachhaltigkeitsstandards SNBS sowie weitere qualitätsbildende Kriterien werden mittels eines privat-rechtlichen Vertrags parallel zur vorliegenden Mutation gesichert (vgl. Kapitel 4.5.1).

### 1.2.3 Machbarkeitsstudie Bebauung / Aussenraum

Auch bei einer Bebauung gemäss Zonenvorschriften WG4 soll das landschaftliche Potential des waldumsäumten Areals mit einer hohen Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur und möglichst vielen Blickbeziehungen erlebbar gemacht werden. Das Bebauungskonzept sieht entsprechend drei versetzt platzierte und in der Tiefe gestaffelte Längsbaukörper mit einer offenen Mitte vor. Mit der versetzten Stellung der Baukörper und den volumetrischen Differenzierungen werden verschiedene

Teilräume geschaffen und die bestehende Wohnüberbauung "Schneckenbündten" erhält ein ähnlich dimensioniertes Gegenüber.

Die Wohnungen können so angelegt werden, dass jede Wohnung über mindestens zwei Ausrichtungen und mindestens einen Blick an den Waldrand verfügt. Somit können alle Wohnungen von der attraktiven landschaftlichen Situation des Standorts profitieren.

Die Autoparkplätze werden vollständig in der zwischen den Gebäuden angeordneten Tiefgarage untergebracht. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt im Norden am niedrigsten Punkt der Parzelle. Für Velos sind entlang der Gemeindeparzelle Nr. 2954 oberirdische, überdachte Veloabstellplätze angebracht.

#### **Kenwerte Bebauungskonzept gemäss Machbarkeitsstudie**

- Max. Bruttogeschossfläche = 666'8 m<sup>2</sup> (resultierend aus Parzellenfläche von 7'409 m<sup>2</sup> und Ausnützungsziffer Zone WG4 von 0.9)
- Ca. 60-65 Wohnungen (Wohnungsmix mit 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen zu ungefähr gleichen Anteilen)
- Ca. 78-84 Autoparkplätze gemäss aktueller kantonaler Regelung (1.3 PP / Wohnung)
- Freiflächenziffer ca. 75% (= unbebaute Flächen)
- Grünflächenziffer ca. 55% (gemäss Vorgaben § 26 Zonenreglement Siedlung)
- Rahmenbedingungen Zone WG4 (vgl. Kapitel 2.2.1)

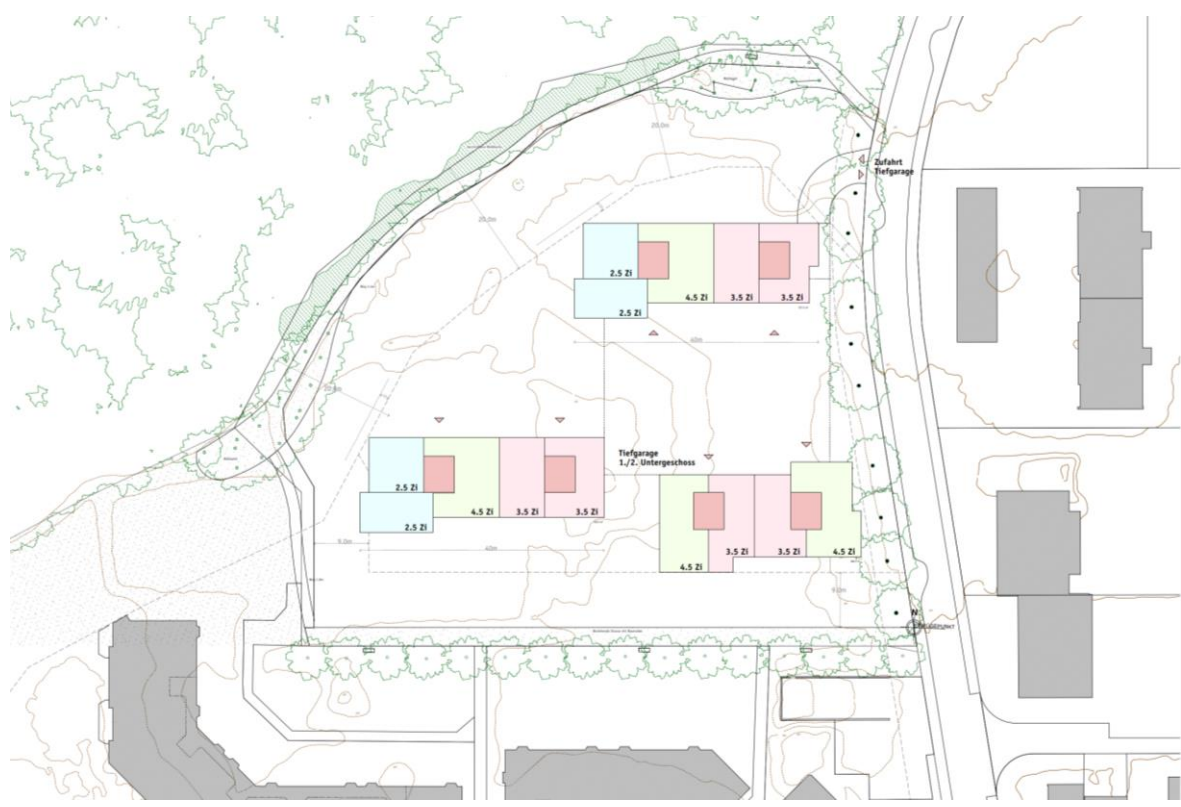


Abbildung 2 Modellfoto von Süden  
Quelle: Burgdorf Loewensberg GmbH

Ebenfalls wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie das Aussenraumkonzept an die Bebauung gemäss Zone WG4 angepasst. Zwischen den Gebäuden ist ein Hof als attraktives Herzstück des Ensembles vorgesehen, welcher der Ausgangspunkt für die Erschliessung aller drei Gebäude darstellt.

Vom Hof aus wird das Wasser eines Brunnens über ein Rinnsal in den an den Waldrand anschließenden Park geleitet, wo es in ein Biotop mündet.

Zwischen dem öffentlichen Hofraum und den privaten Aussenräumen der Bauten (Loggien / Balkone) vermittelt ein "Filter" in Form von Spalierbäumen oder einer Pergola. Dieser dient zugleich als Standort für Sitzgelegenheiten, Kurzzeit-Veloabstellplätze o.ä. Auf der Südseite entlang der Parzelle Nr. 2954 ist eine mit Obstbäumen bepflanzte Wiese denkbar. Kleine Holzbauten für Langzeit-Veloabstellplätze umfassen diesen halbprivaten Freiraum und bilden einen Übergang zur der öffentlichen Durchwegung auf der Gemeindeparzelle Nr. 2954.

Entlang des Waldrands ist weiterhin eine verdichtete Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, durch welche ein öffentlicher Fussweg verläuft. Auch ein öffentlicher Spielplatz in Form eines Waldspielparcours kann in dieser erweiterten Waldrandschicht integriert werden.

