

Informationsveranstaltung

Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954
(Areal Schneckenbündten Nord)

10. Juni 2021

Herzlich willkommen

gemeindearlesheim



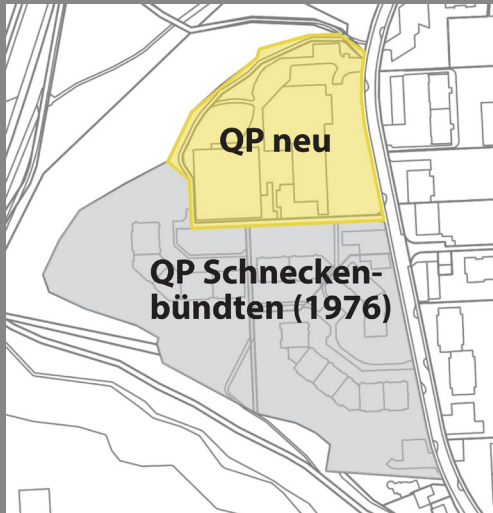
Rückblick

- Ablehnung QP Schneckenbündten II an GV vom November 2020
- Wie weiter? Parzelle kann mit geltendem QP nur für Ausbildungszentrum genutzt werden. Änderung Zonenvorschriften für Neunutzung unerlässlich.
- Prüfung von verschiedenen Optionen mit Gemeinderat für künftige Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 2658

Variantenvergleich für Zonenzuweisung Parzelle Nr. 2658

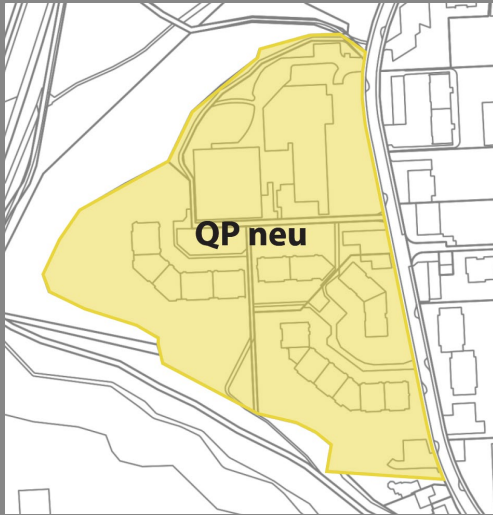
- Überarbeitung QP Schneckenbündten II
- Überarbeitung gesamter QP Schneckenbündten (inkl. Wohnüberbauung)
- Zuweisung Regelbauzone für Parzelle Nr. 2658
- Zuweisung Regelbauzone für Gesamtareal Schneckenbündten

Überarbeitung QP Schneckenbündten II



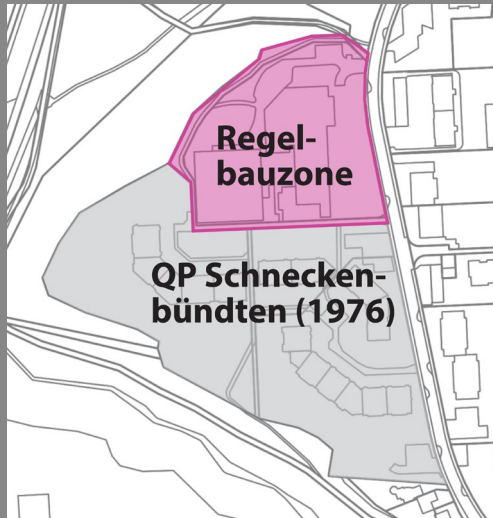
- + Mehr Freiheit betreffend Städtebau; keine Einschränkungen durch Vorschriften Regelbauweise
- + Qualitätssicherung durch massgeschneiderte Bau- und Nutzungsvorschriften möglich
- Politische Mehrheitsfähigkeit kritisch
- Grundkonzept QP (Nutzungserhöhung im Austausch für mehr Qualität) nicht mehr gegeben
- QP aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da Masterplan Schneckenbündten entfällt.

