

Ortsplanrevision

Herzlich willkommen.

gemeindearlesheim

Begrüßung

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari

gemeindearlesheim

Denken, Planen, Handeln

2003 bis 2016

Unser grünes **HEIM**
Arles**HEIM**

gemeinde**arlesheim**

Zonenplan/Ortsplanrevision

Gründe der Revision:

- > Die letzte Überarbeitung stammt aus dem Jahr 1980 (1982 genehmigt durch den Regierungsrat)
- > Attraktiver Wohnort
- > Erhalt der Wohnqualität
- > Sicherung der Arbeitsplätze
- > Entwicklungen zulassen
- > Anpassung an die neuen gesellschaftlichen Herausforderungen

Auf dem Weg zu einem neuen Zonenplan Siedlung

- > Leitbild (Leitbildprozess und Zukunftskonferenz)
- > Strategiepapier räumliche Entwicklung für Arlesheim
- > Energiesachplan
- > Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (GFLEK)
- > Politische Vernehmlassung des Strategiepapiers räumliche Entwicklung durch die Kommissionen und politischen Parteien

D
e
n
k
e
n

Auf dem Weg zu einem neuen Zonenplan Siedlung

- > Umsetzung Ortsplanrevision
- > AG Ortsplanung und AG Mobilfunk

P
l
a
n
e
n

Die wichtigsten Zielsetzungen

Im Bereich:

- > des Baugebietes
- > der Umwelt
- > des Verkehrs

Was planen für das Baugebiet?

- > Grundsätzlich wird das Beibehalten der heutigen Einwohnerzahl von ca. 9'000 Personen angestrebt.
- > Keine Erweiterung des Baugebietes.
- > Auf eine flächendeckende Verdichtung wird verzichtet, weil die bestehenden Bauzonen noch erhebliche Reserven aufweisen.
- > An speziell geeigneten Gebieten sollen Quartierpläne entstehen können.
- > Erhalt der schützenswerten Baudenkmäler und Ensembles

Was planen für die Umwelt?

Energie:

- > Energieeffizienz hat in der Gemeinde oberste Priorität.
- > Die Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie Abwärme wird gefördert.
- > Siedlungsentwicklungen finden in den Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr statt.

Was planen für die Umwelt?

Natur:

- > Im Sinne der Nachhaltigkeit soll auf die Verwendung von umweltschonenden Materialien hingewirkt werden.
- > Die für Arlesheim charakteristische Durchgrünung der Wohnquartiere soll weiter bewahrt und fortgesetzt werden.

Was planen für den Verkehr?

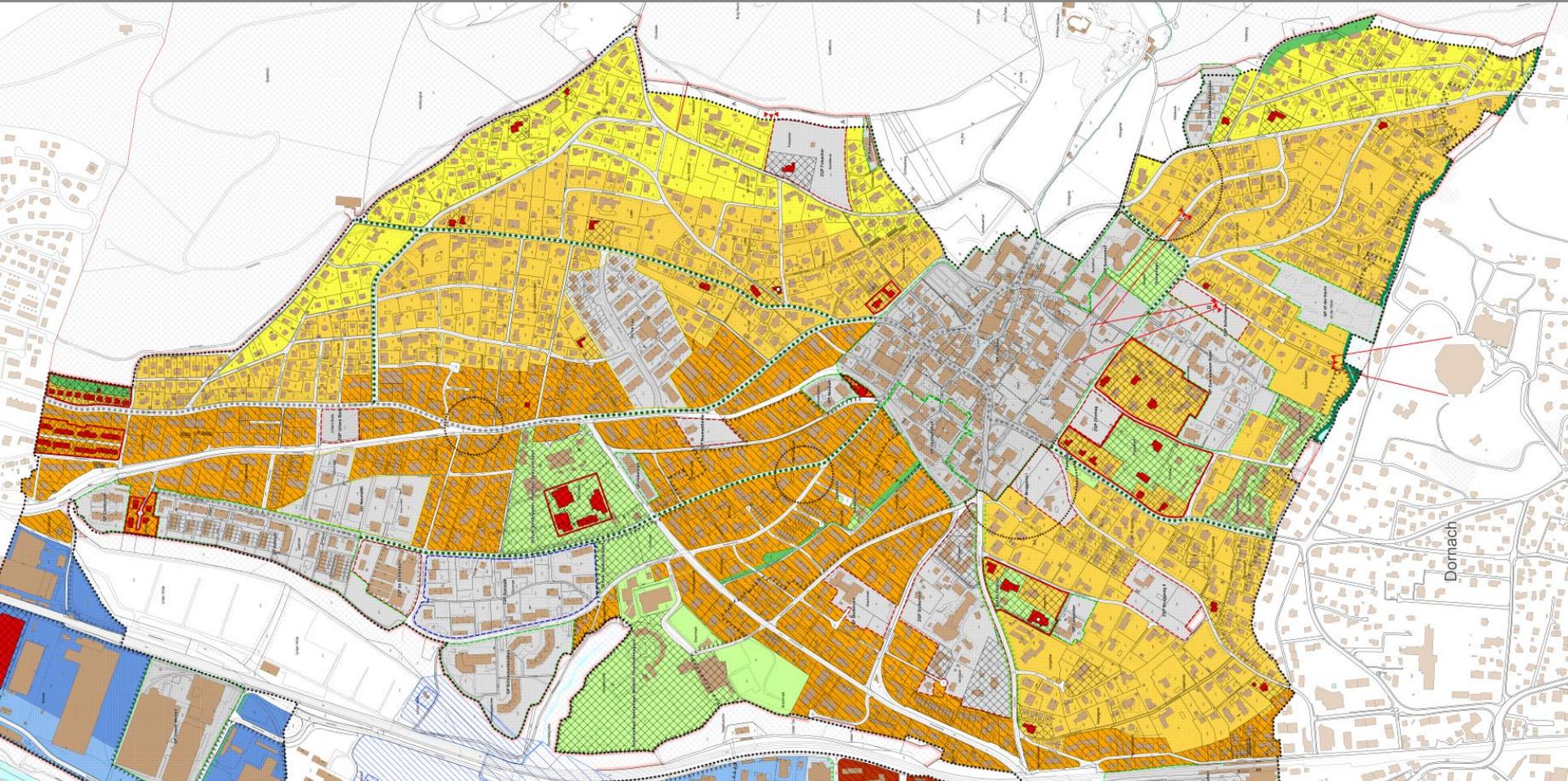
- > Die Strassen in Arlesheim sind gebaut. Vorbehalten sind kleinere Erschliessungsstrassen bei grösseren Überbauungen.
- > Kein Anschluss an die H18 (Sundgauerviadukt).
- > Abtausch der Kantonsstrassen (Birseck- und Baselstrasse) mit der Talstrasse und Schaffung einer Verbindung im Tal mit Münchenstein.

