

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 26. April 2023, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle beim Domplatzschulhaus

Traktanden

3 – Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern, Strassenlinienplan Ortskern, Mutationspläne Ortskern und Gschwindhof

Arlesheim, 7. März 2023

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Beilagen:

- › Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

Ergänzende Unterlagen auch unter www.arlesheim.ch/Politik/Gemeindeversammlung/Einladungen oder auf der Bauverwaltung einsehbar

- › Teilzonenplan Siedlung Ortskern
- › Planungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
- › Mitwirkungsauswertung Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
- › Strassenlinienplan Ortskern inkl. Mutation Bau- und Strassenlinienplan Andlauerweg
- › Planungsbericht Strassenlinienplan Ortskern
- › Mitwirkungsauswertung Strassenlinienplan
- › Mutationspläne Ortskern und Quartierplan Gschwindhof

Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern, Strassenlinienplan Ortskern, Mutationspläne QP Ortskern und Gschwindhof

Beschluss

1. Zusammenfassung	3
2. Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern.....	4
2.1. Anlass und Auslöser der Ortskernplanung	4
2.2. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	4
2.3. Kantonale Grundlagen	5
2.4. Weiteren Grundlagen.....	5
2.6. Planungssperimeter.....	8
2.7. Zonen	8
2.8. Schutzstufen und Zuweisung der einzelnen Gebäude zu den Schutzstufen	8
2.9. Kantonal geschützte Baute (orientierend).....	9
2.10. Kommunal geschützte Baute (§ 5 Teilzonenreglement)	9
2.11. Erhaltenswerte Baute (§ 6 Teilzonenreglement)	9
2.12. Baute mit Situationswert (§ 7 Teilzonenreglement)	9
2.13. Übrige Bauten.....	9
2.14. Unterschutzstellung Bäume	9
2.15. Energetische Ertüchtigung	9
2.16. Parkierung	9
2.17. Mehrwertabgabe.....	10
2.18. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung.....	10
2.19. Verordnungen	10
3. Strassenlinienplan	10
3.1. Einleitung	10
3.2. Festlegung der Strassenlinien	10
3.3. Fusswegverbindungen.....	10
3.4. Parkierung	11
3.5. Zusammenhang des Strassenlinienplans mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern	11
3.6. Keine Regelung von Baulinien	11
3.7. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	11
4. Beilagen.....	11
5. Anträge	12

1. Zusammenfassung

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes hat sich bis heute eine grosse Nutzungsvervielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen wie Schule und Verwaltung im Ortskern gehalten. Der rechtskräftige Quartierplan Ortskern stammt aus den 1970er Jahren. Die Rechtsgrundlagen haben sich seither substantiell verändert. Der Gemeinderat hat mit breiter Beteiligung der Bevölkerung ein Entwicklungskonzept Ortskern erarbeitet: an den zwei Ortskernkonferenzen haben insgesamt über 125 Personen teilgenommen. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern erarbeitet. Der Prozess wurde von einer fachlichen Arbeitsgruppe, einer politisch abgestützten Steuerungsgruppe und der aus Fachpersonen zusammengesetzten Ortskernkommission begleitet. Die Teilzonenvorschriften und der Strassenlinienplan wurden im Rahmen von mehreren öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt. Für beide fand ein öffentliches Mitwirkungsverfahren statt.

Seite 3

Der Teilzonenplan Siedlung Ortskern unterscheidet die „Kernzone“, die „Kernzone Dom“ und die „Zentrumszone“. In der Kernzone und der Kernzone Dom sind sowohl das Ensemble als Ganzes als auch viele einzelne Bauten aufgrund kantonaler und nationaler Vorgaben geschützt. Mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern und dem zugehörigen Strassenlinienplan wird ein Rahmen geschaffen, welcher die Interessen am Erhalt des Ortsbildes und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für einzelne Bauten in eine Balance bringt. Dabei wurde jedes Gebäude individuell beurteilt und eine Interessensabwägung vorgenommen, um sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen als auch die Weiterentwicklung der Nutzung bestmöglich zu gewährleisten.



