



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Neumattbünste"

# Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

**Kantonale Vorprüfung**

**Mitwirkungsverfahren**

---



## **Impressum**

Ersteller



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

Ralph Christen

Datei-Name

06017\_Ber01\_Begleitbericht\_Vorprüfung\_Mitwirkung

## Inhalt

1.	Ausgangslage und Absichten .....	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes.....	2
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	4
3.1	Beteiligte .....	4
3.2	Planungsablauf.....	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
4.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) .....	4
4.2	Kantonaler Richtplan .....	5
4.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim .....	5
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	6
5.1	Bestandteile.....	6
5.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	6
5.1.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	6
5.1.3	Orientierende Dokumente .....	6
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung.....	6
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	7
5.3.1	Bebauung .....	7
5.3.2	Nutzung der Bauten .....	7
5.3.3	Gestaltung der Bauten .....	8
5.3.4	Aussenraum.....	9
5.3.5	Erschliessung und Parkierung.....	9
5.3.6	Lärmschutz .....	10
5.3.8	Energetischer Ausbaustandard .....	11
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	11
6.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	11
6.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG .....	11
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan.....	12
6.4	Erwägungen der Arealbaukommission.....	12
6.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung .....	13
6.6	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr .....	14
6.7	Anbindung an das öffentliche Strassennetz.....	14
6.8	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	14
6.9	Vernetzung und ökologischer Ausgleich .....	15
6.10	Lärmschutz.....	15
6.11	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
6.12	Bodenschutz (Altlasten).....	15
6.13	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) .....	16
6.14	Gewässerschutz .....	16
6.15	Grundwasserschutz .....	16
6.16	Genereller Entwässerungsplan .....	16
6.17	Störfall .....	16
6.18	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen .....	17
6.19	Grenzabstände.....	17
6.20	Schattenwurf .....	17

**Inhalt** (Fortsetzung)

7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	17
8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	18
9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf .....	18
9.1 Grundsätzliches.....	18
9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Neumattbünde".....	18
10. Kantonale Vorprüfung .....	19
11. Mitwirkungsverfahren.....	19
12. Beschlussfassungsverfahren.....	19
13. Auflageverfahren .....	19
14. Genehmigungsantrag.....	19

**Anhang**

- Anhang 1: Anfrage zur Arealüberbauung mittels Quartierplanung  
Schreiben der Gemeinde Arlesheim, 9. Mai 2012
- Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission, 5. September 2013,  
Beschlussprotokoll vom 17. Oktober 2013
- Anhang 3: Nachweis Nutzungsmass, direco ag, 22. Januar 2014
- Anhang 4: Nachweis Einhaltung Grenzabstände, direco ag, 22. Januar 2014
- Anhang 5: Nachweis der Parkierungsanordnung in Einstellhalle, direco ag, 22. Januar 2014
- Anhang 6: Einhaltung der Immissionsgrenzwerte, E-Mail-Mitteilung der Fachstelle Lärmschutz, 10. Januar 2013
- Anhang 7: Naturgefahren, synoptische Darstellung, GeoViewBL

## 1. Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 791 in Arlesheim, mit einer Fläche von insgesamt 4'219 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Neumattstrasse und dem Tramtrasse der BLT bzw. unmittelbar bei der Haltestelle "Im Lee". In der topografischen Situation weist das Areal eine Hanglage auf, welche von der Neumattstrasse zum Tramtrasse hin ansteigt. Mit Ausnahme eines einzelnen Gebäudes (Villa) im nördlichen Bereich des Areals ist die Parzelle unbebaut.

Die Parzelle Nr. 791 ist der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugewiesen. An der südlichen Parzellengrenze grenzt die Wohn- und Geschäftszone WG3. Die umgebende Bebauung umfasst, entsprechend der für dieses Gebiet geltenden Zonen WG2a und WG3, eine heterogene Struktur von Einfamilien- bzw. Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Im weiteren Umfeld, östlich und über die Baselstrasse, befindet sich die Überbauung Im Lee.

Die Parzelle wurde 2011 durch die jetzige Eigentümerschaft erworben (Sonex Immobilien AG, Basel). Unter Einbezug der bestehenden Villa wird beabsichtigt, drei Neubauten mit Wohnnutzungen zu realisieren. Nach ersten Gesprächen mit aufgezeigten Bebauungsstudien gab der Gemeinderat auf Anfrage bekannt, dass die Grundlage für eine Arealüberbauung mittels Quartierplan hergestellt werden kann. Dies unter Einhaltung der vom Gemeinderat formulierten Vorgaben für eine Quartierplanung für dieses Areal (siehe Anhang 1).



## 2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Drei Wohnbauten mit Flachdach werden ergänzend zur bestehenden Villa im Areal platziert. Die Wohnbaukörper weisen alle eine schmale und längliche Gebäudegrundform auf. Zwei identische dreigeschossige Bauten werden im unteren Hangbereich entlang der Neumattstrasse aufgereiht angeordnet. Der dritte und viergeschossige sowie etwas längere Baukörper steht parallel, jedoch in zurückversetzter Lage, im oberen Hangbereich zur Tramhaltestelle.



Abb. 2: Bebauungskonzept (direco ag)

In der gewählten Situierung nehmen die Neubauten auf die Stellung der bestehenden Villa mit angemessenem Abstand Rücksicht und lassen die Villa im Areal sowie zur Baselstrasse hin zur Geltung kommen. Die Neubauten weisen eine einheitliche Fassadengestaltung auf und machen sie somit zusammen mit der schmalen bzw. länglichen Gebäudegrundform als bauliche Einheit erkennbar.



Abb. 3: Projektvisualisierung Neubauten entlang Neumattstrasse (direco ag)



Abb. 4: Projektvisualisierung Neubaute im östlichen Areal bzw. entlang dem Tramtrasse (direco ag)

Die unteren beiden Bauten sind als 1-Spänner konzipiert und der obere Bau als 2-Spänner. Insgesamt können somit insgesamt 14 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt praktisch direkt über die Neumattstrasse. Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle befindet sich zwischen den beiden Bauten entlang der Neumattstrasse. Oberirdisch werden keine Parkplätze erstellt. Die Parkierung für die Neubauten sowie die bestehende Villa erfolgt somit vollständig in der Einstellhalle.