Überarbeitung gesamter QP Schneckenbündten (inkl. Wohnüberbauung)



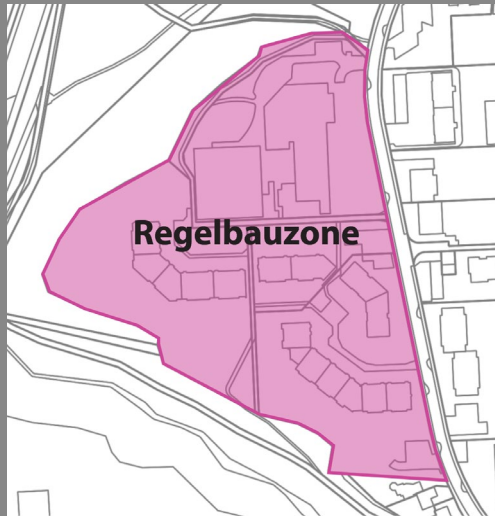
- + Gleiche Punkte wie oben (Freiheit bzgl. Städtebau / Qualitätssicherung)
- + Mehrnutzung bzw. Anpassung Bebauungsvorschriften für Wohnsiedlung Schneckenbündten möglich
- Gleiche Punkte wie oben (Grundkonzept QP entfällt / städtebaulich nicht notwendig aufgrund von Wegfall Masterplan)
- Keine Entwicklungsabsichten seitens Coop Pensionskasse
- Politische Mehrheitsfähigkeit nicht gegeben

Zuweisung Regelbauzone für Parzelle Nr. 2658



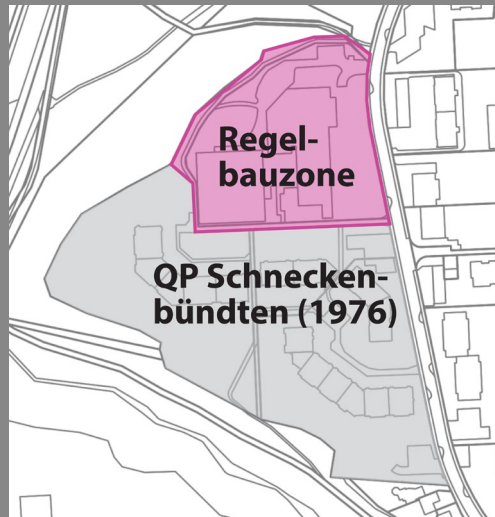
- + Loslösung von "belastetem" QP-Verfahren aufgrund von planerischer Vorgeschichte / Masterplan
- + Bebauungstypologie Zone WG4 in Nachbarschaft bereits vorhanden, daher städtebaulich nachvollziehbar
- + AZ 90% erlaubt Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen der Regelbauweise
- Möglichkeiten zur Qualitätssicherung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

Zuweisung Regelbauzone für Gesamtareal



- + Einheitliche Nutzungs- und Bebauungsvorschriften für gesamtes Areal
- Bestehende Wohnüberbauung
Schneckenbündten ist nicht mit Vorschriften
Zone WG4 vereinbar / nur Bestandesgarantie
möglich
- 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%).

Zuweisung Regelbauzone für Parzelle Nr. 2658



BEST-VARIANTE

- + Loslösung von "belastetem" QP-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.

Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954

- Planungsverfahren: Mutation zu QP Schneckenbündten und zu Zonenvorschriften Siedlung für Parzellen Nrn. 2658 und 2954
- Parzellen Nrn. 2658 und 2954 werden der Zone WG4 zugewiesen
 - Max. Vollgeschosszahl: 4
 - Max. (traufseitige) Fassadenhöhe: 13.5 m
 - Max. Wohnungsanzahl pro Baukörper: frei
 - Max. Gebäudehöhe: 16.5 m
 - Max. Ausnutzungsziffer: 0.9
 - Max. Gebäudelänge: 40.0 m
 - Min. Grünflächenziffer: 0.4
- Festlegung «Gefahrenzone Hochwasser» für Parzellen Nrn. 2658 / 2954 (= gesetzliche Vorgabe)
- Für das Areal der Wohnüberbauung Schneckenbündten gelten unverändert die Vorschriften der rechtskräftigen Quartierplanung Schneckenbündten (1976)

Planungsunterlagen

Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

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

Situation, 1:1'000

Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung
Stand Dokument: 26.05.2021

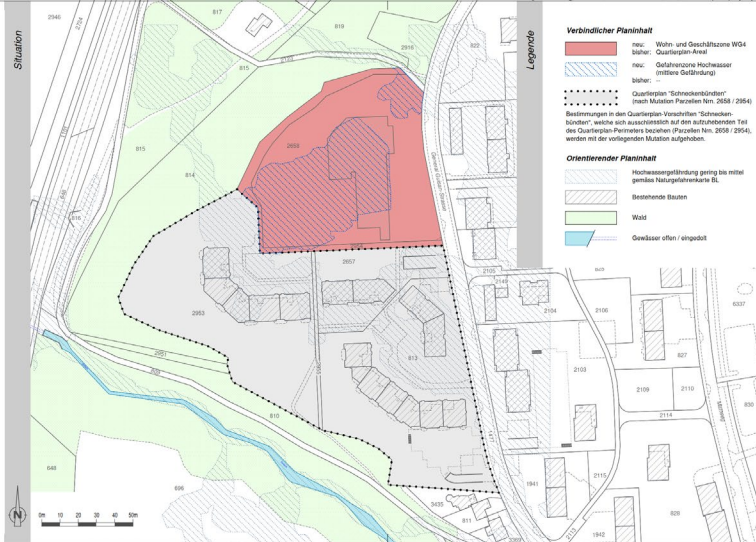
Beschluss des Gemeinderates: xxx
Beschluss der Gemeindeversammlung: xxx
Referendumsergebnis: xxx
Urnenergebnis: xxx
Publikation der Auflagefrist im Amtsblatt Nr.: xxx
Auflagefrist: xxx

Namens des Gemeinderates: Der Leiter Gemeindeverwaltung:
Markus Eggenmann Thomas Rüfen

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom
Die Landschaftsbeurteilung:

§	Titel	Parzelle	Obj.	Stichtag	Stichtag
1	100.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
2	20.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
3	30.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
4	40.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
5	50.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
6	60.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
7	70.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
8	80.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
9	90.00.0001	NA	BA	1/14	1/14
10	100.00.0001	NA	BA	1/14	1/14

SR
Stoff - Raum
Ingenieur + Raumplaner AG
Lorenzstrasse 28 Postfach
4115 Liestal 061 / 808 81 30



verbindlich

orientierend

gemeindearlesheim

Quartierplan Schneckenbündten / Zonenplan Siedlung
Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954
Planungs- und Begleitbericht
Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (Kanton)