Abb.1
Dorfkern Arlesheim

Die Bauten werden entsprechend dem kantonalen Musterreglement in drei Kategorien eingeteilt (kommunal geschützt, erhaltenswert und Baute mit Situationswert). Die Weiterentwicklung der Kernzone und der Kernzone Dom basiert weitgehend auf der bestehenden Bausubstanz. Wichtige Neuerungen sind die **Einführung von rückwärtigen Erweiterungsbauten** und die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für Dachräume durch die Zulassung von **Dachflächenfenstern**. Die allermeisten Eigentümerinnen und Eigentümer sind in der **Gestaltung des Gebäudeinneren frei**. Bei Ersatzneubauten gilt insbesondere für Bauten mit Situationswert das Näherbaurecht als gewährt. Die gute Einpassung in das Ortsbild ist stets die oberste Maxime. In der Zentrumszone, welche nicht zum historischen Ortskern gehört, sind dreigeschossige Bauten möglich.

Grosser Wert wurde auf den **Baumschutz** gelegt, indem die Anzahl der geschützten Bäume im öffentlichen Raum wesentlich erweitert wurde.

Der Strassenlinienplan Ortskern basiert auf dem Strassennetzplan (SRS 7.2.4-1). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. In aller Regel **folgen die Strassenlinien den Parzellengrenzen**. Die wenigen Ausnahmen werden im Planungsbericht begründet.

Die öffentlichen Fusswege stützen sich auf die bisherigen Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde im Quartierplan und die Fusswege gemäss Strassennetzplan.

An den bestehenden **Parkierungsmöglichkeiten** wird weder mit den Teilzonenvorschriften noch mit dem Strassenlinienplan etwas geändert. Die Parkplätze auf der Allmend – insbesondere die Parkplätze an der Hauptstrasse, am Andlauerweg und hinter der Gemeindeverwaltung - bleiben im gleichen Umfang erhalten wie bisher. An den im Strassenraum gekennzeichneten Parkfeldern wird mit dem Strassenlinienplan nichts geändert. Bestehende private Parkplätze sind sowohl in den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen (§ 15 Abs. 2 Teilzonereglement Siedlung Ortskern) als auch auf den Vorplatzbereichen (§ 16 Abs. 2 Teilzonereglement Siedlung Ortskern) zulässig.

Seite 4

2. Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

2.1. Anlass und Auslöser der Ortskernplanung

Der heute rechtskräftige Quartierplan (QP) Ortskern stammt aus den 1970er Jahren. Der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich zwischenzeitlich wesentlich verändert. So stammt das totalrevidierte Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400) aus dem Jahr 1998. Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde nach dem Quartierplan Ortskern erlassen. Im Jahr 2011 wurde aufgrund eines Antrags zur Erstellung eines Dachfensters an einer Liegenschaft im Ortskern festgestellt, dass dies mit dem gültigen Quartierplan-Reglement Ortskern nicht möglich sei. Weil die Dachlandschaft ein wichtiger Teil des Ortskerns ist und der QP Ortskern durch die zahlreichen Mutationen unübersichtlich geworden war, hat der Gemeinderat am 7.7.2015 beschlossen, eine Totalrevision des QP Ortskerns anzugehen. Mit Beschluss vom 26.11.2015 hat die Gemeindeversammlung einen vorgezogenen Einzelantrag betr. Dachflächenfenster für nicht erheblich erklärt und damit die vom Gemeinderat geplante Totalrevision des QP Ortskerns unterstützt.

Der Gemeinderat hat daraufhin die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts mit breiter Beteiligung der Bevölkerung initiiert. Insbesondere in den beiden Ortskernkonferenzen vom November 2017 und vom Mai 2018 kristallisierte sich die Haltung einer Mehrheit der Anwesenden heraus, wonach im historischen Ortskern zukünftig nur noch zweigeschossige Bauten zugelassen werden sollten. An diesen Ortskernkonferenzen haben weit über hundert Interessierte mitgewirkt. Zahlreiche Personen haben sich zudem an einer Fotoaktion beteiligt, um ihre Anliegen an die Ortskernentwicklung einzubringen. Gestützt auf das erarbeitete Entwicklungskonzept für den Ortskern und die anschliessend durchgeführte öffentliche Mitwirkung wurde für die Parzellen Nr. 11, 12, 26, 114, 115, 116, 1447 und 1635 am 25.10.2018 eine Planungszone erlassen. Diese hat zum Zweck, die Erstellung von dreigeschossigen Bauten für die Dauer des laufenden Planungsverfahrens zu verhindern. Die Planungszone gilt für maximal fünf Jahre.