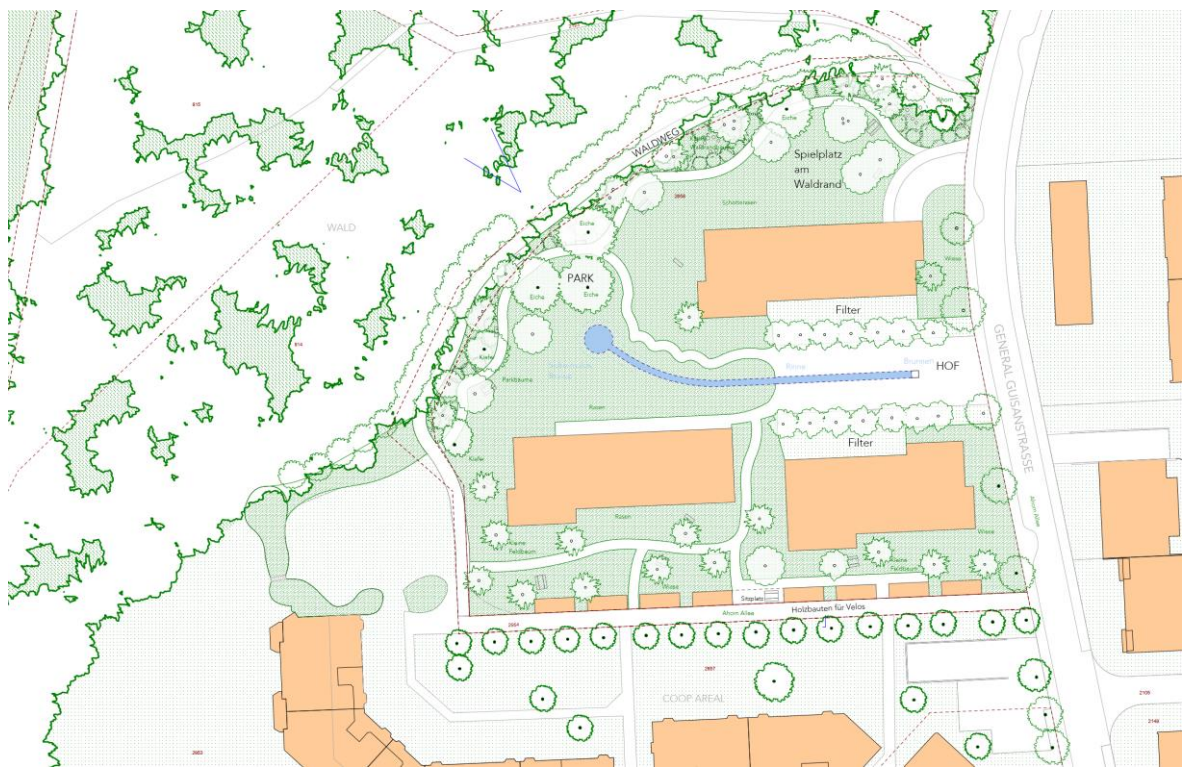


Abbildung 3 Aussenraumkonzept  
Quelle: Studio Karst GmbH

## 2 Erläuterungen zur Mutation

### 2.1 Gegenstand der Beurteilung

Die vorliegende Mutation umfasst als grundeigentümergebundenes Dokument den Mutationsplan "Parzellen Nrn. 2658 / 2954" zu den Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" (RRB Nr. 3182 vom 2. November 1976) resp. zum Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1024 vom 4. Juli 2017). Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47. RPV gilt als orientierendes Dokument.

### 2.2 Zonenfestlegung

#### 2.2.1 Wohn- und Geschäftszone WG4

Mit der vorliegenden Mutation wird der nördliche Teil des Areals Schneckenbündten (Parzellen Nrn. 2658 und 2954) der Wohn- und Geschäftszone WG4 gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim (RRB Nr. 1024 vom 4. Juli 2017) zugewiesen. Somit gelten für das Areal künftig folgende Bau- und Nutzungsparameter:

---

#### Hauptbauten (§ 4.1 ZRS)

- Max. Vollgeschosszahl: 4
- Max. Wohnungsanzahl pro Baukörper: frei
- Max. Ausnützungsziffer: 0.9
- Min. Grünflächenziffer: 0.4
- Max. (traufseitige) Fassadenhöhe: 13.5 m
- Max. Gebäudehöhe: 16.5 m
- Max. Gebäudelänge: 40.0 m

#### Klein- und Anbauten (§ 4.2 ZRS)

- Überbauungsziffer: 7%
  - (Traufseitige) Fassadenhöhe: 3.0 m
  - Gebäudehöhe: 4.5 m
  - Gebäudelänge: frei
- 

Die heute rechtskräftigen Bau- und Nutzungsvorschriften der Quartierplanung "Schneckenbündten" aus dem Jahr 1976 werden für die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 damit aufgehoben. Für den südlichen Teil des Areals Schneckenbündten (Parzellen Nrn. 813 / 2657 / 2953 / 2955) bleiben die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" hingegen unverändert rechtskräftig.

#### 2.2.2 Gefahrenzone Hochwasser

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass die Gemeinden die planerischen und baurechtlichen Bestimmungen zum Schutz vor Naturgefahren in ihren Nutzungsplänen festlegen (Objektblatt L 1.3). Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde dies umgesetzt, indem für die gemäss Naturgefahrenkarte BL gefährdeten Gebiete der Regelbauzone eine entsprechende "Gefahrenzone Hochwasser" definiert wurde.

Auch im Areal "Schneckenbündten" besteht gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Hochwasserereignisse. Entsprechend wird mit der vorliegenden Mutation die "Gefahrenzone Hochwasser (mittlere Gefährdung)" für die neu zur Zone WG4 gehörenden Parzellen Nrn. 2658 und 2954 festgelegt. Bei einer Neubebauung kommt somit § 18.2 des Zonenreglements Siedlung zur Anwendung, welcher die baulichen Anforderungen an Bauten und Anlagen in Bezug auf



Hochwasser definiert. Damit ist eine ausreichende bauliche Ertüchtigung aller neuen Bauten und Anlagen im Areal auf Stufe Nutzungsplanung sichergestellt.

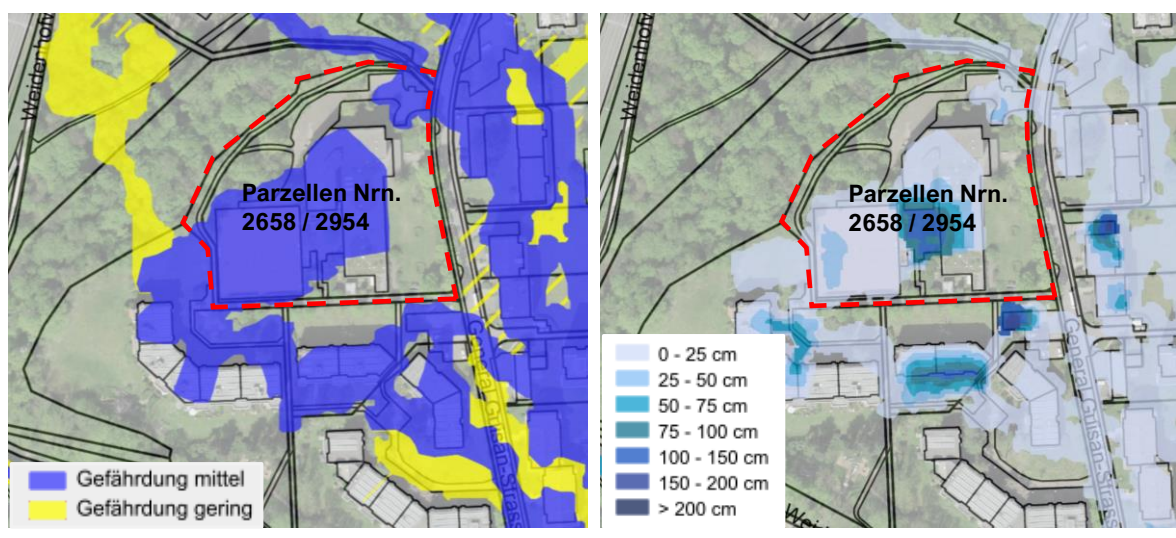


Abbildung 4 Ausschnitt Naturgefahrenkarte / Fliesstiefenkarte  
Quelle: GeoView BL

## 2.3 Interessensabwägung

Mit der vorliegenden Mutation wird der nördliche Teil des Areals Schneckenbündten aus dem rechtskräftigen Quartierplan "Schneckenbündten" entlassen und neu der Wohn- und Geschäftszone WG4 zugewiesen. Es handelt sich damit sowohl um eine Mutation zur Quartierplanung "Schneckenbündten" wie auch zu den Zonenvorschriften Siedlung.