Der Baumbestand im Umfeld der Villa bleibt bestehen. Infolge einer weiteren Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern muss der Baumbestand in diesen Bereichen gefällt werden. Als Ausgleichsmassnahme ist vorgesehen, dass im östlichen und südlichen Randbereich des Planungsgebietes mit Baumpflanzungen ergänzt und aufgewertet wird.

### 3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Landeigentümer / Auftraggeber	Sonex Immobilien AG, 4058 Basel
Projektentwicklung	direco ag, 9532 Rickenbach
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde	Bauverwaltung Arlesheim
Fachkommission Gemeinde	Baukommission der Gemeinde Arlesheim
Behörden Gemeinde	Gemeinderat Arlesheim
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung
Fachkommissionen Kanton	Arealbaukommission

#### 3.2 Planungsablauf

Bekanntgabe Rahmenbedingungen für eine Quartierplanung durch den Gemeinderat	9. Mai 2012
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission	4. September 2013
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	..... ausstehend
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	..... ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	..... ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	..... ausstehend
Referendumsfrist	..... ausstehend
Auflageverfahren	..... ausstehend

### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 4.1 Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

## 4.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>1</sup> als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Spezifische Aussagen aus den Objektblättern zum Richtplan werden im Kapitel 6.3 behandelt.



Abb. 3: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

## 4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Für das Planungsgebiet gelten gemäss Zonenplan Siedlung bisher die Vorschriften der Wohn- und Geschäftszone WG2a.<sup>2</sup>

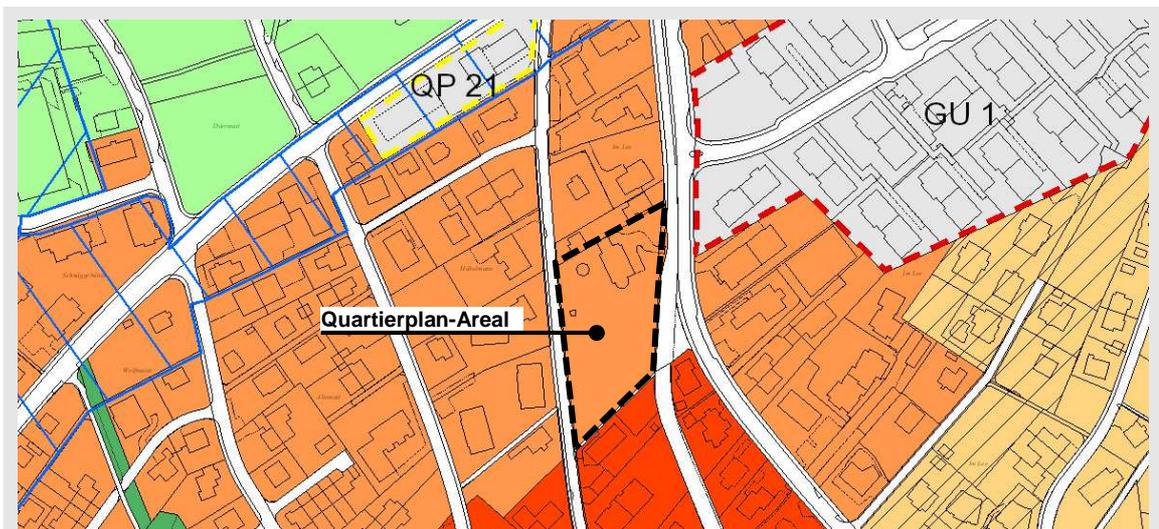


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Arlesheim, Quelle: Web-GIS (Jermann AG),

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim werden unter Ziffer 10.1 (neue Quartierplanungen) die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert.

<sup>1</sup> Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

<sup>2</sup> Wohn- und Geschäftszone WG2a: Bebauungsziffer 25 %, Nutzungsziffer 45 %, 2 Vollgeschosse, Gebäudelänge 35 m

Die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzliche in jeder Bauzone zulässig. Die Ausnützungsziffer darf nur soweit erhöht werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Bei der Erarbeitung von Quartierplanungen ist die Wohnqualität, die nachbarliche Beeinträchtigung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Kapazität der Zufahrtsstrassen zu berücksichtigen.

## **5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung**

### **5.1 Bestandteile**

#### 5.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

#### 5.1.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG<sup>3</sup> (siehe Kapitel 9)

#### 5.1.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)<sup>4</sup>

### **5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung**

Der Quartierplan "Neumattbunte" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung bzw. den folgenden areal- und projektspezifischen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer quateriervträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bauungs- und Aussenraumkonzeptes;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit für Neubauten mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards;
- Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung;
- Erhaltung der Baumbepflanzung im Umfeld der bestehenden Villa sowie ergänzende Baumpflanzung zur Ausbildung eines Grüngürtels.

---

<sup>3</sup> Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

<sup>4</sup> Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht  
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. sichergestellt.

### 5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

#### 5.3.1 Bebauung

##### Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes erfolgt somit ausschliesslich in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest.

Das Gesamterscheinungsbild im baulichen Volumen wird durch die Baubereiche in Länge, Breite und Höhe abschliessend durch die Quartierplanung definiert.

##### Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes für die geplanten Neubauten mit Flachdach bzw. des fertigen Dachfirsts für die bestehende Villa mit Walmdach. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirsts als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Solaranlagen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung mit Ausnahme für die Liftüberbauten wurde nicht festgelegt. Diese sind um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassade zurückzusetzen.

##### Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Zudem wurde im Reglement diesbezüglich festgelegt, dass unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Damit wird ein sinnvoller Projektierungsspielraum gewährleistet, ohne dass die Gesamtkonzeption des Quartierplans beeinträchtigt wird.

