

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 25. September 2025, 19.30 Uhr

Setzwerk, Kulturhaus in Arlesheim, Stollenrain 17, Saal

Traktanden

1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

2 – Quartierplanung Kirschweg

3 – Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

4 – Planungskredit für das Projekt «Hochwasserschutz Dorf und Aufwertung Ermitagestrasse»

5 – Totalrevision Personal- und Entschädigungsreglement

6 – Diverses

Arlesheim, August 2025

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin der Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Sie finden diese und weitere Unterlagen zum Thema auf www.arlesheim.ch/
Politik und Verwaltung / Gemeindeversammlung / sämtliche Unterlagen

Traktandum 3

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Ausgangslage

Die Quartierplanung Neu Arlesheim SUED mit den drei Parzellen 1506, 4249 sowie 1147 ist im Süden des im Jahr 2019 genehmigten Masterplans Neu Arlesheim zwischen Birseckstrasse und Steinweg gelegen. Die Fläche des Areals beträgt insgesamt 3489 m² und liegt wenige Gehminuten vom Bahnhof Dornach-Arlesheim entfernt. Auf der Parzelle Nr. 1506 befinden sich heute ein älteres Wohnhaus und eine Garage. Die Parzelle Nr. 4249 steht leer und wird temporär als Lagerfläche für eine Baufirma genutzt. Die Parzelle Nr. 1147 ist im Besitz der Coop Mineralöl AG, auf dieser steht eine Tankstelle mit dem dazugehörigen Tankstellenshop.



Im Vordergrund des Perimeters der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED sind die südliche Spitze mit der Tankstelle sowie daran anschliessend der unbebaute Bereich mit dem temporären Lagerplatz zu erkennen. (Quelle: Geoview BL, Auszug vom 9. Juli 2025)

Warum eine Quartierplanung?

Um an dieser Lage, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, verdichtetes Wohnen zu ermöglichen, wurde das Gebiet Neu Arlesheim im Rahmen der Zonenplanrevision 2016 in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont.

Als Grundlage für die künftige Entwicklung wurde ein übergeordneter Masterplan für das gesamte Areal zwischen Birseckstrasse, Steinweg und Bahnhofstrasse erarbeitet. Im nördlichen Arealbereich wurde bereits der Quartierplan Neu Arlesheim NORD erarbeitet, der seit dem Jahr 2023 rechtskräftig ist. Für den südlichen Teil eröffnete der Gemeinderat im September 2019 das Verfahren zur Quartierplanung Neu Arlesheim SUED. Diese wurde zunächst vom Planungsbüro Blauhut betreut und seit 2022 vom Architekturbüro Fox Wälle SIA GmbH weitergeführt.

Hauptziel der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED ist eine geordnete und verdichtete Entwicklung des Areals mit einer hochwertigen städtebaulichen Gestaltung und einer guten Verkehrserschliessung.

Kenndaten zur Quartierplanung

Quartierplan-Fläche	insgesamt 3484 m ²		
Nutzungsart	Teilbereich A und B: Wohnen und wenig störende Betriebe Teilbereich C: Wohnen, Tankstelle und wenig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen		
Baukörper	Teilbereich A	Teilbereich B	Teilbereich C
Parzellen-Nummer	1506	4249	1147
Bruttogeschossfläche (BGFH)	707 m ²	1191 m ²	3456 m ²
Parzellenfläche	505 m ²	852 m ²	2132 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.4	1.4	1.6
Geschossigkeit (max.)	6 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	7 Vollgeschosse
Auto-Abstellplätze (maximal)	2 Gäste-Parkplätze	13 Stamm- und Gäste-Parkplätze	48 Stamm- und Gäste-Parkplätze
Anzahl Bäume	Teilbereich C: 7 bestehende Bäume, davon sind 6 zu erhalten Teilbereiche A und B: 2 neue Bäume sind zu pflanzen		