WG3 Zonen

Victor Holzemer

Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil

Zonenplan



Inhalt

- > Wichtigste Änderungen
- > Planungsstand
- > Fragen

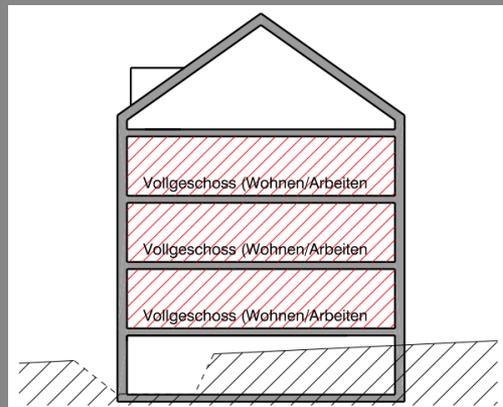
Wichtigste Änderungen

- > Ausnützungs- statt Nutzungsziffer
- > Grünflächen- statt Bebauungsziffer
- > Aufzonung entlang Birseck- und Baselstrasse und der Tramlinie
- > Erhöhung der Gebäudehöhen
- > Unterschutzstellung von BIB-Bauten

Nutzungsziffer – Stand heute

- > Heutige Nutzungsziffer definiert das Mass der baulichen Nutzung
- > Berechnung:

$$\frac{\text{Nutzfläche (Vollgeschossfläche)}}{\text{massgebende Parzellenfläche}} = \text{Nutzungsziffer}$$



Nutzungsziffer – Stand heute

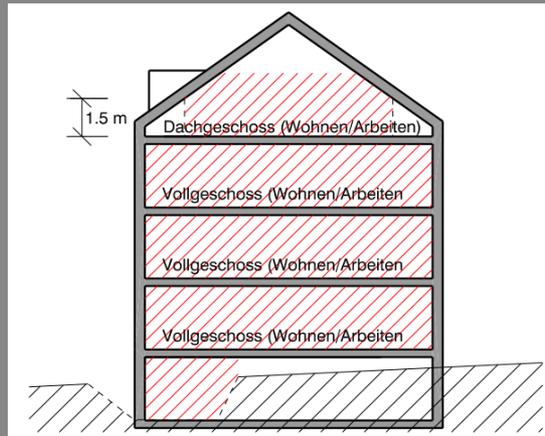
- > Sämtliche Flächen im Dach- sowie im Sockelgeschoss zählen ungeachtet ihrer Nutzung nicht zur anrechenbaren Nutzfläche.
- > Architektonische Tricks, welche die Nutzung auf Kosten der Ästhetik maximieren, werden verhindert.



Ausnützungsziffer – Neu

- > Ausnützungsziffer definiert das Mass der baulichen Nutzung.
- > Berechnung:

$$\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}} = \text{Ausnützungsziffer}$$



Ausnutzungsziffer – Neu

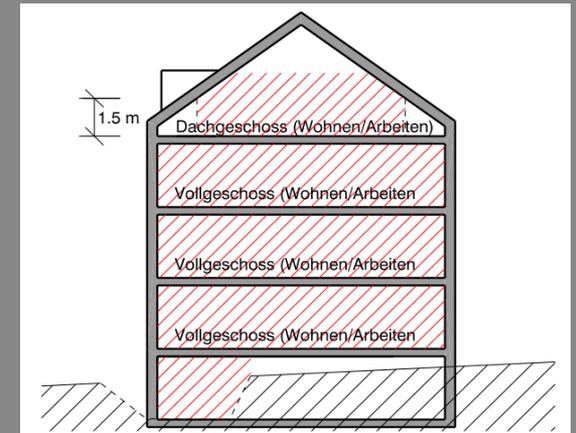
- > Alle Flächen, die zum Wohnen und Arbeiten dienen, sollen in der Nutzungsberechnung berücksichtigt sein.
- > Die Anordnung der Wohnflächen soll innerhalb der zulässigen Gebäudekuben möglichst frei erfolgen können.
- > Sämtliche Flächen, welche die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen, zählen zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche, auch wenn diese im Dach oder im Sockelgeschoss liegen.