2.2. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vom 09. September 1981 schuf der Bund Grundlagen für die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlungen von nationaler Bedeutung. Das Bundesinventar wird in der gesamten Schweiz nach einer einheitlichen Methode erstellt. Für den Kanton Basel-Landschaft umfasst das ISOS 35 Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Wie im kantonalen Richtplan vermerkt, handelt es sich beim Ortskern von Arlesheim gemäss ISOS um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Als wichtige Gebiete identifiziert das ISOS den Ortskern, den Dombezirk als ehemaliges sakrales Zentrum der Region und die Parkanlage Ermitage. Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes erhalten werden. Ersatzneubauten, wie sie im Quartierplan Ortskern noch teilweise vorgesehen sind, entsprechen nicht den Vorgaben des ISOS.

2.3. Kantonale Grundlagen

Aus dem kantonalen Richtplan geht hervor, dass die Gemeinde bei ihrer Planung die wertvolle Bausubstanz und identitätsstiftende Bautypologien erhalten muss. Dabei sind nationale und kantonale Inventare zu berücksichtigen. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und ist vom Gemeinderat bei der Revision der Nutzungsplanung im Ortskern zwingend zu berücksichtigen. Auch das kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG, SGS 791) beauftragt die Einwohnergemeinden und den Kanton, zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern Kulturdenkmäler zu schützen. Dabei können Anpassungen unter Berücksichtigung des Wertes des Kulturdenkmals erfolgen (§ 2 Abs. 4 DHG). Als Grundlage für die Einschätzung des kulturhistorischen Wertes der Liegenschaften hat der Kanton das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) erstellt. Neben den kantonal zu schützenden Bauten werden im BIB auch „kommunal zu schützende Bauten“ ausgewiesen. Diese Bauten sind für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Es wird empfohlen, diese Bauten der obersten kommunalen Schutzstufe zuzuweisen. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (§ 29 RBG) sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgeschieden werden. Mit der vorliegenden Teilzonenplanung Siedlung Ortskern kommt die Gemeinde Arlesheim diesen Anforderungen nach. Dabei stützt sie sich bei der Definition der Schutzstufen der Gebäude auf das kantonale Musterreglement.

2.4. Weiteren Grundlagen

Für die Ortskernplanung wurden zusammen mit der Bevölkerung sowie Expertinnen und Experten folgende Grundlagen erarbeitet, publiziert und im Rahmen von mehreren Veranstaltungen vorgestellt:

- [Entwicklungskonzept](#)
- [Verkehrsgutachten](#)
- [Parkplatzanalyse](#)
- [Gesamtkonzept Freiräume und Verkehr](#)
- [Volumenstudie](#)
- Schutzstatusüberprüfung der Gebäude (auf der Gemeinde einsehbar)

2.5. Vom Quartierplan Ortskern zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern

Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass der Quartierplan nicht das geeignete Instrument ist, um die Entwicklung des Ortskerns zu steuern. So musste der Quartierplan Ortskern im Lauf der Jahre über zwanzig Mal revidiert werden, um Anpassungen in der Bebauung vornehmen zu können. Jede dieser Mutationen musste die Gemeindeversammlung genehmigen. Ein Quartierplan ist für einen Perimeter mit einer so grossen Anzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern und so vielfältiger Bebauung nicht geeignet. Daher wird der Quartierplan im Rahmen der vorliegenden Planung in das zeitgemässe Instrument der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern überführt. Innerhalb des neuen Teilzonenplans wird der bestehende Quartierplan Ortskern aufgehoben.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Quartierplan Ortskern (bisher)	Teilzonenplanung Siedlung Ortskern (neu)	Kommentar
Besteht aus <ul style="list-style-type: none"> ➤ QP 1. und 2. Teil ➤ QP Reglement ➤ Über 20 Mutationen 	Besteht aus <ul style="list-style-type: none"> ➤ Teilzonenplan Siedlung Ortskern ➤ Teilzonenreglement Siedlung Ortskern ➤ Planungsbericht zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern ➤ Strassenlinienplan Ortskern ➤ Planungsbericht Strassenlinienplan Ortskern 	Der Strassenlinienplan stellt neu ein separates Regelwerk dar. Er basiert auf