Ausschnitt aus dem Quartierplan, mit den Teilbereichen A, B und C
 (Hinweis: Unterlagen unter www.arlesheim.ch oder auf der Gemeindeverwaltung einsehbar)

Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungskonzept und die Gebäudeabstände für den Quartierplan Neu Arlesheim SUED wurden aus dem Masterplan übernommen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die Lichtverhältnisse des Bebauungskonzepts aus dem Masterplan anhand von Sonnenstudien präziser untersucht. Diese zeigten, dass ein abgetreppter Baukörper im Teilbereich B wesentliche Belichtungsvorteile für die umgebenden Bauten bringt. Um qualitativ höhere Wohn- und Lichtverhältnisse zu schaffen, wird der Baukörper im Teilbereich B in drei Stufen abgetrepp.



Visualisierung Vorprojekt mit abgetreppter Fassade des Baukörpers auf dem Teilperimeter B (links) und dem Baukörper auf dem Teilperimeter A

Innerhalb des Quartierplanperimeters wird bewusst auf Grossformen oder geschlossene Riegel verzichtet. Stattdessen wird eine Struktur aus einzelnen Baukörpern angestrebt, die sensibel auf die bestehende und künftige Bebauung im Umfeld reagieren. Die Reihung dieser Einzelbauten soll nicht nur die bestehenden Qualitäten des Strassenraums aufnehmen und stärken, sondern auch gezielte Blickbeziehungen ins Quartierinnere und in die Grünräume ermöglichen.

Trotz der hohen angestrebten Dichte der Bebauung soll ein durchgrünter Charakter des Frei- und Grünraums erreicht werden. Es sind vielfältige Grünflächen anzulegen. Zum Zeitpunkt des Baugesuchverfahrens müssen die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden.

Autofreies Wohnen

Für den Teilbereich A ist auf Initiative der Grundeigentümerschaft «autofreies Wohnen» vorgesehen. Die Lage des Grundstücks wurde im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten als sehr gut eingeschätzt. So weisen die Parzellen eine Erschliessung mit der ÖV-Gütekategorie A auf, u.a. aufgrund der Einkaufsmöglichkeiten am Bahnhof Dornach Arlesheim in Gehdistanz und aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das autofreie Konzept erfordert spezielle Massnahmen für Velos, die im Quartierplanreglement verbindlich festgelegt werden. Mit einer Projektstudie wurde eine Veloeinstellhalle mit Velorampe erarbeitet.

Erschliessung und Parkierung

Die Lage der Erschliessung ist im Quartierplan verbindlich festgelegt. Die Stamm-parkplätze werden grundsätzlich unterirdisch in einer Einstellhalle geplant. Die unterirdische Parkierung ist zwischen Teilbereich B und C zusammenhängend gebaut. Die Einfahrt für das Mehrfamilienhaus befindet sich im Teilbereich B und wird auch als Ausfahrt für das Mehrfamilienhaus benutzt, bis die gemeinsame Ein- und Ausfahrt im Teilbereich C fertiggestellt ist. Die oberirdische Zu- und Wegfahrt zum Verkaufsgeschäft und zur Tankstelle auf dem Teilbereich C erfolgt über die Birseckstrasse.

Energie und Nachhaltigkeit

Für die Realisierung der Bauten innerhalb des Perimeters ist der «Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS)» nachzuweisen. Für sämtliche Baubereiche ist ein Energiekonzept mit Zielen zu erarbeiten und der Gemeinde im Rahmen der Baugesuche einzureichen. Auf der obersten Dachfläche sind Photovoltaik-Anlagen zu installieren.