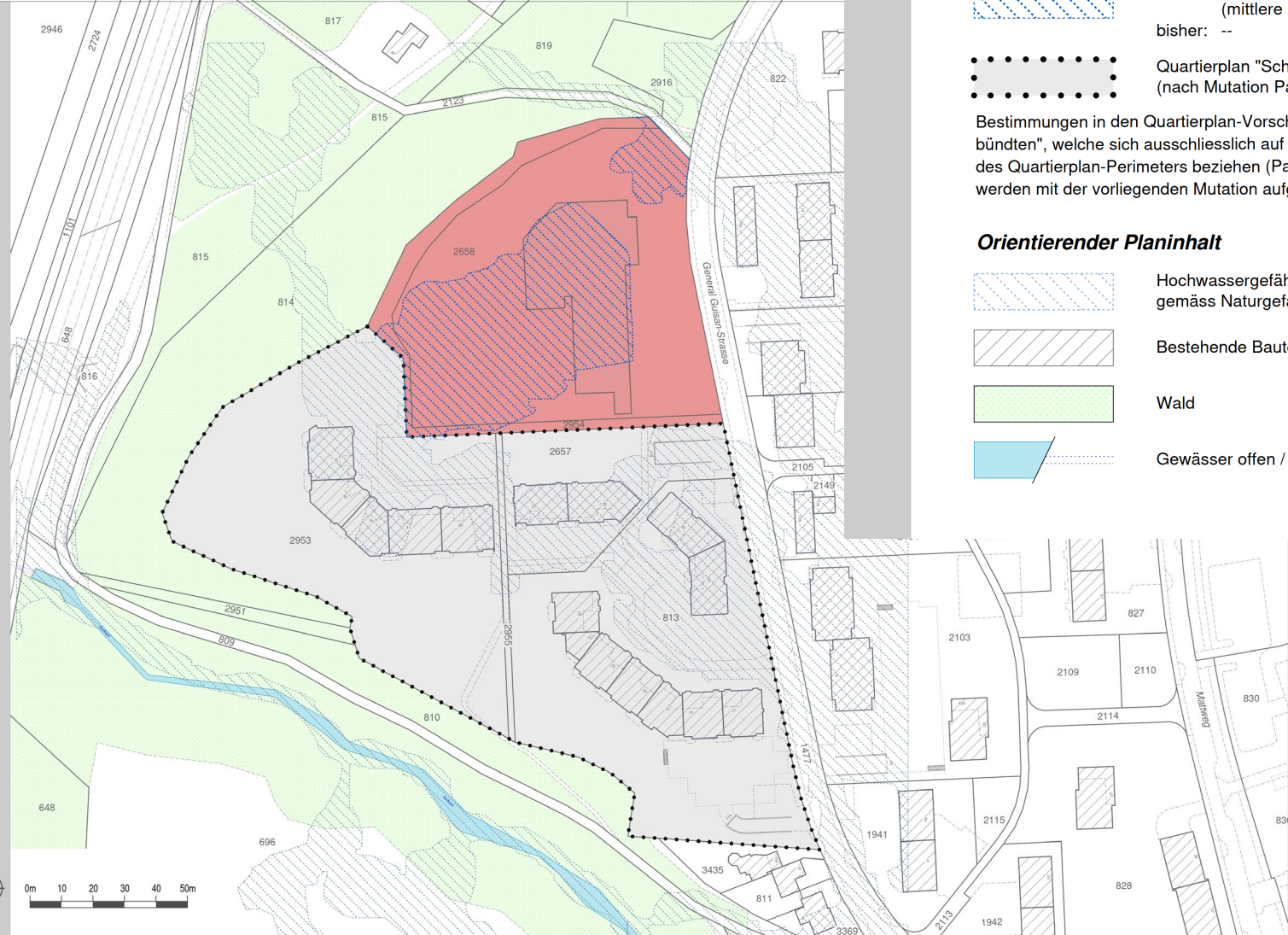
Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung
Stand Dokument: 26.05.2021

SR

gemeindearlesheim




Planungsunterlagen

Situation





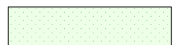

Legende

Verbindlicher Planinhalt

-  neu: Wohn- und Geschäftszone WG4
bisher: Quartierplan-Areal
-  neu: Gefahrenzone Hochwasser (mittlere Gefährdung)
bisher: --
-  Quartierplan "Schneckenbündten" (nach Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954)

Bestimmungen in den Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten", welche sich ausschliesslich auf den aufzuhebenden Teil des Quartierplan-Perimeters beziehen (Parzellen Nrn. 2658 / 2954), werden mit der vorliegenden Mutation aufgehoben.