Abb 2
Übersichtstabelle

		dem gültigen Strassennetzplan (SRS 7.2.4-1) vom 24.04.2002
Stufe 1: geschützte und schützenswerte Bauten	§§ 5 und 6 kommunal geschützte und erhaltenswerte Bauten	Die Anzahl der in ihrer Gesamtheit oder in Lage, Volumen, Struktur und Gliederung zu erhaltenden Gebäude wurde im Teilzonenplan im Vergleich zum Quartierplan ausgeweitet. Damit werden Vorgaben aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) bzw. dem Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) in die kommunale Raumplanung überführt.
Stufe 2: Zone K 1, K 2, K 3 und OeW Die Stufe 2 bezweckt den Schutz von erhaltenswerten Ortsteilen.	§ 7 Baute mit Situationswert	In Stufe 2 bzw. als Bauten mit Situationswert wurden bzw. werden raumbildende Bauten zugewiesen. Diese können ersetzt werden.
Stufe 3: Zone WG 2, WG 3a und WG 3b: moderne Gestaltung in Harmonie mit herkömmlicher Bauweise	§ 12a Baubereiche für Hauptbauten. Anforderung an Bauten werden in § 3 Grundsätze der Gestaltung geregelt.	Nur noch in einzelnen Parzellen wird eine Ersatzneubaute oder Neubaute zugelassen. Im QP war eine Neubebauung entlang der gesamten Hauptstrasse vorgesehen. Die Verschärfung der Bauvorschriften in diesem Bereich gehen auf das Entwicklungskonzept Siedlung Ortskern und die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen von Bund und Kanton zurück.
Stufe 4 WG 1 und W2	Sinn gemäss § 7 Baute mit Situationswert	Baute kann ersetzt werden.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Regelung in Legende zu QP und §§ 15 und 16 QP Reglement und Anhang QP Reglement	§§ 13 und 25 Dächer und Aufbauten	Die Dachlandschaft soll entsprechend den bisherigen Bestimmungen weiterentwickelt werden:
Neigung mind. 35° (WG3b) / 40° (WG 3a und WG2) / 45° (K1, K2, K3)	Dachneigung mind 40° (Kernzone und Kernzone Dom) / Dachform frei wählbar bis Dachneigung max. 50° (Zentrumszone)	Vorschriften zur Dachneigung vereinheitlicht.
Dachaufbauten bis 1.5 m Breite und 1.5m Höhe	Dachaufbauten untere Dachhälfte 2.25m ² Dachaufbauten obere Dachhälfte 1.0m ²	1.5m * 1.5m = 2.25m ² Dachaufbauten in unterer Dachhälfte analog bisheriger Vorschriften; in oberer Dachhälfte sollen Dachaufbauten kleiner ausfallen als in der unteren Dachhälfte

Dacheinschnitte bis 2.5 m Breite und 1.5 m Höhe	Überdeckte Dacheinschnitte 3.75m ²	2.5m * 1.5m = 3.75m ² Dacheinschnitte analog bisherigen Vorschriften
Nicht zulässig, keine Regelung	Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m ²	Neu sind Dachflächenfenster zulässig auf der strassenabgewandten Seite
§ 17 Dachgestaltung in der Zone WG 1 -Flachdächer, nach Möglichkeit begehbar.	Keine Regelung	Flachdächer sind in der Kernzone und der Kernzone Dom nicht mehr zulässig. Zugleich wurden aber auch die bisher zulässigen eingeschossigen, nicht bewohnbaren Bauten durch bewohnbare zweigeschossige rückwärtige Erweiterungsbauten ersetzt (s.u. § 14 TZR).
§§ 11-13: verbindliche und variable Baufluchten	§§ 5-7 „Fussabdruck“ der Gebäude ist massgebend	Die Bauten im Ortskern sollen entweder in ihrem Bestand (kommunal geschützt oder erhaltenswert) oder in ihrer raumbildenden Funktion (Bauten mit Situationswert) erhalten bleiben. Ersatzneubauten sind die Ausnahme.
§ 6 Vorplatzgestaltung Belag wird durch den Gemeinderat festgelegt	§ 16 Vorplatzbereiche Ortsüblich auszugestalten. Keine Umnutzung zu Parkierzwecken	Konkrete Vorschriften zum Belag entfallen. Vorplätze müssen aber weiterhin ortsüblich gestaltet werden. Zulässig sind bestehende Parkplätze. Die Umgestaltung zu neuen Parkplätzen ist dagegen nicht zulässig.
§ 7 Grünflächen Umnutzung zu Parkierzwecken erlaubt Schwimmbekken nicht gestattet	§ 14 rückwärtige Erweiterungsbauten § 15 Rückwärtige Frei- und Gartenräume Mindestens 60% als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten	Neu werden rückwärtige Erweiterungsbauten zugelassen. Zugleich soll der Anteil der Grünflächen von 60 % erhalten bzw. erstellt werden. Das Verbot von Schwimmbekken wird aufgehoben. Eine Umgestaltung zu neuen Parkplätzen ist dagegen verboten.
§ 8 Bäume	§ 8 geschützte Bäume	Die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bäume wurde auf Grund ihrer ökologischen Bedeutung, ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortskerns und das lokale Klima eingeschätzt. So wurden einige Bäume in rückwärtigen Privatgärten aus dem Schutz entlassen, es wurden aber mehr und zusätzlich Bäume im öffentlich