Die Genehmigung der heute rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung durch den Regierungsrat erfolgte mit RRB Nr. 1024 am 4. Juli 2017 und liegt somit rund 3.5 Jahre zurück. Entsprechend ist auch dem Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG Beachtung zu schenken bzw. es ist in einer Interessensabwägung aufzuzeigen, inwiefern die vorliegende Mutation mit Art. 21 RPG vereinbar ist.

In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine Ermittlung und Bewertung der Interessen in Hinblick auf die geplante Zuweisung der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 zur Wohn- und Geschäftszone WG4. Die anschliessende Schlussbeurteilung wägt die dokumentierten Interessen im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben gegeneinander ab und stellt das Fazit der Interessensabwägung dar.

### 2.3.1 Ermittlung der Interessen

Im Zusammenhang mit der übergeordneten Gesetzgebung resp. den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten bestehen für das Areal der vorliegenden Quartierplanung folgende Interessen:

- Haushälterische Bodennutzung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Überbauung von Baulücken, Nutzung von unternutzten bzw. nicht genutzten Arealen) (→ RPG, KRIP BL)
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG)

- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG)
- Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL)
- Nutzung des Areals (→ Eigentümerschaft Parzelle Nr. 2658, Eigentümerschaft Wohnüberbauung Schneckenbündten, Gemeinde)
- Beständigkeit von Nutzungsplänen (→ RPG)

### 2.3.2 Bewertung der Interessen

---

#### **Haushälterische Bodennutzung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Überbauung von Baulücken, Nutzung von unernutzten bzw. nicht genutzten Arealen)** (→ RPG, KRIP BL)

---

Mit der Teilrevision des RPG im Jahr 2014 wurden verschiedene Grundsätze im RPG verankert. Das bisherige Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung wurde ergänzt durch die Verpflichtung von Bund, Kanton und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup>) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art 1. Abs 2 lit. b).

Einer haushälterischen Bodennutzung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen kommt folglich sowohl im eidgenössischen Raumplanungsgesetz wie auch im kantonalen Richtplan eine hohe Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen sind im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) konkret als Ziele der raumplanerischen Massnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden aufgeführt. Die Planungsgrundsätze im RPG spezifizieren, dass im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung insbesondere Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden sollen.

Der Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen wird im kantonalen Richtplan in der Konsequenz als Planungsgrundsatz von kantonalem Interesse aufgeführt (vgl. Objektblatt S 2.1). Die Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine haushälterische Bodennutzung stellen damit ein gut dokumentiertes Interesse von nationaler und kantonaler Bedeutung dar.

Im Raumkonzept Baselland werden sämtliche Gemeinden des Handlungsraums Birstal dem Raumtyp des inneren Korridors zugewiesen. Das Entwicklungsziel für die Gemeinden des inneren Korridors lautet:

"In den Verdichtungsräumen ist stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen möglich. Das Raumkonzept zielt darauf ab, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Damit verbunden sind das Ziel und zugleich die Herausforderung, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten. In den inneren Korridoren liegen auch die strategischen Arbeitszonen mit den bedeutendsten Umnutzungs- und Erweiterungspotenzialen." (vgl. Richtplantext S. 19)

Der kantonale Richtplan formuliert somit insbesondere an die Gemeinden des inneren Korridors einen klaren Auftrag zur Siedlungsverdichtung und -erneuerung.

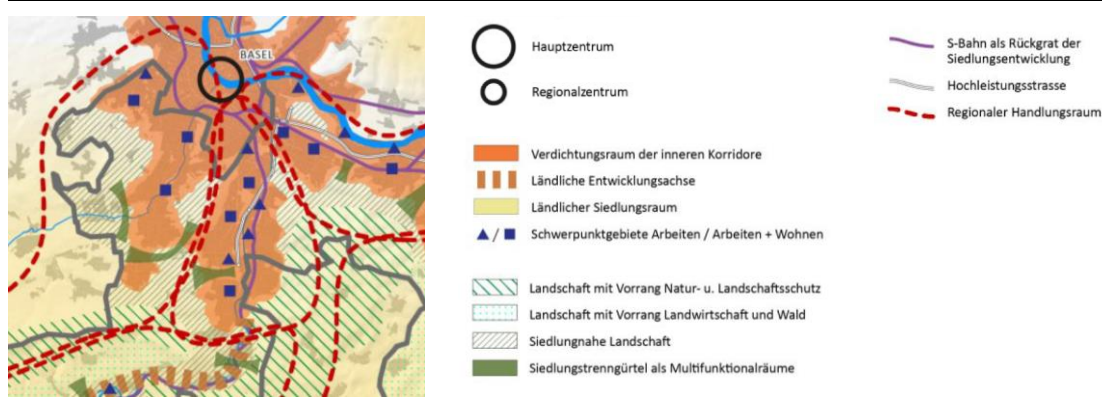


Abbildung 5 Auszug Karte Raumkonzept Baselland (Quelle: Kantonaler Richtplan BL)

Die Parzelle Nr. 2658 kann aufgrund der heute rechtskräftigen Bau- und Nutzungsvorschriften der Quartierplanung "Schneckenbündten" baulich nicht mehr genutzt werden (Bedarf für Ausbildungszentrum seitens Eigentümerschaft nicht mehr gegeben; seitens Gemeinde kein Bedarf für Fortführung einer derartigen Nutzung vorhanden). Mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 2658 zur Wohn- und Geschäftszone WG4 kann das Nutzungspotenzial des Areals für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Die im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen geforderte Qualität wird gewährleistet durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2658 (siehe Kapitel 4.5.1).

### Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG)

Aufgrund der Lage des Areals Schneckenbündten inmitten des Wohnquartiers und in nächster Nähe von öffentlichen Infrastrukturen wie Schul- und Sportanlagen bietet sich eine Umnutzung der Parzelle Nr. 2658 zu Wohnnutzung an. Die Zone WG4 existiert als solche zwar hauptsächlich unterhalb im Siedlungsgebiet unterhalb der Birsterrasse (Widen / Neu Arlesheim). Die städtebauliche Typologie der Zone WG4 ist jedoch auch im benachbarten Wohngebiet Dürrmatt zu finden (siehe Abbildung 6). Zudem weist auch die bestehende Wohnüberbauung Schneckenbündten eine 3- bis 4-geschossige Bauweise auf. Insofern ist mit der Zone WG4 eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet.