#### 5.3.2 Nutzung der Bauten

##### Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern sowie eine bestehende Villa mit Wohnen und Büronutzungen. Insgesamt werden 14 neue Wohneinheiten erstellt. Dementsprechend wird das Planungsgebiet der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG<sup>5</sup> zugewiesen.

---

<sup>5</sup> Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG: Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Nutzungsmass

Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 3'450 m<sup>2</sup> (Nachweis für das bauliche Nutzungsmass siehe Anhang 3). Im Quartierplan wurde bewusst eine Zuweisung der maximalen Bruttogeschossflächen pro Baubereich vorgenommen. Dies um pro Baubereich für die geplanten Neubauten ein eindeutig maximales Nutzungsmass zu definieren und um betreffend baulichem Nutzungsmass unter den Baubereichen keine Abhängigkeiten zu schaffen.

Zudem können Nebenbauten im Gesamtumfang von 150 m<sup>2</sup> erstellt werden.

Vergleich Nutzungsmass (Zone WG2a und Quartierplanung)

Anrechenbare Parzellenfläche			
Parzelle Nr. 791		4'219 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>4'219 m<sup>2</sup></b>	
	<b>WG2a</b>	<b>Quartierplanung</b>	<b>Differenz relativ, gerundet</b>
Bebauungsziffer <sup>6</sup>	25 %	29 % (1'233 m <sup>2</sup> )	+ 16 %
Ausnützungsziffer	67.5 % <sup>7</sup>	82 % (BGF von 3'450 m <sup>2</sup> )	+ 21.5 %

Mit der Quartierplanung ergibt sich eine bauliche Verdichtung in der Ausnützung von 67.5 % auf 82 % (relativ um + 16 %) und bei der Bebauungsziffer von 25 % auf 29 % (relativ um + 21.5 %).

## 5.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen aufeinander abzustimmen und in Absprache mit der Gemeinde zu definieren;
- Ausbildung der Hauptbauten in den Baubereichen A, B und C hinsichtlich der Gestaltung und der Materialisierung als Einheit;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Baute wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht definiert.

<sup>6</sup> Bebauungsziffer: überbaubare Fläche, entspricht im Quarterplan den ausgeschiedenen Baubereichen

<sup>7</sup> Masterarbeit Karin Widler: Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement – Entwicklung einer Methode zur Abschätzung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet des Kantons Basel-Landschaft, Tabelle A-1 Die Wohnzonen und die dazugehörigen festgelegten Nutzungsziffern (Seite 109).

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Da im Laufe der Zeit Bedürfnisse neue oder ergänzende Elemente hinzukommen können, wurde in den Quartierplan-Vorschriften zusätzlich definiert, dass die nachträgliche Erstellung solcher Elemente nur auf der Grundlage eines Konzeptes erfolgen darf. Dieses Gestaltungskonzept bedarf zudem der Zustimmung der Gemeinde.

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auch bzgl. der Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann

#### 5.3.4 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Frei- und Grünfläche umfasst rund 2'500 m<sup>2</sup> und entspricht somit rund 60 % des Quartierplan-Areals.

Mit Ausnahme der bestehenden Nebenbaute bei der Villa sind bewusst keine weiteren Nebenbauten bzw. entsprechende Standorte im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt worden. Weitere Nebenbauten sind gemäss dem im Reglement definierten Umfang zulässig. Zudem ist im Reglement definiert, dass im Aussenraum auch Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Einrichtungen zulässig sind. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Ausstattung wurde im Reglement definiert, dass vor Eingabe des Baugesuchs die Einrichtungen betreffend Art und Lage mit der Gemeinde festzulegen sind.

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

Mit einem Umgebungsplan kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen im Rahmen der Quartierplanung definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit einem Umgebungsplan die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und durchgesetzt werden.

Im Reglement ist definiert, dass der Gemeinderat die Einreichung des Umgebungsplans beim Bauinspektorat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beantragt. Zudem ist im Reglement definiert, welche Inhalte, bei baulicher Realisierung, im Umgebungsplan darzustellen sind.

#### 5.3.5 Erschliessung und Parkierung

##### Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt über die Neumattstrasse sowie für die bestehende Villa über die Baselstrasse via Überfahrt über das BLT-Areal.

Der Zugang zum Areal der Quartierplanung bzw. der Gebäudezugang für den Fussgänger erfolgt für die beiden Bauten an der Neumattstrasse über eine Wegverbindung ab dem erweiterten Fussweg entlang des Quartierplan-Areals im Süden sowie für die obere Baute über dem Perron der BLT-Haltstelle.

### Parkierung

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind 14 neue Wohnungen vorgesehen. In der bestehenden Villa sind insgesamt 5 Wohnungen vorhanden.

Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen von:

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Neubauten (Wohnen)	– 14 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	14 PP	5 PP
Villa (Wohnen bestehend)	– 5 WE	Stamm-PP: 1 PP /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	5 PP	3 PP
<b>Total</b>	–		<b>27 PP</b>	

WE = Wohneinheiten

Geplantes Parkplatzangebot:

Lage im Quartierplan-Areal	Angebot PP
- unterirdische Auto-Einstellhalle (Stamm-PP und Besucher-PP)	41 PP
- oberirdische Parkierung	-
<b>Total</b>	<b>41 PP</b>

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 26 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 41 Parkplätzen abgedeckt werden (Nachweis Parkierungsanordnung in Einstellhalle siehe Anhang 5). Oberirdisch werden keine Parkplätze angeboten. Die Parkierung für die Neubauten erfolgt vollständig in der unterirdischen Einstellhalle.

### 5.3.6 Lärmschutz

#### Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Durch die Lage des Planungsgebietes und der geplanten Wohnnutzung wird gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) für das Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II festgelegt.

#### Massgebender Grenzwert

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

### Einhaltung der Grenzwerte

Gemäss Mitteilung der Fachstelle Lärmschutz können die geforderten Immissionsgrenzwerte ab der Parzellengrenze eingehalten werden (E-Mail-Mitteilung 10. Januar 2013, siehe Anhang 6).