		einsehbaren Bereich geschützt.
§§ 22ff Parkplatzerstellungspflicht bzw. Reduktion und Ersatzabgabepflicht	Keine Regelung	Wird separat geregelt.
§ 32 Beiträge der Gemeinde	§ 36 öffentliche Beiträge	Neu können auch Beiträge an Pflegemassnahmen von geschützten Bäumen gesprochen werden. Das Vorgehen für die Ausrichtung von Beiträgen wird in der Verordnung geregelt
§ 30 Verfahren §§ 33 Ausnahmen.	§ 37 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde § 38 Vollzugsbehörde § 39 Kommunale Fachkommission § 40 Baugesuchsunterlagen § 41 Ausnahmen	Beim Verfahren wird die Beratung durch Ortskernkommission (OKK) gestärkt.

2.6. Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst den bisherigen Quartierplan Ortskern mit folgenden Ausnahmen: Die Areale Postplatz (Parzellen 1314 und 136) sowie Sonnenhof-Badhof (Parzelle 6640 und Teile der Parzelle 80) werden mit separatem Verfahren weiter beplant, da Teile dieser Areale bereits heute innerhalb von benachbarten Quartierplänen liegen. Der im Quartierplan Ortskern liegende Teil der Parzelle 6397 soll zu einem späteren Zeitpunkt in den Quartierplan Gschwindhof überführt werden. Gegenüber dem Perimeter des QP Ortskern sind zudem Bereinigungen entlang der Aussengrenzen nötig, weil der bisherige Perimeter abschnittsweise in den halben Strassenraum hinausreicht. Dies ist gemäss heute gültigen kantonalen Vorschriften unzulässig. Deshalb wird die Begrenzung des TZP Siedlung Ortskern auf die ihm zugewandte Strassenlinie gelegt. Durch die Einführung bzw. Neuführung von Strassenlinien im Rahmen des Strassenlinienplans „Ortskern“ werden die entsprechenden überschüssigen Flächen als Strassenraum ausgeschieden und aus dem QP Ortskern entlassen. Diese Bereinigung betrifft Abschnitte folgender Strassen: Andlauerweg, Dornachweg, Ermitagestrasse, Finkelerweg, Mühlebodenweg und Obere Gasse.

Weiter sind Anpassungen an folgenden angrenzenden Nutzungsplänen angezeigt:

Der Quartierplan Gschwindhof wird im Bereich der Strassenparzelle Nr. 7 (Einfahrt Hauptstrasse in den Mattenhofweg) sowie im Bereich der Busschlaufe (Parzelle Nr. 129), durch Inkraftsetzung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern, aufgehoben. Im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 129/137 muss der QP Gschwindhof marginal erweitert werden. Dadurch wird die verbleibende Restfläche des Quartierplans Ortskern in diesem Bereich aufgehoben. Die Erweiterung des QP Gschwindhof erfordert eine Planmutation. Da es sich bei der betreffenden Fläche um einen Abschnitt des Tramwegs handelt, wird die Fläche der Nutzungsart „Strasse und Bahnareal (Fahrbahnen, Rampen)“ zugewiesen.

Schliesslich werden Teile der heutigen Parzelle 190 (im Bereich Bahnübergang Ermitagestrasse/Mattweg) aus dem Quartierplan Ortskern entlassen. Dieser Abschnitt liegt auf dem Gleisbogen der BLT und soll wie die übrigen Bahntrassen der „Verkehrsfläche innerhalb Zonenplan Siedlung“ zugewiesen werden.

2.7. Zonen

Es werden die Kernzone, die Kernzone Dom und die Zentrumszone unterschieden.

2.8. Schutzstufen und Zuweisung der einzelnen Gebäude zu den Schutzstufen

Wie oben ausgeführt, wurde die Definition der Schutzstufen aus dem kantonalen Musterreglement übernommen und bei der Zuweisung der einzelnen Bauten auf das ISOS und BIB abgestellt. Ergänzend wurde durch die Gemeinde eine Schutzstatusüberprüfung erstellt und durch die Ortskernkommission (OKK) überprüft.