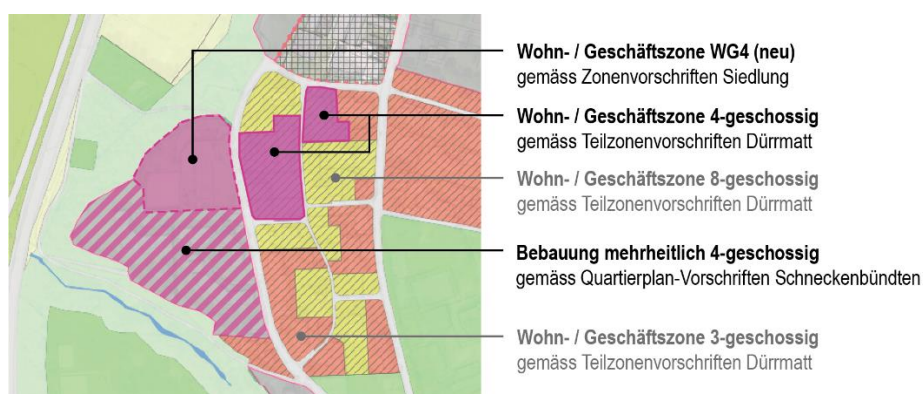


Abbildung 6 Einordnung Bebauungsstruktur WG4 in die bauliche Umgebung

Eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet durch die sich in ca. 500 m Entfernung befindliche Tramhaltestelle "Baselstrasse". Diese wird durch die Tramlinie Nr. 10 werktags im 7.5 Minuten-Takt bedient und bietet Anbindung in Richtung Bahnhof Dornach-Arlesheim und Basel SBB. Das ÖV-Angebot der Haltestelle Baselstrasse entspricht der Güteklasse B; distanzbedingt wird das Areal Schneckenbündten selbst jedoch der ÖV-Güteklasse C zugewiesen.

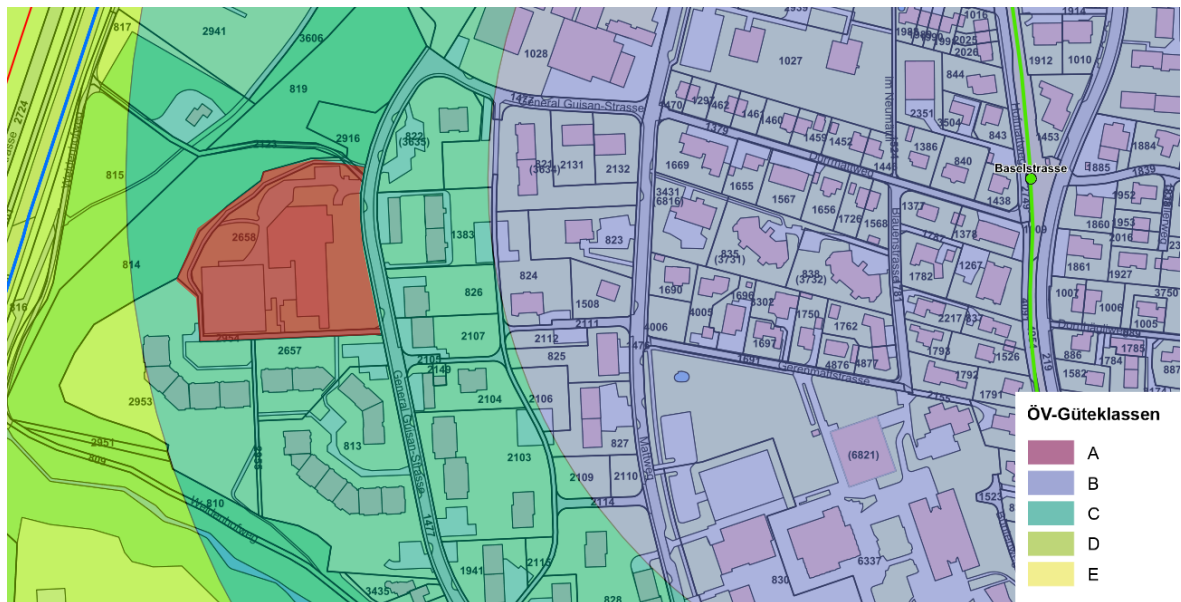


Abbildung 7 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Arlesheim (Quelle: GeoView BL)

### Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG) Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL)

In der aktuellen Situation existieren auf dem Areal das Gebäude des ehemaligen Ausbildungszentrums Arlesheim (AZA) und ein Tennisplatz. Der restliche Aussenraum ist teilweise als befestigte Geh-/Platzfläche und teilweise als Gartenfläche gestaltet, wobei die Gartenanlage in Bezug auf die Parzelle Nr. 2658 einen Anteil von ungefähr 45% einnimmt. Der Bereich entlang General Guisan-Strasse und entlang der Parzelle Nr. 2954 werden jeweils eine Baumreihe gesäumt, zudem bestehen im Waldrandbereich einige grössere Bäume. Darüber hinaus ist der ökologische Wert der heutigen Gartenanlage eher gering.

Die mit der geplanten Wohn- und Geschäftszone WG4 einhergehende Grünflächenziffer von 0.4 bzw. 40% ist nur geringfügig tiefer als der Anteil der heutigen Gartenanlage. Mit der Festlegung der Zone WG4 für die Parzelle Nr. 2658 wird der Grünflächenanteil im Vergleich zur Bestandssituation somit nicht massgeblich verringert.

Mit dem im Rahmen der Machbarkeitsstudie ausgearbeiteten Aussenraumkonzept wird zudem eine auf den Standort und die Bebauung massgeschneiderte Aussenraumgestaltung gewährleistet. Die bestehende raumprägende Baumreihe entlang der General Guisan-Strasse wird beibehalten bzw. wiederhergestellt und durch die Ausweitung des Waldrands und weitere Einzelbaumpflanzungen sowie Grünraumstrukturen ergänzt. Die Grünflächenziffer wird voraussichtlich höher als das gemäss

Zone WG4 verlangte Minimum ausfallen (ca. 55%). Insofern werden die obenstehenden Interessen betreffend Grünraum und ökologischem Ausgleich mit der vorliegenden Mutation berücksichtigt.

---

### **Nutzung des Areals (→ Eigentümerschaft Parzelle Nr. 2658, Eigentümerschaft Wohnüberbauung Schneckenbündten, Gemeinde)**

---

Die Basler Leben AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 hat ein Interesse daran, dass das Areal einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Aufgrund der Verlegung der Ausbildungstätigkeiten an den Hauptsitz in Basel steht das bestehende Gebäude des ehemaligen Ausbildungszentrums leer. Eine Umnutzung des Gebäudes im Rahmen der rechtskräftigen Zonenvorschriften ist nicht möglich; und aufgrund der speziellen Gebäudestruktur (angelegt für Ausbildung und Hotellerie) sind auch Zwischennutzungen nur beschränkt möglich. Für eine Inwertsetzung der Parzelle Nr. 2658 ist somit eine Neubebauung unumgänglich.

Die möglichen Zwischennutzungen im Bestandsgebäude auf Parzelle Nr. 2658 sind für das umliegende Wohnquartier wenig attraktiv. Entsprechend sind auch die Gemeinde und die Eigentümerschaft der benachbarten Wohnüberbauung Schneckenbündten daran interessiert, dass die Parzelle Nr. 2658 rasch eine neuen, dem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden kann. Dies kommt der Wohnqualität im Quartier zugute.

---

### **Beständigkeit von Nutzungsplänen (→ RPG)**

---

Die Ziele der Raumplanung und der Nutzungsplanung im Besonderen lassen sich nur erreichen, wenn den entsprechenden Planungsinstrumenten eine gewisse Beständigkeit eigen ist<sup>1</sup> (= Grundsatz der Planbeständigkeit). Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der bisherigen Rechtsprechung zum Thema der Planbeständigkeit sind für eine vorzeitige Anpassung eines Nutzungsplans verschiedene Aspekte zu beachten<sup>2</sup>:

- Die Verhältnisse müssen sich erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die (rechtlichen oder tatsächlichen) Grundlagen eines Nutzungsplans zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentlich neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

Die im rechtskräftigen Quartierplan "Schneckenbündten" aus dem Jahr 1976 festgelegten Bebauungs- und Nutzungsvorschriften für die Parzelle Nr. 2658 entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und blockieren eine Neunutzung des Areals: Die Fortführung der Nutzung als Ausbildungszentrum ist durch die Verlegung des Ausbildungszentrums in den Baloise-Park in der Stadt Basel aus Sicht der Eigentümerschaft nicht mehr gegeben. Seitens der Gemeinde besteht ihrerseits kein raumplanerisches Ziel, ein Ausbildungszentrum an diesem Standort aufrecht zu halten.