Somit muss keine Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Lärmgutachten) vorgenommen werden, in welcher die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird.

#### 5.3.8 Energetischer Ausbaustandard

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Ausbaustandard der Hauptbauten dem MINERGIE-P-Standard entsprechen muss. Die Sicherstellung ist bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle vorzunehmen.

## **6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen**

### **6.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)**

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifische Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten,
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung).
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen

### **6.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG**

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Mit der Quartierplanung wird eine Parzelle, welche bisher der Wohn- und Geschäftszone WG2a zugewiesen und nur teilweise baulich genutzt war, einer verdichtenden Bauweise mit Wohnnutzung zugeführt. Somit handelt es sich dabei weder um eine Umnutzung noch um eine Baugebietserweiterung. Ein Bedarfsnachweis gestützt auf Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

### 6.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet direkt neben der Tramhaltestelle "Im Lee" (siehe Kapitel 6.6). Mit der Quartierplanung wird gegenüber der Grundzone eine verdichtete Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegen, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe entsprechende Kapitel, welche Umweltthemen behandeln, Kap. 6.9 bis 6.17).
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Quartierplan-Areal ist nicht gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe Kapitel 6.13).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Reglement § 8 Abs. 2: Festlegung MINERGIE-P-Standard
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	Der Perimeter der Wärmeverbundenanlage Im Lee erstreckt sich in nur im nordöstlichen Bereich des Quartierplan-Areals. Im Weiteren müssten Anschlussleitungen unter der Baselstrasse sowie unter dem Tram-Trasseee geführt werden. Ein Anschluss ist daher ebenfalls nicht als zweckmässig zu beurteilen. Zudem handelt es sich bei dieser Wärmeverbundenanlage um eine Anlage, welche mit Gas und Öl betrieben wird.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	Reglement § 8 Abs. 1: Forderung nach Energiekonzept (Einreichung auf Stufe Baugesuch)

### 6.4 Erwägungen der Arealbaukommission

Das Bebauungskonzept wurde am 5. September 2013 in der kantonalen Arealbaukommission behandelt. Aufgrund der Beurteilung wurde folgende Erwägungen der Arealbaukommission mitgeteilt (siehe Anhang 2).

Erwägungen (zusammengefasst):	Stellungnahme:
– Verdichtung entlang Tramlinie ist richtig, sollte jedoch generell und nicht nur punktuell auf einzelnen Parzellen erfolgen.	Im Rahmen der aktuellen Revision der Siedlungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die heutige zweigeschossige Wohn- und Geschäftszone entlang der Tramlinie künftig einer dreigeschossigen Bauzone zuzuweisen. Mit der revidierten Nutzungsplanung ist eine generelle Verdichtung entlang der Tramlinie vorgesehen.  Durch die geplante Aufzonung um 1 Geschoss entsprechen die beiden Bauten entlang der Neumattstrasse der Geschosstypologie der künftigen Zonierung. Der Neubau entlang der Tramlinie bzw. an der Tramhaltestelle wird von die künftige Zonengeschosshöhe um ein Geschoss überragen.

– Bebauung an diesem Standort erscheint sehr dicht. Untere Wohnungen werden durch geringe Gebäudeabstände und durch die Höhe der Gebäude schlecht belichtet.	Siehe Stellungnahme zur Reduktion der Geschossigkeit.
– Gebäude liegen quer zur quartierüblichen Ausrichtung und widersprechen dem quartierüblichen Massstab.	Eine Anordnung, welche der quartierüblichen Ausrichtung folgen würde, lässt kaum eine zweckmässige Bebauung des Areals zu. Zudem lässt sich in der geplanten Anordnung der Neubauten ein dazwischenliegender Raum bilden, zu welchem auch die bestehende Villa einbezogen wird.
– Bebauungsziffer von 29 % ist sehr hoch und lässt gute Aussenraumnutzung nicht zu. Heutiger Parkcharakter kann nicht erhalten werden.	Von einem "Parkcharakter" kann in der heutigen Situation nicht gesprochen werden. Eine weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes würde verdichtete Bauweise an diesem Standort praktisch verunmöglichen. An diesem Standort, gleich neben der Tramhaltestelle, wird aus Sicht der Gemeinde eine Verdichtung als raumplanerisch zweckmässig erachtet.  Durch die geplanten Neubauten sind keine Strassenerschliessungsflächen erforderlich. Zudem entfallen auch Flächen zur oberirdischen Parkierung, da die Parkierung vollständig in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet wird.  In der heutigen Grundnutzungszone der WG2a liegt die Bebauungsziffer bei 25 %. Die Anhebung mit dem vorliegenden Baukonzept auf 29 % wird gegenüber der Grundnutzungszone für eine Verdichtung an diesem Standort als raumplanerisch verträglich und auch zweckmässig beurteilt.  Für die Gestaltung der Grünflächen wurden verschiedene Vorgaben definiert. So ist die Baumbepflanzung im Umfeld der bestehenden Villa zu erhalten. Ergänzende ist eine Baumbepflanzung als Grüngürtel anzulegen.
– Parzelle Nr. 791 liegt am Hang, Niveauunterschiede sind zu beachten.	Durch die Setzung der beiden Bauten entlang der Neumattstrasse auf ein unteres Niveau und der Baute entlang der Tramlinie auf ein oberes Niveau mit einer Differenz des Erdgeschossniveaus wird die Hangsituation beachtet und im Baukonzept aufgenommen.
– Empfehlung einer Reduktion der Geschossigkeit (entlang Neumattstrasse 3 anstelle 4 Geschosse und entlang BLT 4 anstelle 5 Geschosse).	Nach erfolgter Prüfung wurde die Geschossigkeit gemäss der Erwägung reduziert. Zudem wurde der nördliche Neubau entlang der Neumattstrasse um 2 m weiter nach Norden verschoben, um mehr räumlicher Abstand gegenüber den anderen beiden Neubauten zu erhalten.  Dadurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Belichtung beim östlichen Neubau und der Zwischenraum wird vergrössert.
– Mauer entlang Neumattstrasse erscheint problematisch.	Die Wirkung der Mauer wird durch eine Reduktion der Geschossigkeit der beiden Neubauten gemildert. Ohne Mauer ergäbe sich bei einem Auslaufen des Terrains auf das Niveau der Neumattstrasse ein noch grösserer Terrainunterschied.