2.9. Kantonal geschützte Baute (orientierend)

2.10. Kommunal geschützte Baute (§ 5 Teilzonenreglement)

- Bauten, welche im ISOS und BIB als zu schützende Objekte geführt sind und über keinen übergeordneten Schutz (national oder kantonal) verfügen
- hoher Stellenwert als Einzelobjekte oder Bestandteile des gewachsenen Ortsbildes
- vor Zerfall zu schützen; kein Abbruch möglich
- bauliche Veränderungen im Innern soweit zulässig, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt oder verloren gehen
- technische Installationen im Gebäude, Küche, Bäder etc. können erneuert werden
- Beitrag der Gemeinde an Sanierungskosten

2.11. Erhaltenswerte Baute (§ 6 Teilzonenreglement)

- Bauten, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «integraler Erhalt» empfiehlt, die jedoch nicht im BIB geführt sind
- Bauten, für welche die Schutzstatusüberprüfung das Erhaltungsziel «Erhaltung von Struktur, Volumen bzw. Gebäudestellung» empfiehlt
- Bauten sind zu erhalten (Lage, Struktur, Volumen und Gliederung fürs Ortsbild von Bedeutung)
- Abbruch im Ausnahmefall mit Fachgutachten möglich
- Beitrag der Gemeinde an Fassadenrenovation

2.12. Baute mit Situationswert (§ 7 Teilzonenreglement)

- übrigen Bauten, die bisher keiner der oben genannten Kategorien im Ortskern und Ortskern Dom zugehörten, wurden mit einer Ausnahme der Schutzkategorie „Baute mit Situationswert“ zugewiesen
- Baute mit raumbildender Funktion
- Abbruch und Ersatzneubau möglich, wenn sich dieser gut einfügt
- vom ursprünglichen Gebäude kann abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den Ortskern erreicht wird
- Grenz- und Näherbaurechte im bestehenden Umfang gelten als erteilt

2.13. Übrige Bauten

- Aufgrund anderslautender Zonenbestimmungen werden die nicht schützenswerten Gebäude in der Zentrumszone als „übrige Bauten“ im Orientierungsinhalt des Teilzonenplans aufgeführt
- Einige Kleinbauten in der Kernzone wurden ebenfalls den übrigen Bauten zugewiesen.
- Übrige Bauten können abgerissen werden. Ob ein Ersatz möglich ist, richtet sich in der Zentrumszone nach der Ausnützungsziffer. Bei den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen sowie den öffentlichen naturnahen Grünanlagen in der Kernzone und der Kernzone Dom dürfen nicht mehr als 10 % der Fläche mit 1-geschossigen Kleinbauten und Einrichtungen belegt werden.

2.14. Unterschutzstellung Bäume

Die Bäume im Ortskern wurden in einem Bauminventar auf Grund der Grösse, der ökologischen Bedeutung, der Fernwirkung, der Wirkung auf das Mikroklima und der Vegetation unterhalb des Baumes beurteilt:

Insgesamt stehen 88 Bäume unter Schutz.

Neu können Beiträge an Pflegemassnahmen von geschützten Bäumen gesprochen werden.

2.15. Energetische Ertüchtigung

Eine energetische Ertüchtigung ist möglich, wenn der architektonische Ausdruck und die Stilelemente erhalten oder wieder hergestellt werden (§ 5 Abs. 4 TZR und § 6 Abs. 5 TZR). Im Rahmen der Mitwirkung zum Strassenlinienplan wurde befürchtet, bei denjenigen Liegenschaften, deren Fassade an die Strassenlinie grenzt, würde durch die Strassenlinie die energetische Ertüchtigung verhindert. Dazu hat der zuständige Kantonsplaner was folgt ausgeführt: „Nachträgliche Gebäudedämmungen sind Sanierungsmassnahmen, die bewilligt werden, auch wenn dabei im Zentimeterbereich von der Strassenlinie abgewichen wird. Die Gebäudeumfahrungen mit der Strassenlinie stellen deshalb in der Praxis kein Hindernis für Gebäudedämmungen dar.“

2.16. Parkierung

Im Rahmen der Mitwirkung zum Strassenlinienplan wurden auch verschiedene Anliegen zur Parkierung eingebracht (s.u.). Die Parkierung auf Privatreal ist gemäss §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 TZR auf bestehende Parkplätze beschränkt. Diese Bestimmungen werden insbesondere bei neu eingehenden Baugesuchen angewandt, indem neue Parkplätze nicht zulässig sind. Der Bestand der privaten Parkplätze ergibt sich aus früheren Baubewilligungen und der Gestaltung von Strassen bzw. Vorplätzen.

2.17. Mehrwertabgabe

Allfällige Mehrwertabgaben richten sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgaben (SRS 7.1-2).