Vereinfachtes Quartierplanverfahren für Teilbereich C

Der Grundeigentümer Coop des Teilbereichs C möchte sich mit der Entwicklung des Grundstücks mehr Zeit geben. Für den Teilbereich C muss deshalb im späteren Zeitpunkt ein vereinfachtes Quartierplanverfahren mit einem Varianzverfahren als Studienauftrag durchgeführt werden. Um die städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten zu sichern, werden verschiedene Rahmenbedingungen für das Varianzverfahren in diesem Reglement festgelegt: U.a. ist die Nutzungsart mit «Wohnen, Tankstelle, Verkaufsfläche und weniger störende Betriebe» einzuhalten. Damit die zulässige Anzahl von 7 Vollgeschossen angewendet werden kann, muss eine hochwertige Bebauungs- und Freiraumqualität nachgewiesen werden. Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit, der sozialen Gerechtigkeit und ästhetischer Gestaltung sind zu berücksichtigen.

Arealbaukommission und kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan Neu Arlesheim SUED wurde gemeinsam mit dem Quartierplan Neu Arlesheim NORD der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Danach erfolgte die erste kantonale Vorprüfung. Die Bauherrin des Teilbereichs A entschloss sich nach der ersten kantonalen Rückmeldung für ein autofreies Konzept. Das Bedürfnis nach einem autofreien Konzept führte zu grösseren Anpassungen am bisherigen Quartierplan. Das neue Konzept wurde der Baukommission vorgestellt und zur zweiten kantonalen Vorprüfung gesendet. Die Rückmeldungen aus der zweiten kantonalen

Vorprüfung forderten insbesondere ein quartierplanübergreifendes Mobilitätskonzept und die gemeinsame Nutzung der Einstellhalle und Rampe. Der Teilbereich C wird im Varianzverfahren als Studienauftrag erarbeitet und in einem vereinfachten Quartierplanverfahren freigegeben.

Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 15. September bis zum 23. Oktober 2020 durchgeführt. Insgesamt sind fünf Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Anliegen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt. Der vom Gemeinderat unterzeichnete Mitwirkungsbericht ist dem Planungsbericht als Anhang beigelegt. Dort ist dargestellt, wie auf die Mitwirkung eingegangen wurde.

Quartierplanvertrag

Im Quartierplanvertrag zwischen den drei Eigentümerinnen und der Gemeinde Arlesheim werden die Infrastrukturbeiträge und die Einzelheiten zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten geregelt. Es ist mit Infrastrukturbeiträgen in Höhe von etwa einer halben Million Franken zu rechnen.

Schlussbemerkung / Würdigung

Mit der Quartierplanung Neu Arlesheim SUED wird die Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 1147, 4249, 1506 umgesetzt. Die Quartierplanung ermöglicht eine Verdichtung und eine städtebauliche Aufwertung bei gleichzeitig qualitativer hochwertiger Gestaltung der Aussenräume und guter Erschliessung. Der Gemeinderat hat die Planung am 24. Juni 2025 zur Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung freigegeben.

Antrag

Der Quartierplan Neu Arlesheim SUED und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.

gemeinde**arlesheim**

Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Neu Arlesheim SÜED

Quartierplanreglement

Stand Verfahren: Beschlussfassung für Gemeindeversammlung

Stand 16. Juni 2025

INHALT

1	ERLASS	2
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG	5
5	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	6
6	ART UND MASS DER NUTZUNG	8
7	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	9
8	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	11
9	VER- UND ENTSORGUNG	13
10	LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN	14
11	BESONDERE VORSCHRIFTEN TEILBEREICH C	14
12	REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG	17
13	AUSNAHMEN	18
14	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
15	BESCHLUSSFASSUNG	20

1 ERLASS

Beschluss

7 Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Neu Arlesheim SUEDE Quartierplanvorschriften, bestehend aus vorliegendem Quartierplanreglement und dem Quartierplan:

- Plan: Quartierplan Neu Arlesheim SUEDE: Situationsplan | Schnittplan

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

7 Der Quartierplan Neu Arlesheim SÜED bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschließungsmässig gute Bebauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung
- Eine ortsbauliche, architektonische und soziale Verdichtung und Aufwertung des Planungsperimeters,
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente,
- die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs,
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Ein massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
- Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausgasemissionen,
- Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.