Die Eigentümerschaft und die Gemeinde strebten in der Folge die Erstellung von neuen Nutzungs- und Bebauungsvorschriften mittels eines Quartierplans an. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts sowie der vorgesehenen Nutzungsdichte (100%) stand damals die Festlegung einer Regelbauzone nicht zur Diskussion. Mit der Ablehnung des Quartierplans "Schneckenbündten II" haben sich die

---

<sup>1</sup> Hänni, Peter (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht. 6. Auflage. Stämpfli Verlag, Bern.

<sup>2</sup> Erläuterungen basierend auf Hänni 2016: 98ff / 113ff.

Verhältnisse insofern geändert, als dass eine Quartierplanung zum heutigen Zeitpunkt politisch nicht mehrheitsfähig scheint (siehe Erläuterungen unter Kapitel 2.3.3). Die Gemeinde unterstützt deshalb die Überführung der Parzelle Nr. 2658 zur Regelbauzone. Die entsprechende Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung ist somit die Folge einer durch die planerische Vorgeschichte wesentlich veränderten Ausgangslage.

- Das öffentliche Interesse an einer Änderung des Nutzungsplans muss die gegenläufigen Erhaltungsinteressen überwiegen.

Als "gegenläufige Erhaltungsinteressen" können im vorliegenden Fall einerseits der Grundsatz der Planbeständigkeit per se sowie die Vermeidung eines Präzedenzfalles in Hinblick auf die Zonenvorschriften Siedlung geltend gemacht werden.

Im Zusammenhang mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht die Anforderungen im Zusammenhang mit geringfügigen Änderungen von Zonenplänen in jüngster Zeit gelockert hat (Hänni 2016: 115). So sind beispielsweise nachträgliche geringfügige Erweiterungen des Baugebiets möglich, soweit "dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich scheint" (Hänni 2016: 99). Geringfügige Änderungen dieser Art wurden durch das Bundesgericht auch bestätigt in Fällen mit erst kürzlich erfolgten Zonenplanrevisionen (siehe z.B. BGE 124 II, S. 396).

Bei der vorliegenden Mutation handelt es sich in erster Linie um eine Mutation zur bestehenden Quartierplanung "Schneckenbündten" aus dem Jahr 1976, welche betreffend Planbeständigkeit unproblematisch ist. Erst in zweiter Linie bzw. als Folge davon handelt es sich um eine Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung. Zudem wird mit dieser Mutation lediglich eine punktuelle Ergänzung der ZVS mit einer bereits (auch indirekt in der Nachbarschaft) bestehenden Zone vorgenommen; das Zonensystem an und für sich wird hingegen nicht in Frage gestellt. Auch erfahren die bestehenden Festlegungen der Zonenvorschriften Siedlung durch die vorliegende Mutation keine regulatorische Änderung, welche sich auf die Nutzungs- resp. und Bebauungsmöglichkeiten anderer Parzellen auswirken würde. Die Beständigkeit der rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung wird durch die vorliegende Mutation somit nicht tangiert. Insofern ist davon auszugehen, dass die vorliegende Mutation als "geringfügige Änderung" gewertet werden kann.

Die Schaffung eines Präzedenzfalles mit Signalwirkung für andere Quartierplan-Areale in Arlesheim ist ebenfalls nicht zu erwarten: Die vorliegende Mutation ist eine direkte Folge der planerischen Vorgeschichte der Parzelle Nr. 2658 und der damit verbundenen, raumplanerisch zweckmässigen Nachnutzungsabsichten. Im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Areals wurde bereits ein vollständiges Quartierplan-Verfahren mit einem qualitätsvollen Projekt durchlaufen, das jedoch aufgrund von Partikularinteressen durch die Gemeindeversammlung abgelehnt wurde – dies obwohl das Projekt von Seiten der kommunalen Parteien und Fachkommissionen unterstützt wurde. Insofern kann die Überführung der Parzelle Nr. 2658 zur Regelbauzone nur begrenzt als Präzedenzfall für andere Areale geltend gemacht werden.

Weiter ist zu bedenken: Die Zone WG4 fügt sich aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen des Wohnquartiers Dürrmatt und der Wohnüberbauung Schneckenbündten gut in die bauliche Umgebung ein. In anderen Gebieten mit bestehenden Quartierplan-Überbauungen ist eine ähnlich gute

Einpassung möglicherweise nicht gegeben und eine Überführung zur Regelbauzone entsprechend weniger zielführend. In vielen Quartierplanungen älteren Datums sind die Eigentumsverhältnisse zudem deutlich komplexer (Stockwerkeigentum), eine Mutation zu einem bestehenden Quartierplan ist aufgrund des erforderlichen Quorums<sup>3</sup> somit weniger wahrscheinlich. Und schliesslich obliegt die Entscheidung, auf allfällig gleichgelagerte Begehren in anderen bestehenden Quartierplanungen einzugehen, allein dem Gemeinderat. Eine derartige Entscheidung ist somit immer fallspezifisch zu treffen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die oben erläuterten gegenläufigen Erhaltungsinteressen im vorliegenden Fall sekundär und auch nicht raumplanerisch zweckmässig sind, sodass sie das in den übergeordneten Planungsgrundlagen (RPG, kantonaler Richtplan) gut dokumentierte öffentliche Interesse an einer baulichen Nutzung der Parzelle Nr. 2658 im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen nicht überwiegen.

### 2.3.3 Prüfung von Alternativen

Im Vorfeld der vorliegenden Mutation wurden die möglichen Alternativen zur Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 2658 sowohl bei Einzelbetrachtung der Parzelle Nr. 2658 wie auch unter Betrachtung des gesamten Areals Schneckenbündten (inkl. bestehender Wohnüberbauung) geprüft. Eine Übersicht über die geprüften Alternativen und deren Abwägung bzw. Vor- und Nachteile findet sich in Anhang 1.

Es zeigte sich, dass eine gesamthafte Anpassung der Zonenvorschriften für das Areal Schneckenbündten sowohl bei einer Quartierplanung wie auch bei Zuweisung einer Regelbauzone über das gesamte Areal mit verschiedenen Nachteilen verbunden ist. Insbesondere für die bestehende Wohnüberbauung Schneckenbündten würde in beiden Fällen eine ungünstige Situation geschaffen, da seitens der Eigentümerschaft keine Entwicklungsabsichten bestehen (daher QP nicht sinnvoll) und die bestehende Überbauung mit der Regelbauzone WG4 nicht kompatibel ist (daher Zuweisung Regelbauzone nicht sinnvoll).

Aufgrund der planerischen Vorgeschichte (siehe Kapitel 1.2.1) sowie der dadurch veränderten Ausgangslage betreffend Ausnützung (Orientierung an Regelbauweise) und Städtebau (Wegfall Vorgaben Masterplan) wird auch die neuerliche Ausarbeitung einer Quartierplanung für die Parzelle Nr. 2658 nicht als sinnvoll erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die Zuweisung der Parzelle Nr. 2658 zur Regelbauzone als sinnvollste Variante beurteilt, da damit sowohl die Interessen der Gemeinde wie auch der beiden Eigentümerschaften im Areal Schneckenbündten berücksichtigt werden können.