2.18. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Für die kommunale Unterschutzstellung von Gebäuden ist keine Einwilligung der Eigentümerschaft notwendig. Es bestand jedoch die Möglichkeit, sich im öffentlichen Mitwirkungsverfahren einzubringen. Davon haben für den Teilzonenplan zweiundvierzig und für den Strassenlinienplan zwölf Personen oder Gruppierungen Gebrauch gemacht. Die Mehrheit der eingebrachten Anliegen konnte aufgenommen werden.

Die Teilzonenvorschriften wurden durch den Kanton zwei Mal vorgeprüft. Die zwingenden Vorgaben des Kantons wurden grossmehrheitlich umgesetzt. In einigen wenigen Fällen hat der Gemeinderat an der getroffenen Interessensabwägung festgehalten und diese im Planungsbericht näher begründet.

Nach Beschluss der Gemeindeversammlung oder einer allfälligen Urnenabstimmung besteht im Auflageverfahren zur Teilzonenplanung die Möglichkeit, eine Einsprache zu erheben.

2.19. Verordnungen

Der Gemeinderat plant Ausführungsbestimmungen zur Farbwahl und Bemusterung, zu den Gemeindebeiträgen und zum empfohlenen Vorgehen zu erlassen. In diesem Zusammenhang soll auch die Geschäftsordnung der Ortskernkommission aktualisiert werden.

Im Übrigen wird auf den Planungsbericht zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern verwiesen.

3. Strassenlinienplan

3.1. Einleitung

Da im Quartierplan Ortskern auch die Strassenlinien geregelt werden, müssen diese in einen separaten Strassenlinienplan überführt werden. Strassenlinien begrenzen gemäss § 98 Abs. 1 RBG das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Der Bereich zwischen den Strassenlinien wird dementsprechend vom Gemeinwesen für die Erstellung der Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen benötigt.

3.2. Festlegung der Strassenlinien

Die Strassenlinien orientieren sich grundsätzlich an den heute rechtskräftigen Strassenlinien gemäss Quartierplan Ortskern und an den rechtsverbindlichen Inhalten des Strassennetzplanes. In der Regel werden Strassenlinien parzellenscharf geführt.

Änderungen gegenüber dem Quartierplan wurden vorgenommen, wenn die alte Strassenlinie nicht der Parzellengrenze folgte. Weitere Anpassungen wurden zur Ergänzung fehlender oder bei veralteten Linien vorgenommen. Etwa dann, wenn die Verkehrssicherheit gefährdet ist oder der bauliche Zustand die Umsetzung der bisherigen Strassenlinie verunmöglicht. In solchen Fällen wurden die Strassenlinien auf die heutige Parzellengrenze, auf den heutigen gebauten Strassen- resp. Trottoirrand oder auf die Fassadenlinie gelegt. Abweichungen der Strassenlinien von der Parzellengrenze werden im Planungsbericht zum Strassenlinienplan einzeln dargelegt. Es wurde zudem geprüft, ob überall die minimale Durchfahrtsbreite von 3 m für Rettungsfahrzeuge (resp. 4 m im Kurvenbereich) eingehalten ist. An einigen wenigen Stellen müssen die Strassenlinien diesbezüglich angepasst werden.

3.3. Fusswegverbindungen

Der Strassenlinienplan setzt das folgende Anliegen des Entwicklungskonzepts Ortskern um: „Der Ortskern ist durchzogen von einem durchlässigen Fusswegnetz, das die Plätze untereinander und den Ortskern mit den umliegenden Quartieren und der offenen Landschaft verbindet. Die zahlreichen charakteristischen Gässchen sind frei begehbar“. Die öffentlichen Fusswege stützen sich auf die bisherigen Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde im Quartierplan und die Fusswege gemäss Strassennetzplan.

3.4. Parkierung

In der Mitwirkung wurden zahlreiche Anliegen zur Parkierung auf privaten oder öffentlichen Plätzen eingebracht. Der Strassenlinienplan regelt weder auf privatem noch auf öffentlichem Areal die Parkierung. Vielmehr begrenzt die Strassenlinie das gesamte Areal, welches für öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen zur Verfügung steht. Im Rahmen von Strassensanierungen werden - wo nötig - Veränderungen an der Parkierung auf Allmend zusammen mit der Bevölkerung angegangen und geplant werden. Die Parkierung auf Privatareal ist in §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 Teilzonenreglement geregelt, wonach bestehende Parkplätze weiterhin zulässig sind. Die öffentlichen Parkplätze an der Hauptstrasse, am Andlauweg und hinter der Gemeindeverwaltung werden in den Teilzonenvorschriften als Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Parkierung und Freifläche ausgewiesen. Insgesamt wird durch die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern weder an den privaten noch an den öffentlichen Parkplätzen etwas geändert.