3 GELTUNGSBEREICH, GLIEDERUNG UND INHALT

Geltungsbereich

7 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, welcher aus den drei Teilbereichen A, B und C besteht. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Gliederung

2 Die im vorliegenden Quartierplanreglement festgeschriebenen Vorschriften sind wie folgt gegliedert:

- Übergeordnete Vorschriften: Ziffern 1 – 15
- Besondere Vorschriften zum Teilbereich C: Ziffer 11

4 ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG

Gestaltung

7 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Kriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Qualitätssicherung

2 Die architektonische und städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 7 Die Lage und Grösse der Teilbereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche (A1, B1) erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Erker, Risalite und Balkone gemäss Ziffer 5.9 und Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.10, sowie unterirdische Bauten gemäss Ziffer 5.11.
- Anordnung* 2 Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der im jeweiligen Teilbereich zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.
- Gebäudehöhe* 3 Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der rohen Dachkonstruktion definiert:
- | | |
|----------------|---------------|
| Teilbereich A: | 309.90 m.ü.M. |
| Teilbereich B: | 308.40 m.ü.M. |
| Teilbereich C: | 313.90 m.ü.M. |
- Maximale Vollgeschosse* 4 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt:
- | | |
|----------------|-----------------|
| Teilbereich A: | 6 Vollgeschosse |
| Teilbereich B: | 5 Vollgeschosse |
| Teilbereich C: | 7 Vollgeschosse |
- Der Baukörper im Baubereich B1 ist gestaffelt auszugestalten und weist Richtung Steinweg die geringste Höhe mit drei Vollgeschossen auf. Der mittlere Bereich beinhaltet 4 Vollgeschosse. Nur der höchste Bereich hat 5 Vollgeschosse.
- Fassadengestaltung* 5 Gliederung, Struktur und Materialisierung sollen ein gutes Gesamtbild ergeben. Pro Baukörper ist mindestens die Fläche der kurzen Fassade begrünt auszugestalten.
- Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Dachform* 6 Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten. Auf der obersten Dachfläche sind Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Nicht genutzte Flachdächer müssen begrünt sein und die Funktion einer Retentionsfläche erfüllen.
- Die Dachoberflächen müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.
- Dachaufbauten* 7 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Rückkühlanlagen, etc.), sowie Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.

- Erker, Risalite und Balkone* 8 Balkone, Risalite und Erker dürfen den Baubereichen um 1.50 m überragen, sofern sie sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Haupt- und Vordächer dürfen den Baubereich bis max. 1m überragen.
- Klein- und Anbauten* 9 Klein- und Anbauten sind zulässig. Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:
- Überbauungsziffer 7%
 - (traufseitige) Fassadenhöhe 3.0m
 - Gebäudehöhe 4.5m
 - Gebäudelänge frei
- In Abweichung von der Überbauungsziffer können maximal 35m² überbaut werden.
- Unterirdische Bauten* 10 Unterirdische Bauten sind nach gesetzlicher Grundlage aus RBV § 66-68; § 65 IVHB zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
- Unterirdische Bauten sind, dort, wo im Umgebungskonzept Grünräume vorgesehen sind, mit mindestens 1m zu überdecken.
- Unterniveaubauten* 11 Die Bestimmungen für Unterniveaubauten richten sich nach § 65 RBV.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart

7 Folgende Nutzungsarten sind zulässig:

- Teilbereiche A und B: Wohnen und wenig störende Betriebe.
- Teilbereich C: Wohnen, Tankstelle und wenig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen.