## 6.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung die Planungsvorgaben fest (siehe Anhang 1):

Vorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Ausbildung der Bauten als städtebauliche Einheit	Reglement § 5 Abs. 1
– Sicherstellung von umweltfreundlichen und energieeffizienten Heizsystemen, Konzept vor Baueingabe zur Prüfung an Gemeinde und Kanton	Reglement § 8 Abs. 1
– MINERGIE-P-Standard	Reglement § 8 Abs. 2

– Anzahl Autoparkplätze gemäss kantonalen Vorgaben	Nicht definiert, es gilt Anhang 11/1 RBV
– Wege und Plätze, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig gestalten	Reglement § 6 Abs. 8
– Ersatzpflanzung und Umgebungsgestaltung mit einheimischen Arten, örtliche Festlegung der zu schützenden Bäumen	Reglement § 6 Abs. 5-a bzw. Abs. 5-b und Plan
– Extensive Begrünung der Flachdächer	Reglement § 5 Abs. 2
– Bestimmungen zur (nachträglichen) Erstellung von Neben- und Kleinbauten	Reglement § 3 Abs. 5

## 6.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich gleich neben der Tramhalltestelle "Im Lee" der BLT-Linie 10. Die Linie 10 führt von Bahnhof Dornach-Arlesheim über die Haltestelle "Dorf" in Arlesheim und via Münchenstein zum Bahnhof in Basel sowie ins Stadtzentrum.

Die Haltestelle ist vom Quartierplan-Areal direkt bzw. über die südlich angrenzende Fusswegverbindung in kurzer Wegdistanz erreichbar.

## 6.7 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt über die Neumattstrasse sowie für die bestehende Villa, via Überfahrt über das Tramtrasse, auch über die Baselstrasse. Die Neumattstrasse mündet nördlich in die Birseckstrasse ein. Südlich mündet die Neumattstrasse in die Ermitagestrasse im Bereich des Tramübergangs ein.

## 6.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Nachfolgend wird eine grobe Abschätzung des durch die zusätzlichen Wohneinheiten generierten Strassenverkehrsaufkommens vorgenommen. Als Basis für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird deshalb der für die Neubauten erforderliche Parkplatzbedarf verwendet.

Nutzung	Berechnungsgrundlagen	Berechnung	Total
Wohnnutzung bzw. Einstellhalle mit 41 PP	– 41 PP – 2.5 Fahrten/S-/B-PP <sup>8</sup>	Fahrtenaufkommen: 41 PP x 2.5 Fahrten/PP	<b>102 Fa</b>

Insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 100 Fahrten pro Werktag. Somit ist täglich mit rund 50 Zufahrten und 50 Wegfahrten durch die neue Quartierplan-Wohnüberbauung zu rechnen.

In Beachtung der geringen Mehrbelastung sowie der wochentagspezifischen Tagesbelastung sowie entsprechenden Spitzenstunden (morgens, mittags, abends) kann davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation im Verkehrsfluss auf der Neumattstrasse nicht spürbar ändert.

<sup>8</sup> Quelle: diverse Fachliteratur und Verkehrsgutachten

## 6.9 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Vernetzend ausgeschiedene Grünflächen;
- naturnahe Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Erhaltung der bestehenden Baumbepflanzung im Umfeld zur Villa;
- Ergänzung der Baumbepflanzung zur Ausbildung eines Grüngürtels;
- Anlegen einer Bepflanzung mit Sträuchern bei der Stützmauer entlang der Neumattstrasse;
- Bepflanzung mittels standortheimischer Arten;
- Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

## 6.10 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.6.

## 6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

## 6.12 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen.

### **6.13 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)**

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Arlesheim ist das Planungsgebiet nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen (siehe Anhang 7).

In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

### **6.14 Gewässerschutz**

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Im Quartierplan-Areal ist kein Gewässer vorhanden und das Quartierplan-Areal grenzt auch nicht an ein Gewässer an.

### **6.15 Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

### **6.16 Genereller Entwässerungsplan**

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Arlesheim. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

### **6.17 Störfall**

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Störfallbetriebe.

### **6.18 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen**

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien:

- Abstand Schienenwege (Tramlinie der BLT)
- Strassenbaulinie (Neumattstrasse)

Die definierte Lage der Baubereichs berücksichtigt den gesetzlichen Abstand bei Schienenwege und die Baulinie entlang der Neumattstrasse (siehe Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500).

### **6.19 Grenzabstände**

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Im dem Bebauungskonzept, welches dem Quartierplan zugrunde liegt, werden die Grenzabstände zu angrenzenden Bauparzellen eingehalten (siehe Anhang 4).

### **6.20 Schattenwurf**

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände (siehe Anhang 4) gegenüber den direkt angrenzenden Bauparzellen ist davon auszugehen, dass keine übermässige Beschattung bzw. Dauerbeschattung auf die umliegenden Gebäude entsteht.

## **7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Neumattbünste" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Die entlang der Neumattstrasse vorhandene Strassenbaulinie sowie der gesetzliche Abstand entlang Schienenwegen werden durch das Bebauungskonzept berücksichtigt und stehen somit nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Quartierplanung.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Neumattbünste" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 19. November 1980 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19. November 1980 vollständig ausser Kraft gesetzt. Die ins Areal der Quartierplanung wirkenden Baulinien bleiben rechtskräftig.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

## **8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2010" als bebaut und ist somit vollständig erschlossen.

Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der Neumattstrasse wird gemäss Strassennetzplan die Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals sichergestellt.