Ausnützungsziffer - Umsetzung

	WG2 ab	WG3
Nutzungsziffer (heute)	45%	54%



	WG3	WG3
+ Dachgeschoss	12%	12%
+ Sockelgeschoss	-	-
+ Wintergarten	-	-
+ Innenverdichtung	21%	12%
Ausnützungsziffer (neu)	78%	78%



Ausnützungsziffer – Zusammenfassung

- > Berücksichtigt alle Nutzflächen
- > Ermöglicht flexiblere Architektur
- > Keine Verdichtung in Einfamilienhauszonen

Grünflächenziffer - Ziele

- > Die starke Durchgrünung, welche das Arlesheimer Siedlungsbild prägt, soll beibehalten und gestärkt werden – sowohl aus ästhetischen wie aus ökologischen Gründen.
- > Der Boden ist so weit wie möglich vor Versiegelung zu bewahren.

Grünflächenziffer – Neu

- > Neu wird nicht mehr die Bebauung, sondern die versiegelte Fläche limitiert: Die Bebauungsziffer wird entsprechend durch die **Grünflächenziffer** abgelöst.

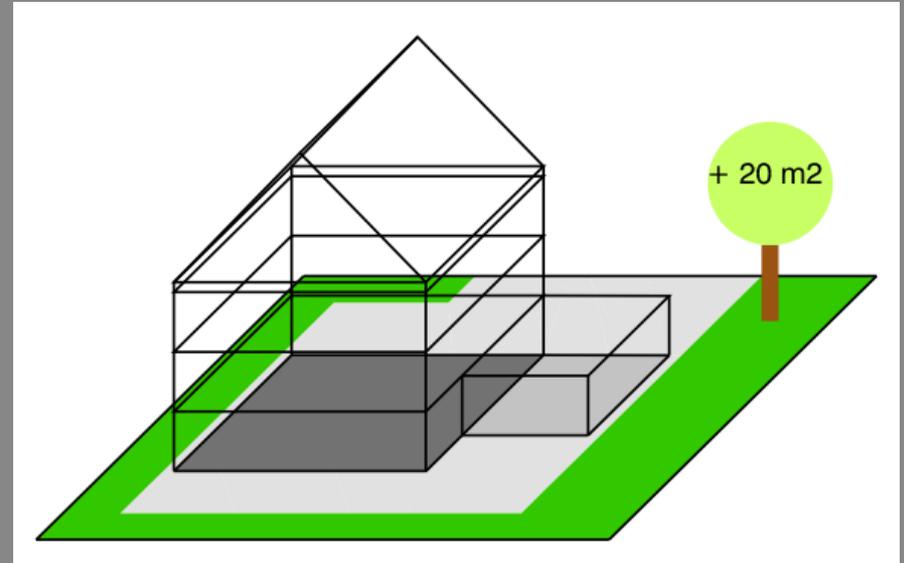
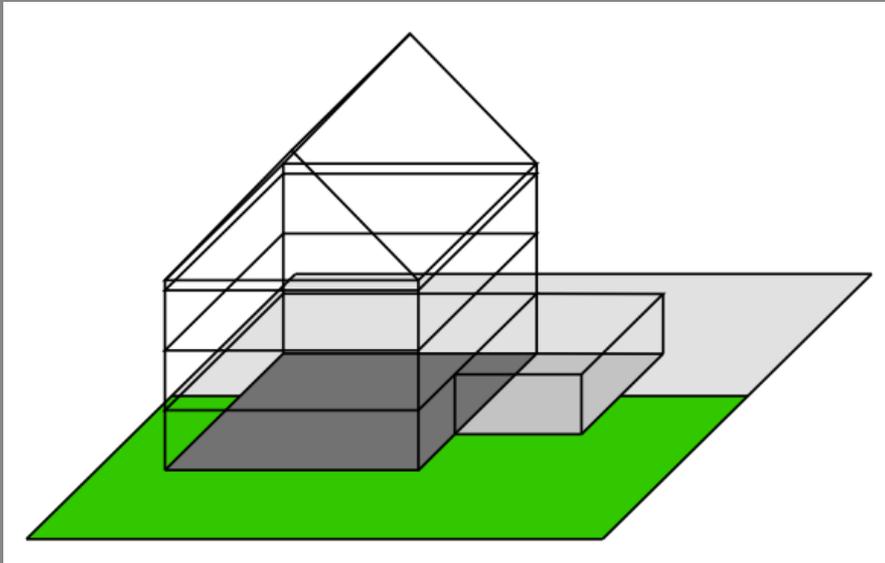
Grünflächenziffer – Definition

> Berechnung

$$\frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \text{Grünflächenziffer}$$

- > Anrechenbare Grünflächen sind natürliche und / oder bepflanzte, nicht versiegelte Bodenflächen mit natürlichen Versickerungseigenschaften.