### 2.3.4 Schlussbeurteilung

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Mutation wurden 6 verschiedene Interessensfelder ausgemacht, welche durch die geplante Zuweisung der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 zur Wohn- und Geschäftszone WG4 tangiert werden. Drei dieser Interessensfelder (Siedlungsentwicklung nach innen

---

<sup>3</sup> Zustimmung von mind. 50% aller Grundeigentümer, welche zusammen über mind. zwei Drittel der Grundfläche verfügen, siehe § 43 Abs. 1-b RBG.

/ zweckmässige Anordnung Wohnnutzung und angemessene öV-Erschliessung / Nutzung des Areals) sprechen unmittelbar dafür, die Parzelle Nr. 2658 durch die vorliegende Mutation einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Zwei weitere Interessensfelder (Grünraumversorgung / ökologischer Ausgleich) sind neutral bis leicht positiv zu bewerten, da durch die vorliegende Mutation keine Verschlechterung der heutigen Situation hergestellt wird bzw. je nach Ausgestaltung des Aussenraumkonzepts sogar eine Verbesserung erreicht werden kann.

Einzig das Interessensfeld der Planbeständigkeit spricht bei einer absoluten Auslegung gegen die vorliegende Mutation. Bei genauerer Betrachtung des spezifischen Sachverhalts und der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichts zeigt sich jedoch, dass der Planbeständigkeit im vorliegenden Fall eine geringere Relevanz zukommt: Die Mutation ist als geringfügige Änderung zu den bestehenden Zonenvorschriften zu beurteilen und stellt die Zonensystematik sowie die bestehenden nutzungsplanerischen Festlegungen der Gemeinde somit nicht in Frage. Da die Mutation in direktem Zusammenhang mit der planerischen Vorgeschichte des Areals steht, wird auch kein Präzedenzfall für andere bestehende Quartierplan-Areale geschaffen.

Die vorliegende Mutation erlaubt die Neunutzung der Parzelle Nr. 2658 mit einer dichteren, jedoch typologisch in die umliegende Bebauungsstruktur eingepassten Überbauung. Die obenstehenden Erläuterungen zeigen, dass eine Neunutzung des Areals im Einklang mit verschiedenen öffentlichen Interessen sowohl auf Kantons- wie auch auf und Bundesebene steht. Diese öffentlichen Interessen überwiegen die gegenläufigen Interessen, welche gegen die vorliegende Mutation sprechen, sowohl quantitativ wie auch qualitativ (dem Interesse der Planbeständigkeit wird aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung eine geringere Bedeutung beigemessen). Die vorliegende Interessensabwägung kommt somit zum Schluss, dass die positiven Aspekte der Mutation die gegenläufigen Interessen überwiegen.



### 3 Planerische Rahmenbedingungen

Die Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen wird nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

#### 3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Planungsgrundsätze gemäss RPG	Die Planungsgrundsätze gemäss § Art. 3 Abs. 3 RPG werden durch die Mutation eingehalten resp. umgesetzt.
Anforderungen an Bauzonen gemäss RPG	Die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 gehören bereits zur Bauzone und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG kommt somit nicht zum Tragen.
Rahmenbedingungen RBG	Die unter § 47 RBG definierten Bedingungen für die Änderung resp. Aufhebung eines Quartierplans werden durch die vorliegende Mutation berücksichtigt (siehe Kapitel 4.5 / 5.2).
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan sind für das Gebiet der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 keine spezifischen Festlegungen enthalten. Es gelten jedoch die Planungsvorgaben gemäss Objektblatt S2.1 (Siedlungsentwicklung nach innen) und L 1.3 (Naturgefahren). Die jeweiligen Planungsanweisungen werden mit der vorliegenden Mutation umgesetzt.

#### 3.2 Verkehr und Infrastrukturen

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Anschluss an das Weg- und Strassennetz	Die gemäss Strassennetzplan vorgesehene Erschliessung des Areals wird durch die vorliegende Mutation nicht beeinträchtigt. Die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Arealgrenze ist durch die sich im Eigentum der Gemeinde befindende Parzelle Nr. 2954 gesichert und wird im Rahmen der Vorgaben zur Qualitätssicherung in das Aussenraumkonzept integriert (siehe Kapitel 4.5.1).
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Durch die sich in ca. 500m Entfernung befindliche Tramhaltestelle "Baselstrasse" ist eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet (siehe auch Kapitel 2.3.2). Das ÖV-Angebot der Haltestelle Baselstrasse entspricht der Güteklasse B; distanzbedingt wird das Areal Schneckenbündten selbst jedoch der ÖV-Güteklasse C zugewiesen.
Auswirkungen Verkehr	Im Rahmen der durch die Gemeindeversammlung abgelehnten Quartierplanung "Schneckenbündten II" wurde die Kapazität des Verkehrsnetzes unter Annahme einer Neubebauung des Areals mit einer Ausnützung von 100% untersucht. Das Verkehrsgutachten kam zum Schluss, dass das Verkehrsaufkommen einer solchen Bebauung durch das Strassennetz gut aufgenommen werden kann. Eine Bebauung des Areals gemäss Zone WG4 generiert aufgrund der tieferen Ausnützung weniger Verkehr. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Strassenverkehrsnetzes durch die vorliegende Mutation nicht beeinträchtigt wird.

### 3.3 Kulturgüter und Naturwerte

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Archäologie	Keine archäologische Schutzzone im Planungsgebiet vorhanden.
Denkmal- und Ortsbildpflege	Keine geschützten Kulturobjekte / schützenswerten Gebäude im Planungsgebiet bzw. dessen Umfeld vorhanden.
Natur und Landschaft	Keine geschützten / inventarisierten Naturobjekte im Planungsgebiet vorhanden.

### 3.4 Umweltschutz

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Altlasten	Planungsgebiet geringfügig durch Ablagerungsstandort tangiert, Standort bedarf jedoch keiner Überwachung (siehe Kataster belasteter Standorte BL).
Grundwasserschutz	Planungsgebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Planungsgebiet ca. 30m unter Terrainniveau und wird durch allfällige unterirdische Bauten nicht tangiert.
Lärmschutz	Die rechtskräftige Zuweisung zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten. Die Einhaltung der damit einhergehenden Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen. Da im Umfeld keine massgebliche Lärmvorbelastung existiert, ist die Einhaltung der Grenzwerte unproblematisch.
Nicht-ionisierende Strahlung	Die Feldstärke der nicht-ionisierenden Strahlung beträgt im Planungsgebiet ca. 0.22 – 0.5 $\mu\text{V}/\text{m}$ und ist somit unbedenklich (siehe NIS-Immissionskataster 2016).
Vernetzung und ökologischer Ausgleich	Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden durch eine Neubebauung der Parzelle Nr. 2658 im Vergleich zur heutigen Situation nicht verschlechtert. Mit den Massnahmen zur Qualitätssicherung werden die Voraussetzungen betreffend Vernetzung und ökologischem Ausgleich verbessert (siehe Kapitel 2.3.2).
Umweltverträglichkeitsprüfung	Für das Planungsgebiet muss aufgrund der Nutzungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (Schwellenwert 500 Parkplätze wird nicht erreicht).