Orientierender Planinhalt

-  Hochwassergefährdung gering bis mittel gemäss Naturgefahrenkarte BL
-  Bestehende Bauten
-  Wald
-  Gewässer offen / eingedolt

Qualitätssicherung

- Bedingungen seitens GR für Zuweisung zu Zone WG4
 - 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
- **Umsetzung / Sicherstellung mittels privat-rechtlicher Vereinbarung** (analog zu QP-Vertrag)

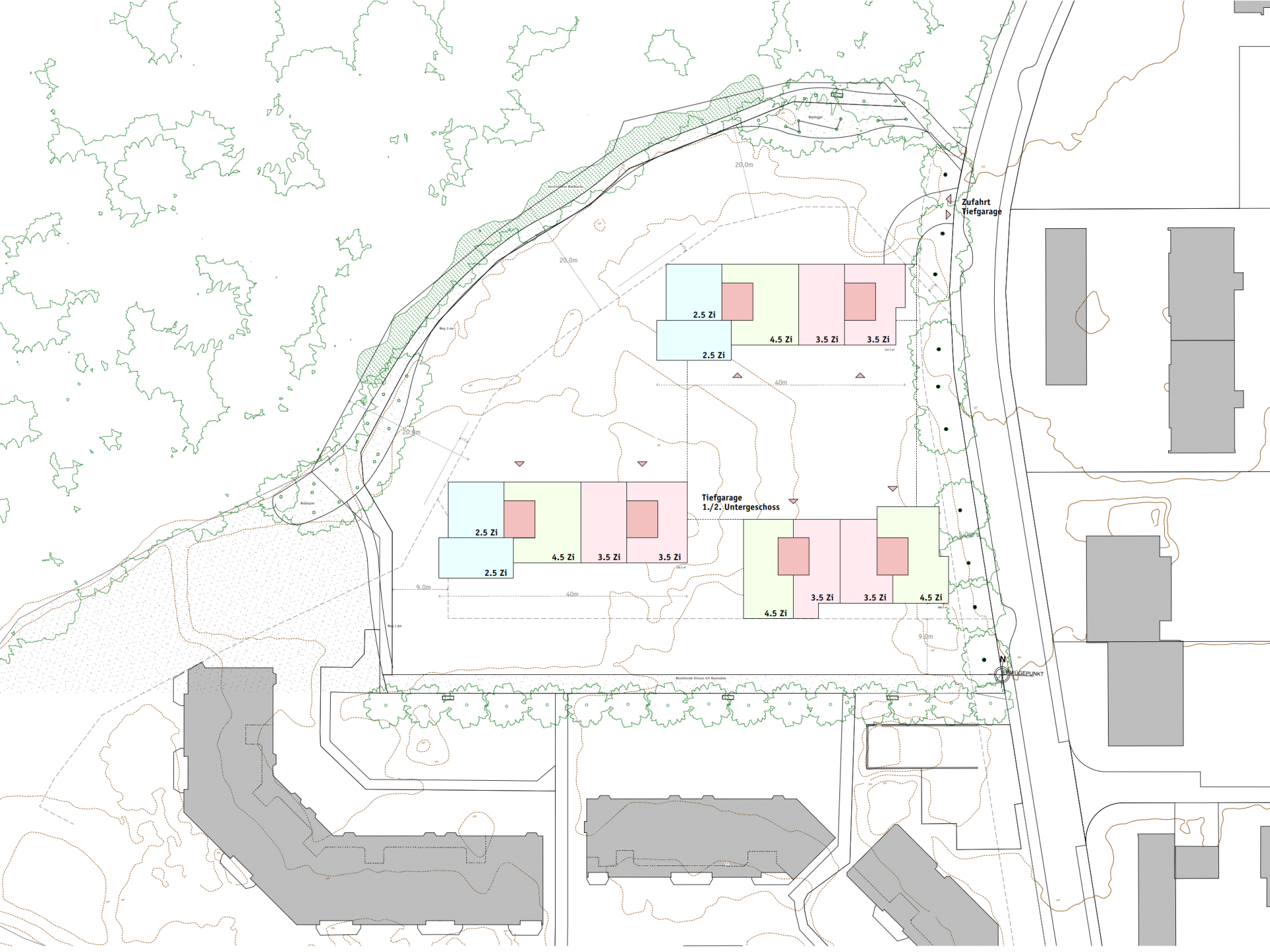
Machbarkeitsstudie Parzelle Nr. 2658

- Ausarbeitung Machbarkeitsstudie für Bebauung Parzelle Nr. 2658 gemäss Vorschriften Zone WG4
 - Gebäudevolumen
 - Wohnungstypen
 - Aussenraumkonzept
 - Umsetzung Qualitätskriterien betreffend (Aussenraum, Parkierung, Spielplatz etc.)
- Vorstellung Zwischenresultat im Gemeinderat erfolgt
- Positive Kenntnisnahme seitens Gemeinderat

Machbarkeitsstudie Parzelle Nr. 2658

STÄDTEBAU / BEBAUUNGSKONZEPT

- Landschaftliches Potenzial des Areals erlebbar machen, Durchlässigkeit aufrecht erhalten durch Blickbeziehungen zum Waldrand
- 3 versetzt angeordnete, in der Tiefe gestaffelte Längsbaukörper um eine offene Mitte
- Schaffen von Teilräumen / Vermeiden eines grossen Gegenübers zur bestehenden Wohnüberbauung mittels versetzter Stellung der Baukörper und volumetrischen Differenzierungen
- Alle Wohnungen haben mindestens zwei Ausrichtungen und jede mindestens einen Blick an den Waldrand
- Siedlungscharakter: Gebäude sind verwandt, aber nicht gleich (Serienbildung vermeiden)