Grünflächenziffer – Definition



40 Prozent
in der Zone WG3

Grünflächenziffer – Umsetzung

- > Bepflanzte Flächen auf unterirdischen Bauten (Bodenschicht mind. 25 cm) und naturnah gestaltete Wasserflächen zählen zur Hälfte.
- > Eine Bepflanzung mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde ergibt einen Bonus von absolut 5% zur anrechenbaren Grünfläche.

Grünflächenziffer – Umsetzung

- > Kronenbildende Bäume gem. Pflanzenliste der Gemeinde werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- > Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

Grünflächenziffer – Zusammenfassung

- > fördert die Durchgrünung der Gemeinde
- > hebt die Siedlungsqualität
- > unterstützt ökologische Aufwertung und fördert Vernetzung von Lebensräumen

Gebäude- und Fassadenhöhen

Ausgangslage

- > Die heutigen Maximalmasse entsprechen weder den heutigen Wohnbedürfnissen noch den aktuellen Bauweisen.

Gebäude- und Fassadenhöhen

Änderungen Messweise:

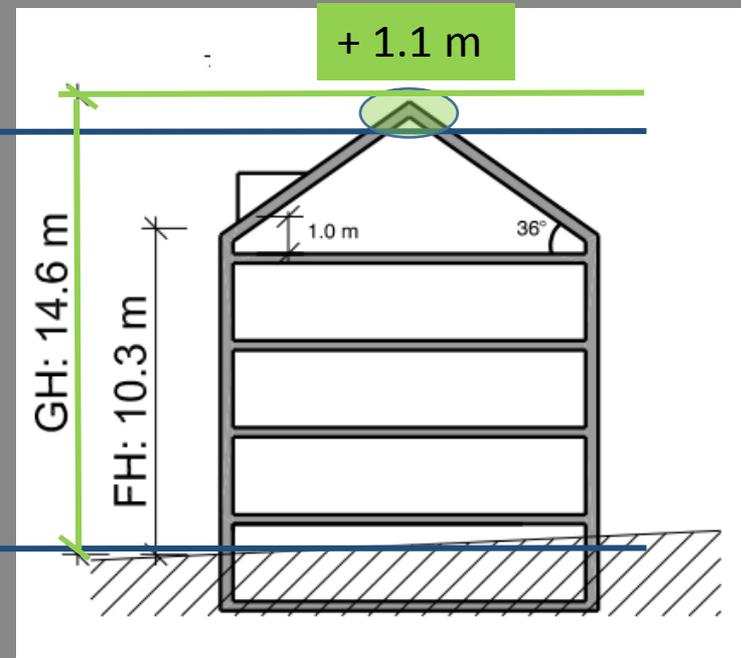
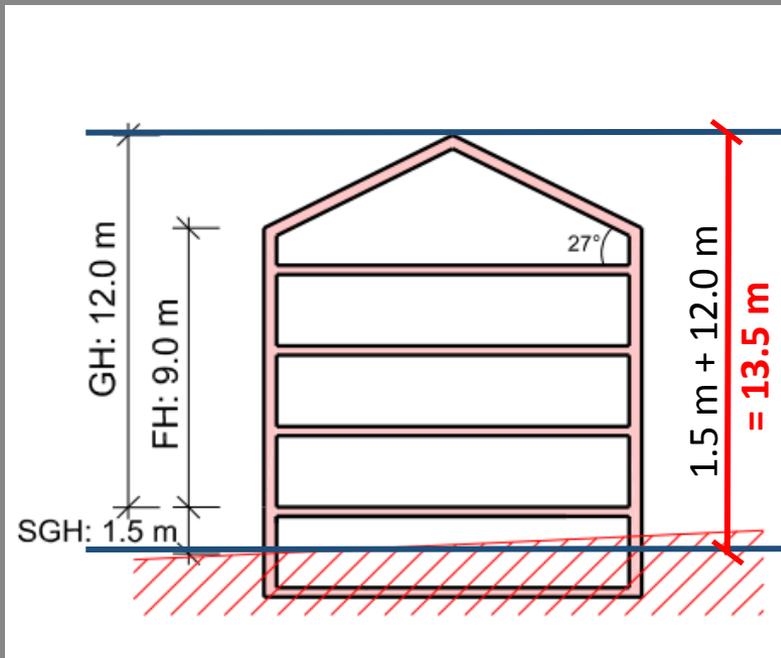
- > Aufhebung max. Sockelgeschosshöhe
- > Gebäude- und Fassadenhöhe neu ab gewachsenem Terrain gemessen

Änderungen Maximalmasse:

- > WG3: + 1.1 m Gebäudehöhe

Gebäude- und Fassadenhöhen

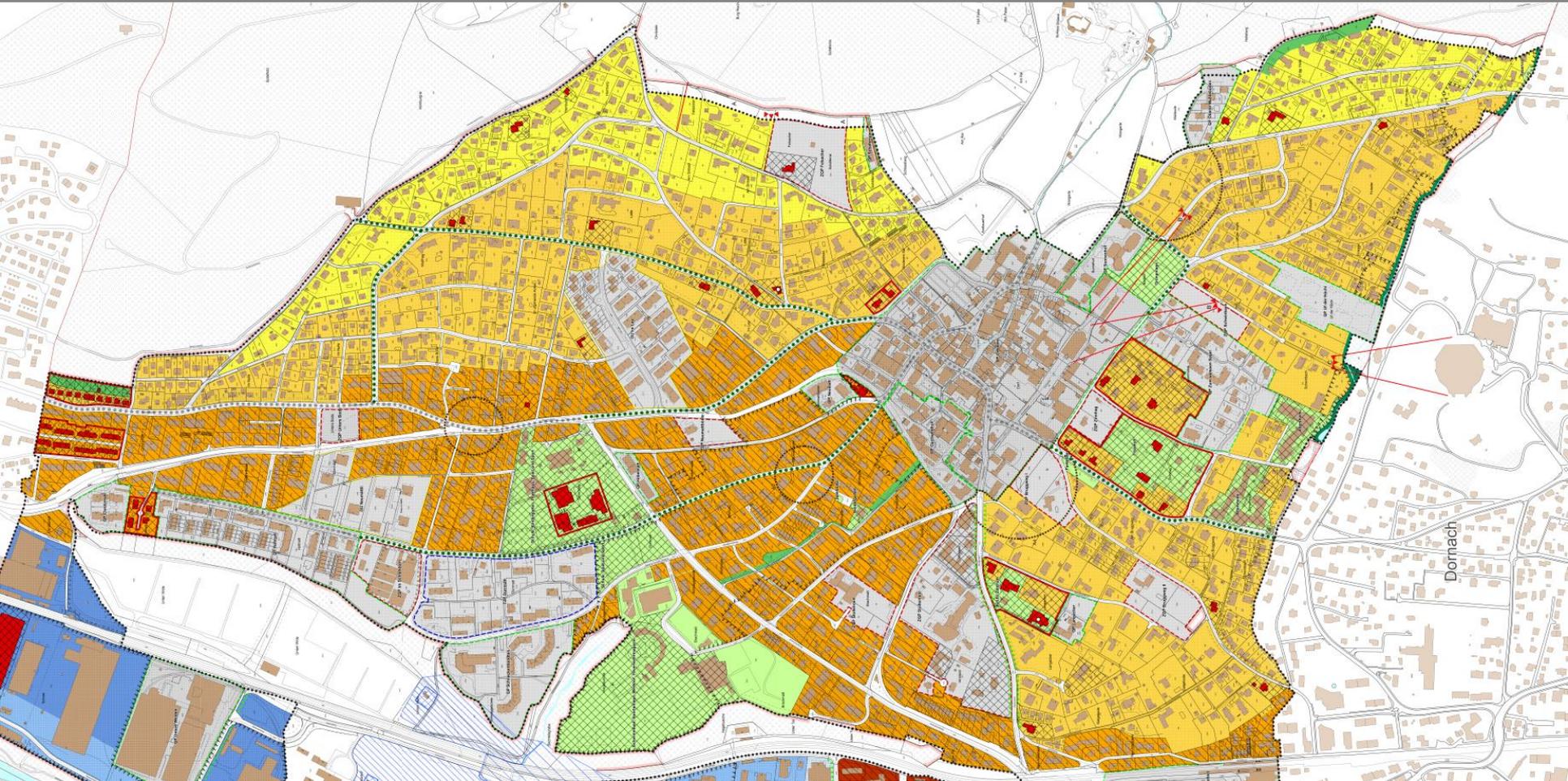
Wohn/Geschäftszone WG3



Dachformen

> Neu sind Flachdächer in allen Zonen zulässig

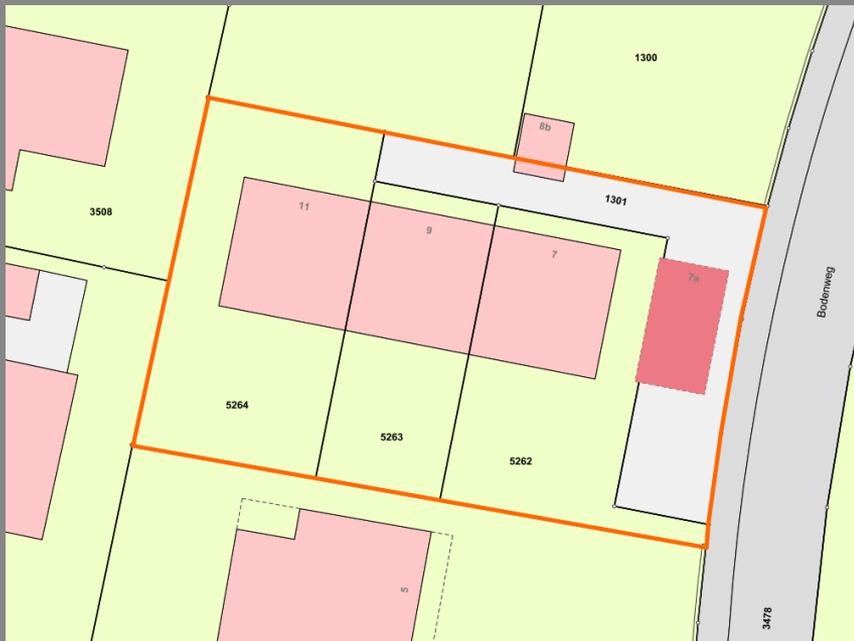