3.5. Zusammenhang des Strassenlinienplans mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

Der vorliegende Strassenlinienplan macht nur Sinn, wenn der Quartierplan Ortskern durch die neuen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern abgelöst wird. Daher wird eine Inkrafttretensklausel vorgesehen, wonach der Strassenlinienplan zusammen mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern in Kraft tritt.

3.6. Keine Regelung von Baulinien

Für Bauten unter kommunalem Schutz, erhaltenswerte Bauten und Bauten mit Situationswert gilt das Grenz- und Näherbaurecht als erteilt. Das Weglassen der Baulinien in der Kernzone und der Kernzone Dom bei der Revision der Ortskernvorschriften geht einher mit der Unterschutzstellung bestimmter Bauten sowie der Definition von Baubereichen für die vorhandenen Baulücken. Ersatzneubauten bzw. Neubauten sind in dem Rahmen zulässig, wie er in den §§ 6, 7 und 12 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern abgesteckt wird.

3.7. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Der Strassenlinienplan wurde vom 16.11.2022 bis 16.12.2023 in eine öffentliche Mitwirkung gegeben und dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Abstimmung auf bestehende umliegende Bau- und Strassenlinienpläne überprüft und allfällige Fremdänderungen sind eingearbeitet. Bei einzelnen Parzellen wurde die Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen bei der Linienführung näher ausgeführt.

In der Mitwirkung wurde eingebracht, dass der bestehende Strassennetzplan Siedlung (SRS 7.2.4-1) der Gemeinde Arlesheim neben den rechtsverbindlichen Planinhalten gerade auch im Ortskern orientierende Planinhalte aufweist. Zudem stammt der Plan aus dem Jahr 2002 und ist damit nicht mehr aktuell. Grundsätzlich können Strassenlinien für öffentliche Strassen in einem Strassenlinienplan (BSP) festgelegt werden. Das Verfahren richtet sich dann gemäss § 35 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 700) vollständig nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften (gem. § 31 RBG). Daher wird der Strassenlinienplan der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. In solchen Fällen wird vom Kanton eine Anpassung des Strassennetzplans innert angemessener Frist verlangt. Der Gemeinderat plant die Revision oder Nachführung des Strassennetzplans betreffend den Ortskern im Nachgang zur Teilzonenplanung Ortskern umgehend anzugehen.

Zahlreiche Mitwirkungseingaben betreffen die Parkierung oder das Verkehrsregime. Beide Themen werden nicht durch den Strassenlinienplan geregelt. Die Anliegen können bei zukünftigen Strassensanierungen eingebracht werden.

Die Befürchtungen, dass eine Strassenlinie die energetische Ertüchtigung verhindert, konnten entkräftet werden (s.o. Ziffer 2.4 Energetische Ertüchtigung).

Im Übrigen wird auf den Planungsbericht zum Strassenlinienplan Ortskern verwiesen.

4. Beilagen

- Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (gedruckt und online)
- Teilzonenplan Siedlung Ortskern (nur online und vor Ort)
- Planungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern (nur online und vor Ort)

- Mitwirkungsauswertung Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern (nur online und vor Ort)
- Strassenlinienplan Ortskern inkl. Mutation Bau- und Strassenlinienplan Andlauerweg (nur online und vor Ort)
- Planungsbericht Strassenlinienplan Ortskern (nur online und vor Ort)
- Mitwirkungsauswertung Strassenlinienplan (nur online und vor Ort)
- Mutationspläne Quartierplan Ortskern und Quartierplan Gschwindhof (nur online und vor Ort)

5. Anträge

1. A) Der Teilzonenplan Siedlung Ortskern und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.
B) Der Quartierplan Ortskern und der Quartierplan Gschwindhof werden im Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Ortskern aufgehoben.
C) Den Mutationsplänen Ortskern und Gschwindhof wird zugestimmt.
2. A) Der Strassenlinienplan Ortskern wird gemäss Vorlage genehmigt. Der Strassenlinienplan Ortskern tritt zusammen mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern in Kraft.
B) Der Mutation Bau- und Strassenlinienplan Andlauerweg wird zugestimmt.

Seite 12



Abb 3.

Dorfkern Arlesheim