Die bestehende Stützmauer entlang der Neumattstrasse befindet sich auf dem Quartierplan-Areal und muss infolge der Neubebauung wieder erstellt werden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Neumattbünste" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

## **9. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf**

### **9.1 Grundsätzliches**

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

### **9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Neumattbünste"**

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden:

- Realisierung Verbreiterung des Fussweges entlang der Parzelle Nr. 792;
- Geh- und Fahrrecht über die Parzelle Nr. 4954 (BLT) im Bereich der heutigen Überfahrt;
- Gehrecht in der Parzelle Nr. 4954 (BLT) entlang des westlichen Perrons der Haltestelle;
- Bepflanzungsrückschnitt gegenüber dem Areal der BLT bzw. gegenüber dem Areal der Einwohnergemeinde Arlesheim.
- Unterbau- und Durchfahrtsrecht auf der Parzelle Nr. 792 für eine Einstellhallen-Erweiterung auf der Parzelle Nr. 793

Weiterer privat-rechtlicher Regelungsbedarf, z.B. Näher- und/oder Grenzbaurechte gegenüber angrenzenden Parzellen oder eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse, ist nicht vorhanden. Der Plan im Anhang 4 zeigt auf, dass durch die geplanten Neubauten die Grenzabstände eingehalten werden.

## **10. Kantonale Vorprüfung**

*..... wird nach Abschluss des Verfahrens erläutert (ausgeblendeter Text).*

## **11. Mitwirkungsverfahren**

*..... wird nach Abschluss des Verfahrens erläutert (ausgeblendeter Text).*

## **12. Beschlussfassungsverfahren**

*..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).*

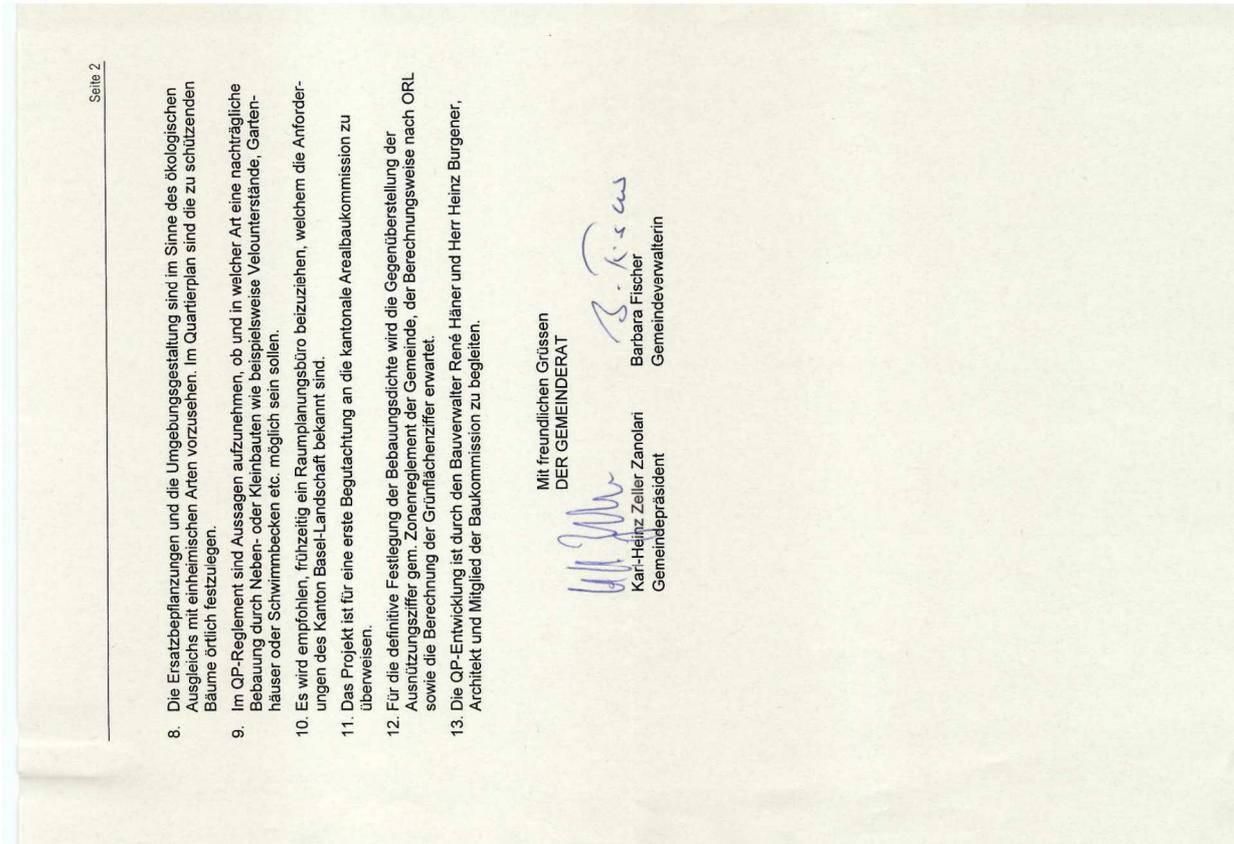
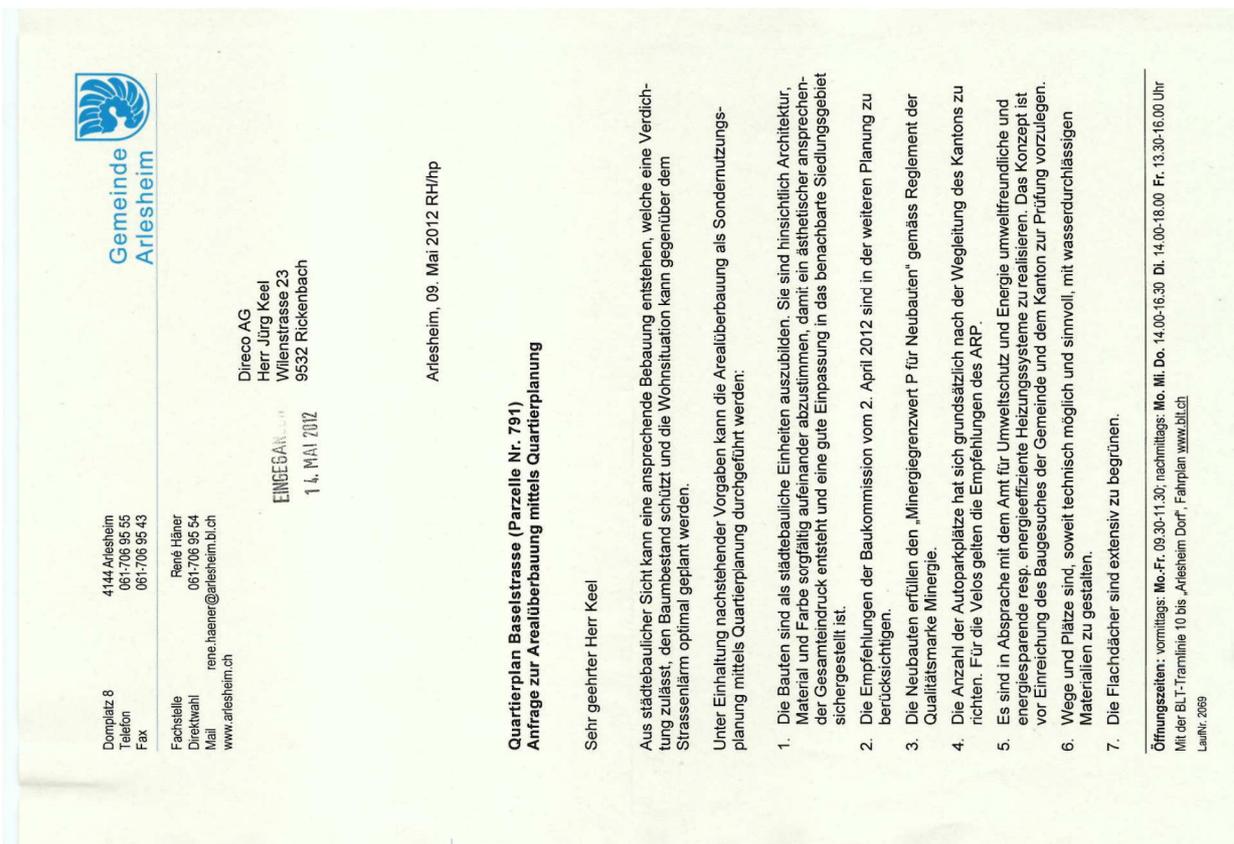
## **13. Auflageverfahren**