Überblick Zonenplan



Beispiel WG3: Bodenweg 7 - 11

Parzellenfläche: 702 m²

Zone bisher/neu: WG2a ⇒ WG3

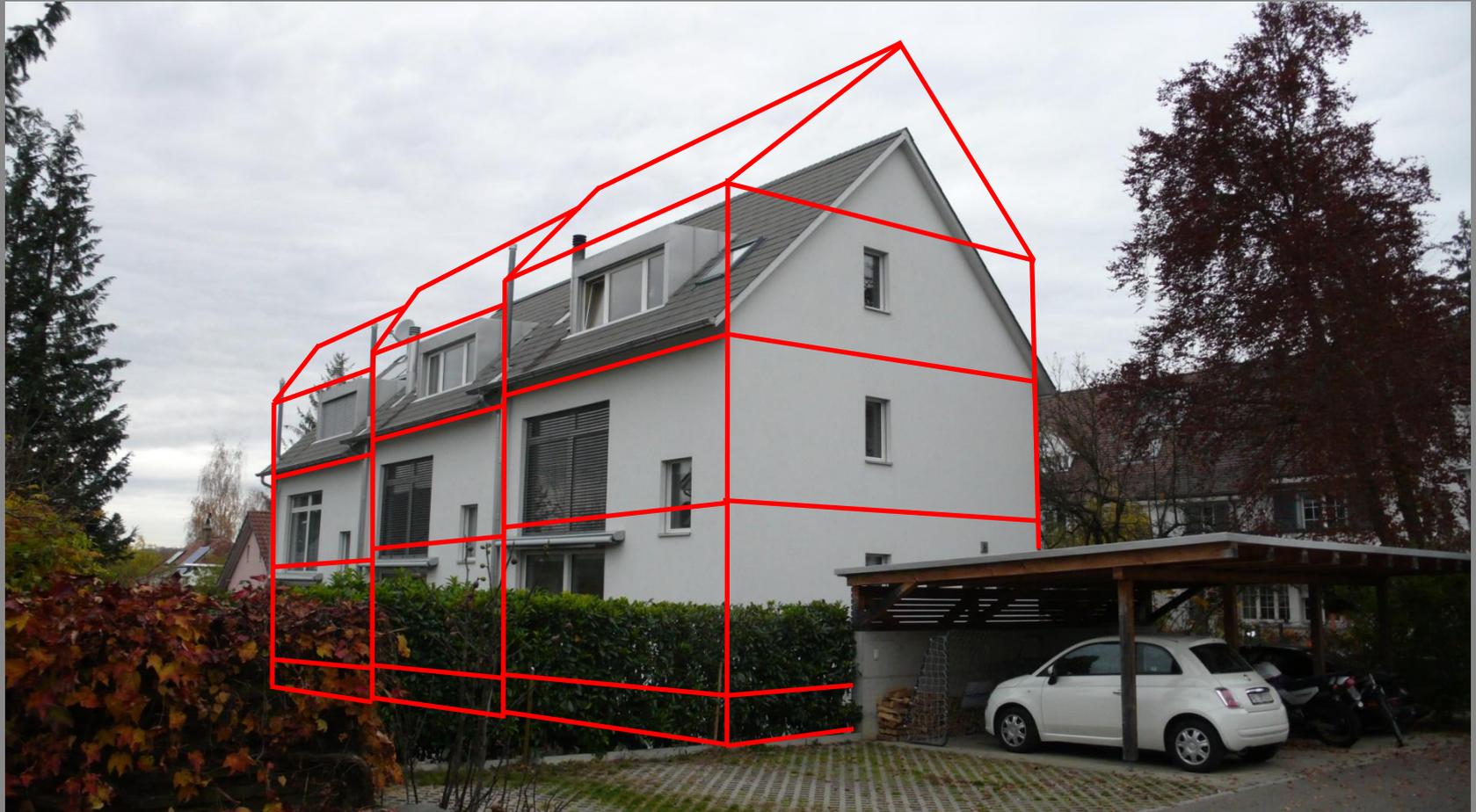


Beispiel WG3: Bodenweg 7 -11