Nutzungsmass

2 Die maximal zulässige BGFH beträgt:

Teilbereich A: 707 m²

Teilbereich B: 1'191 m²

Teilbereich C: 3'456 m²

Definition BGFH

3 Die Berechnung der BGFH richtet sich nach § 49 IVHB RBV.

*Behindertengerechte
Bauweise*

4 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

<i>Gestaltung</i>	7 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Aussen- und Freiräume ist im Quartierplan bestimmt.
<i>Arten</i>	2 Für die Bepflanzung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs einheimische und standortgerechte Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde vorzusehen.
<i>Biodiversität</i>	3 Zur Förderung der Biodiversität sind Grün- und Freiflächen naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. Es sind vielfältige Grünflächen anzulegen (z. B. Blumenrasen, Wiesen, Ruderalflächen, Pflanzenbeeten und Stauden etc.) und mit Kleinstrukturen, Gebüschgruppen, Bäumen etc. zu gestalten. Die Neuschaffung ökologisch wertloser Zier-Flächen (z.B. Schottergärten und Granitsteinrabatten etc.) ist nicht zulässig.
<i>Aussenraumbegrünung</i>	4 Folgende Landschaftselemente werden festgelegt: <ul style="list-style-type: none">• Blumenrasen für die Ansaat von Privatgärten und Spielwiese.• Hecken aus standortheimischen Arten, gemäss Liste «Standortgerechte Sträucher im Kanton Basel-Landschaft»• Zwei mittelkronige Bäume sind in den Teilbereichen A und B zu pflanzen.• Bewuchsfähige Beläge beim Zugang Veloplätze (Schotterrasen) und Spielbereich (Mergelbelag).• Biotope für Kleinlebewesen (Totholzstrukturen, Sand und- Geröllbereiche).
<i>Kompostierungsanlage</i>	5 Es ist ein Kompostplatz bereit zu stellen. Dieser soll nach Möglichkeit auch der umliegenden Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt werden.
<i>Umgebungsplan</i>	6 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.10.
<i>Unterhalt und Pflege</i>	7 Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet sein.
<i>Private Freiflächen</i>	8 In den Bereichen für private Freiflächen dürfen die Grün- und Freiflächen einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.
<i>Einfriedungen</i>	9 Private Einfriedungen sind im Quartierplan in Form von Hecken festgelegt. Die Bestimmungen über die Einfriedungen richten sich nach § 92 RBG, diejenigen über die Grünhecken nach § 130 EG ZGB.

<i>Spielplatz</i>	10 Der Standort für den Kinderspielplatz ist im Quartierplan festgelegt. Dieser muss tagsüber, sofern keine Nutzung durch einen Kindergarten oder ähnliches stattfindet, öffentlich zugänglich sein. Der Spielplatz ist dauerhaft zu unterhalten.
<i>Meteorwasser</i>	11 Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll, und soweit es aus technischen oder betrieblichen Gründen zulässig ist, wasserdurchlässig auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Meteorwasser in eine oberirdische Retention einzuleiten.
<i>Lagerung gewerblicher Güter</i>	12 Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist unzulässig.
<i>Aussenraumbelichtung</i>	13 Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.
<i>Reklameeinrichtungen</i>	14 Bewilligungspflichtige Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	15 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und in das Gesamtbild einfügen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Allgemein* 7 Die Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zur Tankstelle und zum Verkaufsgeschäft erfolgt von der Birseckstrasse, diejenige zu den Einstellhallen über den Steinweg. Im Bereich der Zufahrten sind Massnahmen zur Fussgängersicherheit vorzusehen.
- Lage* 2 Die erforderlichen Abstellplätze sind grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Davon ausgenommen sind folgende Abstellflächen, die oberirdisch erstellt werden dürfen:
Besucherparkplätze
Veloabstellplätze
- Ein- und Ausfahrt* 3 Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung muss an den im Quartierplan definierten Bereichen erfolgen (Steinweg). Die unterirdische Parkierung ist zusammenhängend zu gestalten: Je eine Einfahrt befindet sich im Teilbereich B und im Teilbereich C, die Ausfahrt im Teilbereich C. Die Einfahrt im Teilbereich B kann temporär als Ausfahrt genutzt werden, bis die gemeinsame Ausfahrt im Teilbereich C fertiggestellt ist. Die oberirdische Zufahrt zu einer allfälligen Tankstelle erfolgt von der Birseckstrasse her.
- Maximum Auto-Abstellplätze* 4 Entsprechend dem Verkehrs- und Mobilitätskonzept gelten für die Wohnnutzung folgende Berechnungswerte:

Die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze beträgt für
Teilbereich A: 2 Besucher-Parkplätze
Teilbereich B: 13 Stamm- und Besucher-Parkplätze
Teilbereich C: 48 Stamm- und Besucher-Parkplätze
- Teilbereich A* 5 Berechnungswerte Wohnnutzung:
- Keine Stamm-PP
 - Oberwert 0.3 Besucher-PP pro Wohnung
 - Unterwert 0.1 Besucher-PP pro Wohnung
- Massnahmen für autofreies Wohnen:
- mindestens 1.0 Velo-Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher
 - mindestens 2 E-Bikes oder Cargo-Bikes als Sharing-Angebot für die Bewohner (eine gestaffelte Beschaffung je nach Bedarf ist zulässig)
 - 1 Veloreparaturplatz
 - Informationen für die Mieter zu den Mobilitätsangeboten

Teilbereich B

6 Berechnungswerte Wohnnutzung:

- Oberwert 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung
- Unterwert 0.7 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung

Bei Verwendung des Oberwerts von 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung sind mindestens 0.7 Velo-Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher vorzusehen.

Bei Verwendung des Unterwerts von 0.7 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung für sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- mindestens 0.9 Velo-Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher
- Informationen für die Mieter zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Gemeinde Arlesheim

Teilbereich C

7 Berechnungswerte Wohnnutzung:

- Oberwert 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung
- Unterwert 0.6 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung

Oberwert Teilbereich C

Bei Verwendung des Oberwerts von 1.1 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung sind mindestens 0.7 Velo-Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher vorzusehen.

- Bei Verwendung des Unterwerts von 0.6 Stamm- und Besucher-PP pro Wohnung für den Baubereich C sind folgende Massnahmen umzusetzen:
- Mindestens 0.9 Velo- Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher
- Mindestens 2 E-Bikes oder Cargo-Bikes als Sharingangebot für die Bewohner
- 1 Veloreparaturplatz
- Informationen für die Mieter zu den Mobilitätsangaben auf dem Areal und in der Gemeinde Arlesheim.

*Berechnungswert
zwischen Ober- und
Unterwert*

8 Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren kann der Berechnungswert zwischen Unter- und Oberwert frei gewählt werden. Für Werte zwischen dem Unterwert und dem Oberwert sind die erforderlichen Massnahmen anteilmässig umzusetzen.

*Controlling und
Sicherstellung*

9 Bezüglich der Parkplätze für die Wohnnutzung sind das Controlling und die Sicherstellung in Absprache mit der Gemeinde Arlesheim zu gewährleisten.

Notzufahrten

10 Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) sind bis vor die Hauszüge sicherzustellen. Die Zufahrt von Notfahrzeugen (Feuerwehr, Krankenwagen, Umzüge, etc.) muss vom Steinweg her erfolgen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiekonzept* 7 Für sämtliche Baubereiche ist jeweils ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmennutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien. Es wird insbesondere auf den verpflichtenden Einsatz von Photovoltaikanlagen gem. Ziff. 5.6 verwiesen).
 - es ist ein Energiestandard (z.B. SNBS) nachzuweisen.
- Wasser und Abwasser* 2 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 3 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Liegen übergeordnete Vorgaben zur Entsorgung mittels Unterflurcontainer vor, ist die konkrete Lage der Unterflurcontainer mit der zuständigen Stelle, sowie dem Entsorgungsdienstleister abzusprechen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

10 LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN

Lärmempfindlichkeitsstufe 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Nachweise 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 BESONDERE VORSCHRIFTEN TEILBEREICH C

Varianzverfahren 7 Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten und der unter Ziffer 2 genannten Ziele ist für den Teilbereich C ein Varianzverfahren als Studienauftrag nach SIA-Norm 143 durchzuführen.