*..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert (ausgeblendeter Text).*

## **14. Genehmigungsantrag**

*..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes (ausgeblendeter Text).*

Anhang 1: Anfrage zur Arealüberbauung mittels Quartierplanung  
Schreiben Gemeinderat Arlesheim, 9. Mai 2012



Anhang 2: Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission, 5. September 2013,  
Beschlussprotokoll vom 17. Oktober 2013

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 89 82  
raumplanung@bli.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft  
Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen

INGEGANGEN

18. SEP. 2013

Aktuarial  
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

Reg. Nr.  
GK-Nr.  
Seiten 1 / 1

Liestal, 17. September 2013

**Quartierplanung "Auf Parzelle 791", Arlesheim**  
**Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 05. September 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Eine Verdichtung längs der Tramlinie ist richtig. Sie sollte jedoch generell und nicht nur punktuell auf einzelnen Parzellen erfolgen.
- Die Bebauung erscheint an diesem Standort sehr dicht. Die unteren Wohnungen werden durch die geringen Gebäudeabstände und die Höhe der Gebäude schlecht belichtet.
- Die Gebäude liegen quer zur quartierüblichen Ausrichtung und widersprechen dem quartierüblichen Massstab. Die Abdrehung der Gebäude ist zu prüfen.
- Eine Bebauungsziffer von 29 % ist sehr hoch und lässt eine gute Aussenraumnutzung und Begrünung nicht zu. Der heute bestehende Parkcharakter kann nicht mehr erhalten werden. Die Einstellhalle verunmöglicht die Erhaltung der Bepflanzung.
- Parzelle Nr. 791 liegt am Hang. Deshalb sind auch Niveauunterschiede zu beachten.
- Es wird empfohlen, längs der Neumattstrasse zwei- bis dreigeschossige Bauten und längs der BLT-Linie maximal viergeschossige Bauten vorzusehen. Dadurch werden zwar weniger Wohnungen ermöglicht, dafür qualitativ bessere. Nutzung und Bebauung sind entsprechend zu senken.
- Die Mauer längs Neumattstrasse erscheint problematisch.

**Beschluss**

//: Die vorliegenden Projekte werden im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AREALBAUKOMMISSION**  
i.V. der Protokollführung

*M. Classen*

Martin Classen

**Kopie:** - Direco AG, Wilenstrasse 23, 8532 Rickenbach bei Wil  
- Stierli + Ruggli Ingenieure AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen  
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.  
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 3: Nachweis Nutzungsmass, direco ag, 22. Januar 2014

<b>BEBAUUNGSZIFFER</b>			
Parz.Nr.	anrechenbare LF	Bebauungsziffer	Grundfl./Gebäude
791	4'219	0.29	256 Haus A (1-Spänner) 256 Haus B (1-Spänner) 387 Haus C (2-Spänner) 314 best. Villa
<b>Total überbaute Fläche</b>			<b>1'212</b>