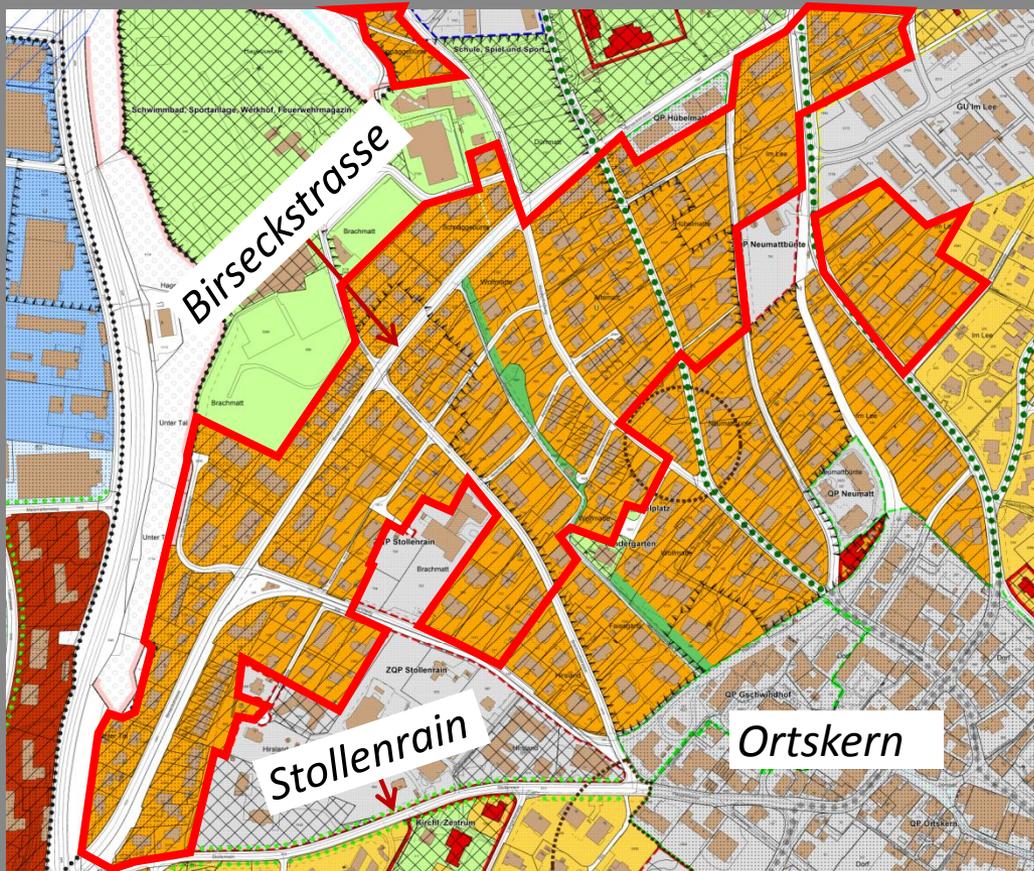
Bisher	
Bebauungsziffer	25 %
<i>effektiv</i>	25 %
Nutzungsziffer	45 %
<i>effektiv</i>	45 %

Neu	
Grünflächenziffer	40 %
<i>effektiv</i>	51.3 %
Ausnutzungsziffer	78 %
<i>effektiv</i>	60.7 %