Machbarkeitsstudie Parzelle Nr. 2658

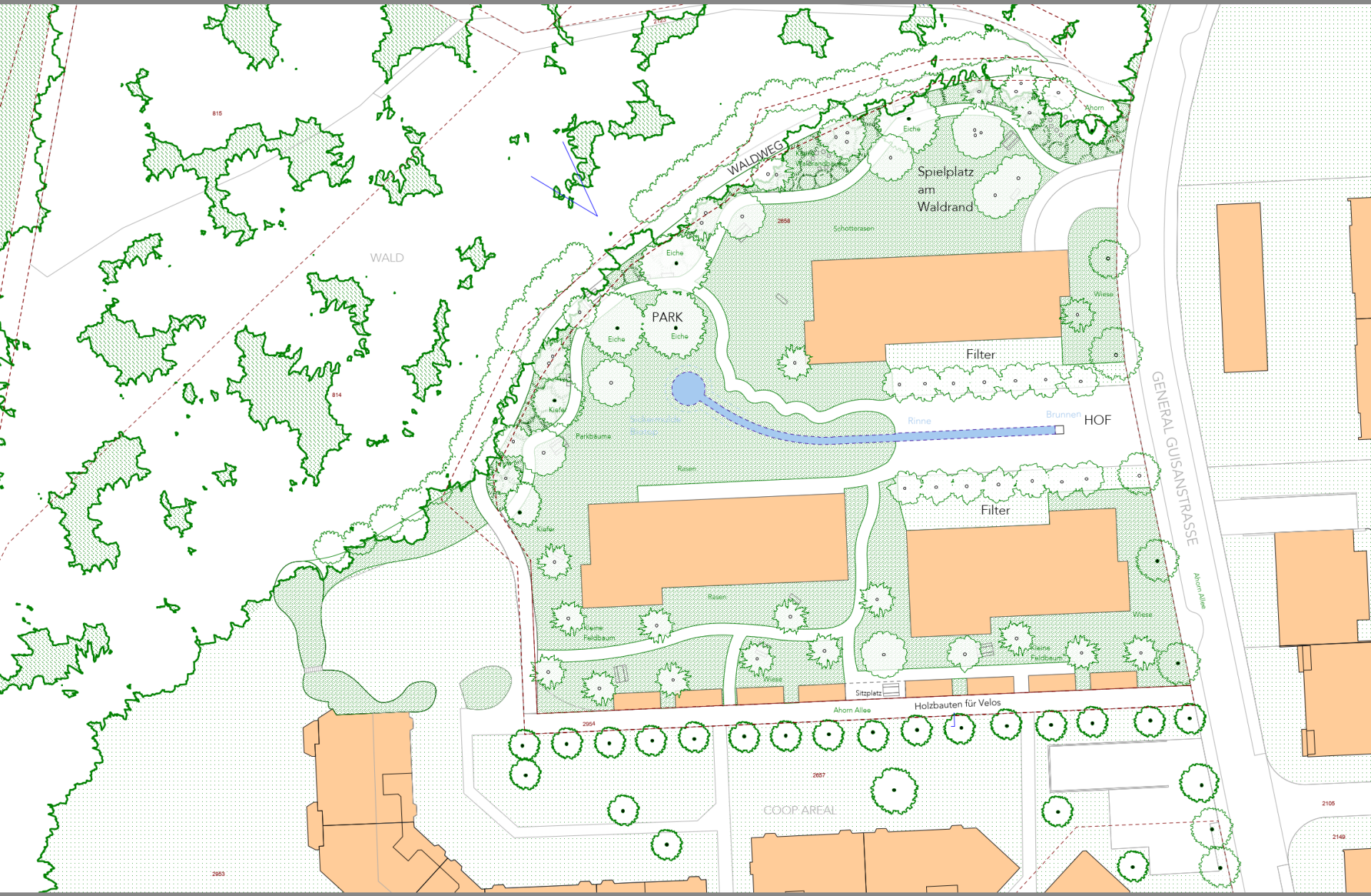
KENNWERTE

- Max. Bruttogeschossfläche = 666'8 m² (resultierend aus Parzellenfläche von 7'409 m² 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 ZRS)

Machbarkeitsstudie Parzelle Nr. 2658

AUSSENRAUMKONZEPT

- Typologien: Waldrand, Park, Hof
- Hof: Zentrale Fläche zwischen Gebäuden, dient als Ausgangspunkt für Erschliessung. Gliederung durch «Filter» in Form von Spalierbäumen, Pergola o.ä. mit Sitzgelegenheiten, Veloabstellplätzen etc.
- Waldrand: Ausweitung des Waldrands durch verdichtete Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Integration des öffentlichen Fusswegs und eines öffentlichen Spielplatzes.
- Park: Rasen- / Wiesenflächen für verschiedene Aussenraumnutzungen. Bepflanzung mit Bäumen auf Südseite entlang Parzelle Nr. 2954 sowie Einfassung durch kleine Holzbauten für Veloabstellplätze o.ä.









Öffentliches Mitwirkungsverfahren

- Mitwirkungsfrist von Freitag, 11. Juni – Sonntag, 11. Juli 2021
- Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens:
Mutationsplan sowie Planungsbericht (aufgeschaltet auf Homepage und einsehbar auf Gemeindeverwaltung zu normalen Öffnungszeiten)
- Mitwirkungseingaben bitte an das Sekretariat Bauverwaltung der Gemeinde Arlesheim senden:
bauverwaltung.sekretariat@arlesheim.bl.ch

Planungsverfahren

- **Öffentliche Mitwirkung** vom 11. Juni – 11. Juli 2021
- Kantonale Vorprüfung
- Einarbeitung Resultate aus öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung
- Beschlussfassung Gemeinderat
- Beschluss Gemeindeversammlung (November 2021 oder April 2022)
- Genehmigung durch Regierungsrat

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Gerne nehmen wir Ihre Rückmeldungen zu den Planungsunterlagen entgegen.

gemeindegemeindearlesheim