### 3.5 Sicherheit

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Naturgefahren	Im Planungsgebiet besteht gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Hochwasserereignisse. Entsprechend wird mit der vorliegenden Mutation die "Gefahrenzone Hochwasser" für die neu zur Zone WG4 gehörenden Parzellen Nrn. 2658 und 2954 festgelegt. Damit ist eine ausreichende bauliche Ertüchtigung aller neuen

<b>Themenbereich / Sachverhalt</b>	<b>Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation</b>
	Bauten und Anlagen im Areal auf Stufe Nutzungsplanung sichergestellt (vgl. Kapitel 2.2.2).
Ausnahmefahrten / Feuerwehr	Die Erschliessung für Ausnahmefahrten inkl. der für die Feuerwehr notwendigen Bewegungs- und Stellflächen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.
Störfallvorsorge	Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der raumplanerischen Störfallvorsorge; zudem existieren im Umfeld auch keine Verkehrswege mit erhöhtem Risiko durch Transporte von gefährlichen Gütern. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig.

## **4 Auswirkungen der Mutation**

### **4.1 Quartierplanung Schneckenbündten**

Mit der vorliegenden Mutation werden die Parzellen Nrn. 2658 und 2954 aus dem Perimeter der Quartierplanung "Schneckenbündten" entlassen. Die Vorschriften der Quartierplanung "Schneckenbündten" werden mit der Inkraftsetzung der Mutation für die betreffenden Parzellen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere:

- Sämtliche Planfestlegungen für die Parzellen Nrn. 2658 / 2954 (betrifft Nutzungs- und Baulinienplan, Gestaltungsplan für Bauten und Freiflächen sowie Umgebungs- und Abtretungsplan)
- Sämtliche Reglementsbestimmungen mit ausschliesslichem Bezug zu den Parzellen Nrn. 2658 / 2954

Im verbleibenden Quartierplan-Areal Schneckenbündten (Parzellen Nrn. 813 / 2657 / 2953 / 2955) bleiben die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" hingegen unverändert rechtskräftig. Eine Bereinigung der bestehenbleibenden Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" erfolgt nach erfolgter Genehmigung der vorliegenden Mutation in Form eines Nachführungsreglements (Reglement, welches nur die für den verbleibenden Quartierplan-Perimeter geltenden Vorschriften erhält).

Die Wohnüberbauung Schneckenbündten und das ehemalige Schulungs- und Tagungszentrum sind sowohl in Hinblick auf die ober- und unterirdische Bebauung wie auch hinsichtlich des Aussenraums funktional voneinander unabhängig. Entsprechend wird durch die Entlassung der Parzelle Nr. 2658 kein zusätzlicher Regelungsbedarf in Bezug auf die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" generiert. Dasselbe gilt für die Entlassung der Parzelle Nr. 2954, da diese sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Funktion der Parzelle Nr. 2954 als öffentliche Fusswegverbindung ist weiterhin gewährleistet und ist bei der Entwicklung des Aussenraumkonzepts der Parzelle Nr. 2658 zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.5.1).

### **4.2 Zonenvorschriften Siedlung**

Mit der Entlassung der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 aus dem Quartierplan-Perimeter wird für diese neu die Wohn- und Geschäftszone WG4 gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim festgelegt. Die beiden Parzellen gehören somit neu zum Perimeter der Rahmennutzungsplanung und es gelten die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Arlesheim.

Die Gefahrenzone Hochwasser wird im Bereich der Parzellen Nrn. 2658 und 2954 gemäss den in der Naturgefahrenkarte BL dargestellten Gefährdungstufen ergänzt.

### **4.3 Baulinien und Abstände**

Die im Rahmen der Quartierplanung "Schneckenbündten" auf Parzelle Nr. 2658 festgelegten Gestaltungs- und Strassenbaulinien sowie die Waldbaulinie werden mit der Entlassung aus dem Quartierplan-Areal aufgehoben. Die Gestaltungs- und Strassenbaulinien sowie die Waldbaulinien im verbleibenden Teil des Quartierplan-Perimeters Schneckenbündten bleiben hingegen unverändert bestehen.

Ebenfalls bestehen bleibt die Strassenbaulinie entlang der General Guisan-Strasse, da diese im Rahmen einer anderen Planung festgelegt wurde (genereller Bau- und Strassenlinienplan Gesamtüberbauung Dürrmatt).

#### 4.4 Erschliessungsplanung

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

#### 4.5 Privat-rechtliche Regelungen

##### 4.5.1 Umsetzung Qualitätssicherung

Zur Gewährleistung einer qualitativ vollen Bebauung wird in Ergänzung zu der vorliegenden Mutation eine Vereinbarung zwischen der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2658 und der Gemeinde getroffen, welche die qualitätsbildenden Anforderungen an eine künftige Bebauung definiert. Die Vereinbarung wird in Form eines privat-rechtlichen Vertrags geschlossen; die darin festgelegten qualitätsbildenden Massnahmen werden somit rechtlich bindend festgelegt. Gegenstand diese privat-rechtlichen Vertrags sind insbesondere folgende Aspekte:

- Entwicklung / Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in Absprache mit der Gemeinde;
- Umsetzung Nachhaltigkeitsstandard SNBS;
- Gute Aussenraumgestaltung auch bei reduzierter Grünflächenziffer;
- Integration eines öffentlichen Fusswegs auf Parzelle Nr. 2954 in das Aussenraumkonzept;
- Unterirdische Parkieranordnung (bzw. Areal oberirdisch autofrei);
- Öffentlicher Spielplatz.

Mit diesen ergänzend zu den Nutzungs- und Bebauungsvorschriften der Zone WG4 geltenden Abmachungen wird den Ansprüchen der Gemeinde betreffend Qualität von Bebauung und Aussenraum, Nachhaltigkeit und Mehrwert für die Öffentlichkeit auch im Kontext der Regelbauweise Rechnung getragen.

##### 4.5.2 Anpassung bestehender privat-rechtlicher Regelungen

Der bestehende Quartierplan-Vertrag definiert folgende Dienstbarkeiten, welche nach Bedarf einzuräumen und durch die Gemeinde grundbuchlich zu sichern sind:

Dienstbarkeit	Relevanz für Parzellen Nrn. 2658 / 2954
Baubeschränkung (Überbauung gemäss Quartierplan)	"Quartierplan-Vorschriften Schneckenbündten mit Vertrag" als Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Anmerkung ist im Rahmen der vorliegenden Mutation zu bereinigen.
Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit auf den im Nutzungsplan besonders bezeichneten Wegen und Plätzen	Keine (betrifft nur Areal der bestehenden Wohnüberbauung).

<b>Dienstbarkeit</b>	<b>Relevanz für Parzellen Nrn. 2658 / 2954</b>
Beschränktes Fahrrecht für den Zubringerdienst auf den im Nutzungsplan bezeichneten Wegen	Keine (betrifft nur Areal der bestehenden Wohnüberbauung).
Durchleitungsrechte für Werkleitungen aller Art [...]	Es wurden keine entsprechenden Dienstbarkeiten eingetragen. Durch das Areal der Parzellen Nrn. 2658 / 2954 verläuft jedoch eine Abwasserleitung der Gemeinde. Dies ist der Bauherrschaft bekannt und wird im Projekt entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden im Quartierplan-Vertrag in Bezug auf die Parzellen Nrn. 2658 / 2954 keine Vereinbarungen getroffen, welche bei einer Entlassung aus dem Quartierplan-Perimeter noch aufrechterhalten werden müssten (keine gemeinsame Infrastruktur mit den im QP-Perimeter verbleibenden Parzellen vorhanden).

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Entlassung der Basler Leben AG als Vertragspartei für die Parzelle Nr. 2658 aus dem Vertrag ohne grösseren privat-rechtlichen Regelungsbedarf erfolgen kann. Die Gemeinde bleibt hingegen Vertragspartnerin, da sie auch Eigentümerin der im Quartierplan-Perimeter verbleibenden Parzelle Nr. 2955 ist.