Rahmenbedingungen für das vereinfachte Quartierplanverfahren 2 Werden nachfolgende Rahmenbedingungen eingehalten, kann für die Konkretisierung von Teilbereich C das vereinfachte Quartierplanverfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden:

- Die Quartierplan-Umsetzung erfolgt auf Basis der Best-Variante gemäss Ziffer 11.1.
- Die Nutzungsart gemäss Ziffer 6.1 ist einzuhalten.
- Entlang der Birseckstrasse ist das Erdgeschoss bis zu mindestens 50% publikumsorientiert als Dienstleistungs- und Verkaufsfläche zu nutzen. In den Obergeschossen können die Flächen für Büros, Praxisräume und Wohnungen genutzt werden.
- Eine hochwertige Bebauungs- und Freiraumqualität ist Voraussetzung, dass die zulässige Anzahl Vollgeschosse gemäss Ziffer 5.4 sowie die zulässige BGFH gemäss Ziffer 6.2 angewendet werden können.
- Der Freiraum und das Wohnumfeld sind mit hoher Qualität zu gestalten. Die Einpassung in die Nachbarschaft sowie in das Orts- und Landschaftsbild ist zu gewährleisten. Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit, der sozialen Gerechtigkeit und der ästhetischen Gestaltung sind zu berücksichtigen. Die qualitativ hochwertigen Freiräume haben ökologische Funktionen zu erfüllen, in dem sie Lebensraum für Pflanzen und Tiere ermöglichen und Biodiversität fördern.
- Es sind grössere zusammenhängende Grünflächen und eine angemessene Zahl grosskroniger Bäume vorzusehen. Lage und Anzahl der grosskronigen Bäume sind mit dem Varianzverfahren zu bestimmen.
- Die bestehenden Allee Bäume entlang des Steinwegs sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs sowie der qualitätsvollen und klimagerechten Aussenraumgestaltung zu erhalten. Zur Sicherstellung der Zufahrt zum Areal kann maximal 1 Baum entfernt werden. Dieser ist an geeigneter Stelle zu ersetzen.
- Unterirdische Bauten sind derart zu platzieren, dass die Pflanzen von kronenbildenden Bäumen ermöglicht und das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigt ist.

- Der Freiraum besitzt öffentlichen Charakter und hat einen Kinderspielplatz zu bieten, der tagsüber zugänglich ist.
 - Die Verkehrserschliessung ist gemäss Ziffer 8.3 bzw. Quartierplan zu realisieren.
 - Für die nachhaltige und effiziente Energieversorgung und -nutzung ist ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Wohnhygienische Anforderungen* 3 Es sind folgende wohngyienischen Anforderungen gegenüber dem Teilbereich B (Parz. Nr. 4249) sicherzustellen.
- der Gebäudeabstand nach § 91 RBG ist einzuhalten;
 - die Abstandspolygone dürfen sich nur dann mit einer Abweichung von § 91 RBG überschneiden, wenn unter Einhaltung wohngyienischer Anforderungen eine höherwertige, mit der Umgebung harmonisierende Bebauungs- und Freiraumqualität nachgewiesen werden kann.
- Lagerung gewerblicher Güter* 4 Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist in untergeordnetem Masse und soweit betrieblich notwendig zulässig.

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

Parzellierung

7 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

*Studienauftrag
Teilbereich C*

2 Details zum Varianzverfahren im Bereich C werden privatrechtlich vereinbart.

13 AUSNAHMEN

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 7 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht massgebend beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept und vom ausserräumlichen Konzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Umsetzung

7 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe _____ Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____