Beispiel WG3: Bodenweg 7 -11

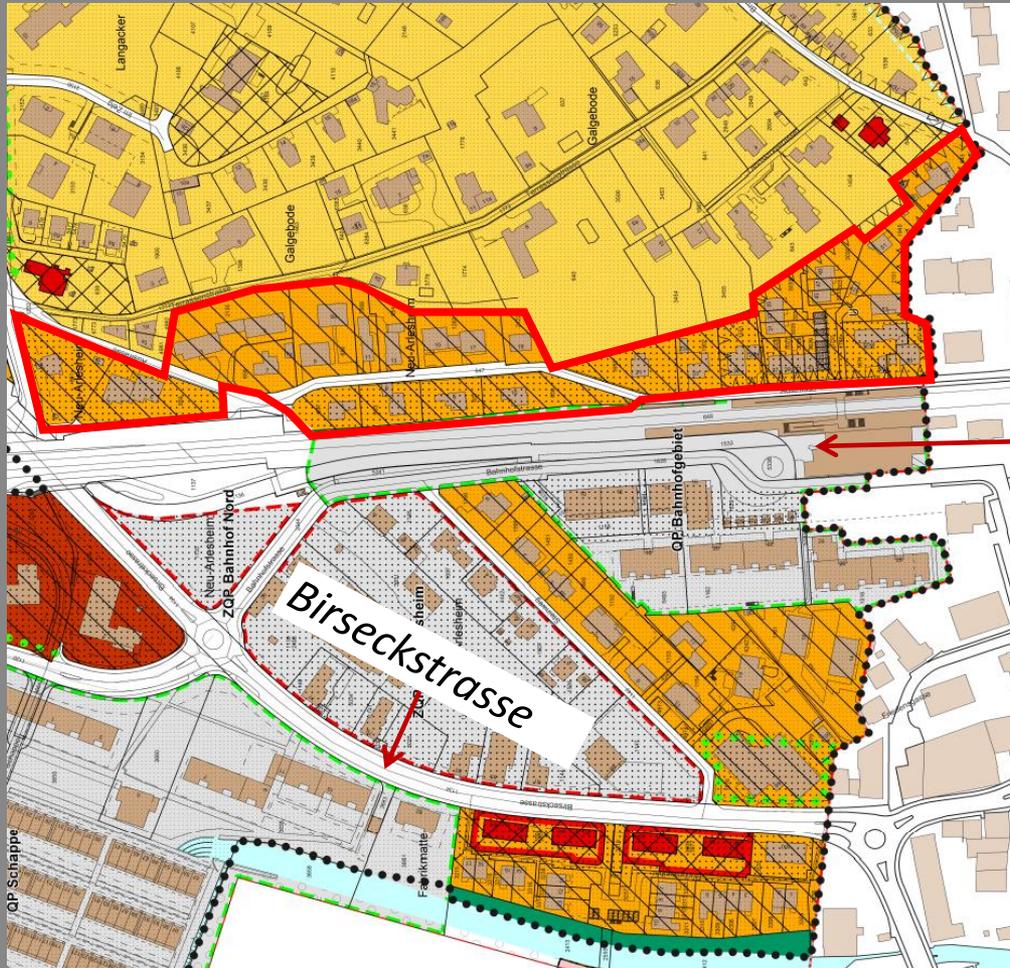


WG3 Birseckstrasse: neu



-  WG3
-  Aufzoning WG3

WG3 Bahnhof: neu



Bahnhof Dornach-Arlesheim



WG3



Aufzoning WG3

Planungsstand

Oktober 2015

- > Abschluss kantonale Vorprüfung

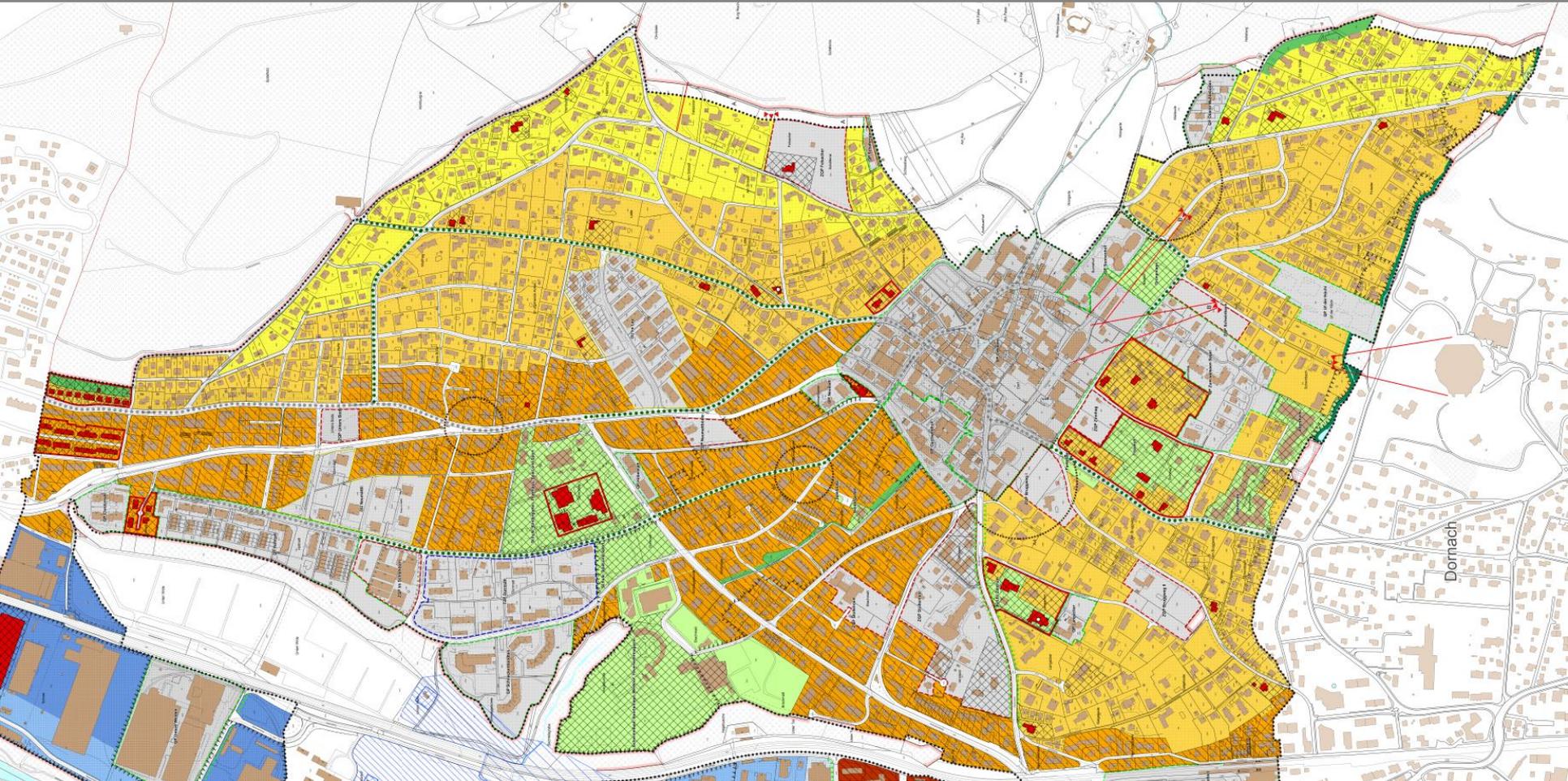
November 2015

- > Infoveranstaltungen
- > Öffentliche Mitwirkung 23.11.- 23.12.

Frühjahr 2016

- > Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Fragen ?



Schluss

Herzlich Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

gemeindegemeindearlesheim