## 5 Planungsverfahren

### 5.1 Beteiligte

An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure:

Planungsbehörde	Gemeinde Arlesheim (Bauverwaltung / Kommissionen / Gemeinderat)
Eigentümerschaften	Basler Leben AG, 4002 Basel (Parzelle Nr. 2658)
QP Schneckenbündten	CPV / CAP Pensionskasse Coop, 4002 Basel (Parzellen Nrn. 813 / 2657 / 2953) Gemeinde Arlesheim (Parzellen Nrn. 2954 / 2955)
Öffentlichkeit	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung GV) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)
Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen

### 5.2 Planungsablauf

Gemäss § 47 Abs. 1 RBG können Änderungen von rechtskräftigen Quartierplanungen nur in jenem Verfahren durchgeführt werden, welches für den Erlass massgeblich gewesen ist. Die Quartierplanung "Schneckenbündten" wurde im Jahr 1976 im Rahmen eines ordentlichen Quartierplan-Verfahrens durch die Gemeindeversammlung erlassen und durch den Regierungsrat genehmigt. Gemäss § 41 Abs. 1 RBG entspricht das ordentliche Quartierplan-Verfahren dem Verfahren über die Aufstellung von Zonenvorschriften (§ 31 RBG). Folglich ist für die vorliegende Mutation ebenfalls ein Planungsverfahren gemäss § 31 notwendig.

Die wichtigsten Schritte des Planungsverfahrens sind untenstehend aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten ab der öffentlichen Mitwirkung sind im vorliegenden Planungsbericht bzw. im separat verfassten Mitwirkungsbericht erläutert.

Entscheid Gemeinderat betreffend Strategie für Zonenzuweisung Parzelle Nr. 2658	11. März 2021
Entwurf Planungsunterlagen (Mutationsplan, Planungsbericht) sowie Prüfung seitens Gemeinde	März 2021
Vorabklärung Planungsvorhaben mit Amt für Raumplanung BL	April 2021
Präsentation Machbarkeitsstudie zHd. Gemeinderat	25. Mai 2021
Freigabe Mutation durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	8. Juni 2021
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	.....
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	.....
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....
Referendumsfrist	.....
Planaufgabe	.....

### **5.3 Vorabklärung Kanton**

Die Planungsunterlagen wurde am 9. April 2021 dem Amt für Raumplanung (ARP) BL zur Vorabklärung eingereicht.

Gegenstand der Vorabklärung waren die Interessensabwägung zum Thema Planbeständigkeit sowie der Umgang mit den Quartierplan-Vorschriften für den verbleibenden Perimeter der Quartierplanung Schneckenbündten (Parzellen Nrn. 813 / 2657 / 2953 / 2955). Mit Antwort vom 21. April 2021 wurde durch das ARP BL bestätigt, dass die im Planungsbericht enthaltene Interessensabwägung zum Thema Planbeständigkeit den Anforderungen des ARP BL gemäss heutigem Wissensstand entspricht. Weiter wurde durch das ARP bestätigt, dass für die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten" entweder ein Mutationsreglement oder ein Nachführungsreglement erstellt werden kann, in welchem die durch die vorliegende Mutation wegfallenden Bestimmungen zum Schulungs- und Tagungszentrum bereinigt werden. Die Gemeinde hat sich für die Erstellung eines Nachführungsreglements entschieden (vgl. Kapitel 4.1).

### **5.4 Mitwirkungsverfahren**

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

### **5.5 Kantonale Vorprüfung**

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

### **5.6 Beschlussfassungsverfahren**

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

### **5.7 Auflageverfahren**

... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.



## 6 **Genehmigungsantrag**

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes

## Anhang 1 Variantenvergleich für Zonenzuweisung Parzellen Nrn. 2658 / 2954

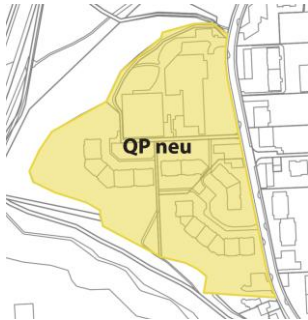
Variante	Erwägungen
----------	------------

### Überarbeitung QP Schneckenbündten II (Parzelle Nr. 2658)



- + Mehr Freiheit betreffend Städtebau; keine Einschränkungen durch Vorschriften Regelbauweise
- + Qualitätssicherung durch massgeschneiderte Bau- und Nutzungsvorschriften möglich
- Politische Mehrheitsfähigkeit aufgrund von planerischer Vorgeschichte (QP Schneckenbündten II) sehr kritisch bis unwahrscheinlich.
- Grundkonzept QP (Nutzungserhöhung im Austausch für mehr Qualität) nicht gegeben, da aufgrund der planerischen Vorgeschichte eine höhere Ausnutzung als in der Regelbauweise nicht mehrheitsfähig scheint.
- Erfordernis Quartierplanung aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben, da Masterplan Schneckenbündten entfällt.

### Überarbeitung gesamter QP Schneckenbündten inkl. bestehende Wohnüberbauung



- + Mehr Freiheit betreffend Städtebau; keine Einschränkungen durch Vorschriften Regelbauweise
- + Qualitätssicherung durch massgeschneiderte Bau- und Nutzungsvorschriften möglich
- + Mehrnutzung bzw. Anpassung Bebauungsvorschriften für Wohnsiedlung Schneckenbündten möglich
- Grundkonzept QP (Nutzungserhöhung im Austausch für mehr Qualität) nicht gegeben, da aufgrund der planerischen Vorgeschichte eine höhere Ausnutzung als in der Regelbauweise nicht mehrheitsfähig scheint.
- Erfordernis Quartierplanung aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben, da Masterplan Schneckenbündten entfällt.
- Seitens Eigentümerschaft Wohnüberbauung Schneckenbündten bestehen keine Entwicklungsabsichten; die Neufestlegung von QP-Vorschriften für die Wohnüberbauung ist zu diesem Zeitpunkt somit nicht sinnvoll.
- Politische Mehrheitsfähigkeit nicht gegeben: Annahme QP mit integrierter Mehrnutzung auf Areal Wohnsiedlung ist unwahrscheinlich.

### Zuweisung Regelbauzone Parzelle Nr. 2658



- + Loslösung von "belastetem" Quartierplan-Verfahren aufgrund von planerischer Vorgeschichte / Masterplan
- + Bebauungstypologie Zone WG4 in Nachbarschaft bereits vorhanden, daher städtebaulich nachvollziehbar
- + AZ 90% erlaubt Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen der Regelbauweise
- Möglichkeiten zur Qualitätssicherung in Regelbauzone eingeschränkt.

Variante	Erwägungen
----------	------------

Zuweisung Regelbauzone über Gesamtareal Schneckenbündten



- + Einheitliche Nutzungs- und Bebauungsvorschriften für gesamtes Areal Schneckenbündten
- Bestehende Wohnüberbauung Schneckenbündten ist nicht mit Vorschriften Zone WG4 vereinbar (Überschreitung Gebäudelänge), somit gälte für die Wohnüberbauung lediglich die Bestandsgarantie.
- Festlegung einer eigenen Regelbauzone für Areal Schneckenbündten raumplanerisch nicht sinnvoll (Fragmentierung Zonensystem).
- Politische Mehrheitsfähigkeit nicht gegeben, da für Areal Wohnüberbauung mit Mehrnutzung verbunden (AZ 90%).