<b>Schema überbaute Fläche</b>	

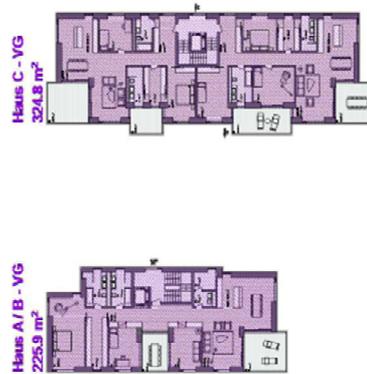


<b>NUTZUNGSZIFFER (nach BauR)</b> Villa ohne Dachgeschoss, ohne Sockelgeschoss Oberbauung: Attikageschoss (Obergeschoss) zu 35%, ohne Sockelgeschoss (= Erdgeschoss)			
Parz.Nr.	anrechenbare LF	Nutzungsziffer	BGF
791	4'219	0.42	305 Haus A (1-Spänner) 305 Haus B (1-Spänner) 763 Haus C (2-Spänner) 412 best. Villa
<b>Total BGF</b>			<b>1'785</b>

<b>AUSNUTZUNGSZIFFER (nach ORL)</b> Villa mit Dachgeschoss, mit Sockelgeschoss Oberbauung: mit Attikageschoss, mit Sockelgeschoss (= Erdgeschoss)	

Parz.Nr.	anrechenbare LF	Ausnutzungsziffer	BGF
791	4'219	0.76	678 Haus A (1-Spänner) 678 Haus B (1-Spänner) 1'299 Haus C (2-Spänner) 570 best. Villa
<b>Total BGF</b>			<b>3'224</b>

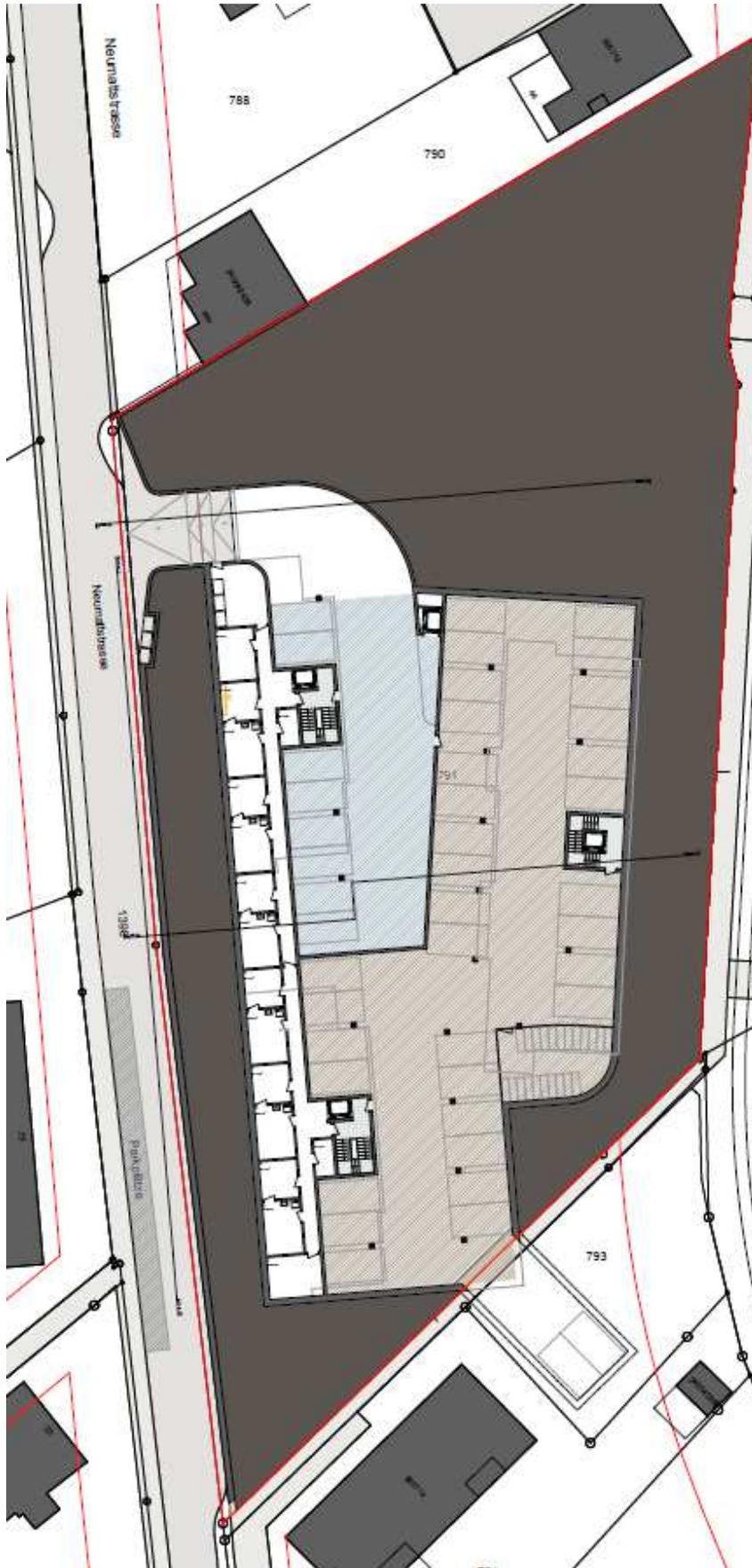
<b>Schema BGF</b>	



Anhang 4: Nachweis Einhaltung Grenzabstände, direco ag, 22. Januar 2014



Anhang 5: Nachweis der Parkieranordnung in Einstellhalle, direco ag, 22. Januar 2014



Anhang 6: Einhaltung der Immissionsgrenzwerte  
E-Mail-Mitteilung der Fachstelle Lärmschutz, 10. Januar 2013

**Von:** Althaus, Esther BUD [mailto:Esther.Althaus@bl.ch]  
**Gesendet:** Dienstag, 10. Januar 2012 15:50  
**An:** Hanspeter Bertschinger  
**Betreff:** Anfrage Lärmbelastung Parzelle 791 in Arlesheim

Sehr geehrter Herr Bertschinger

Die oben genannte Parzelle liegt in der Empfindlichkeitsstufe ESII. Die nach LSV geforderten Immissionsgrenzwerte von 60 resp. 50 dB(A) können ab Parzellengrenze eingehalten werden.

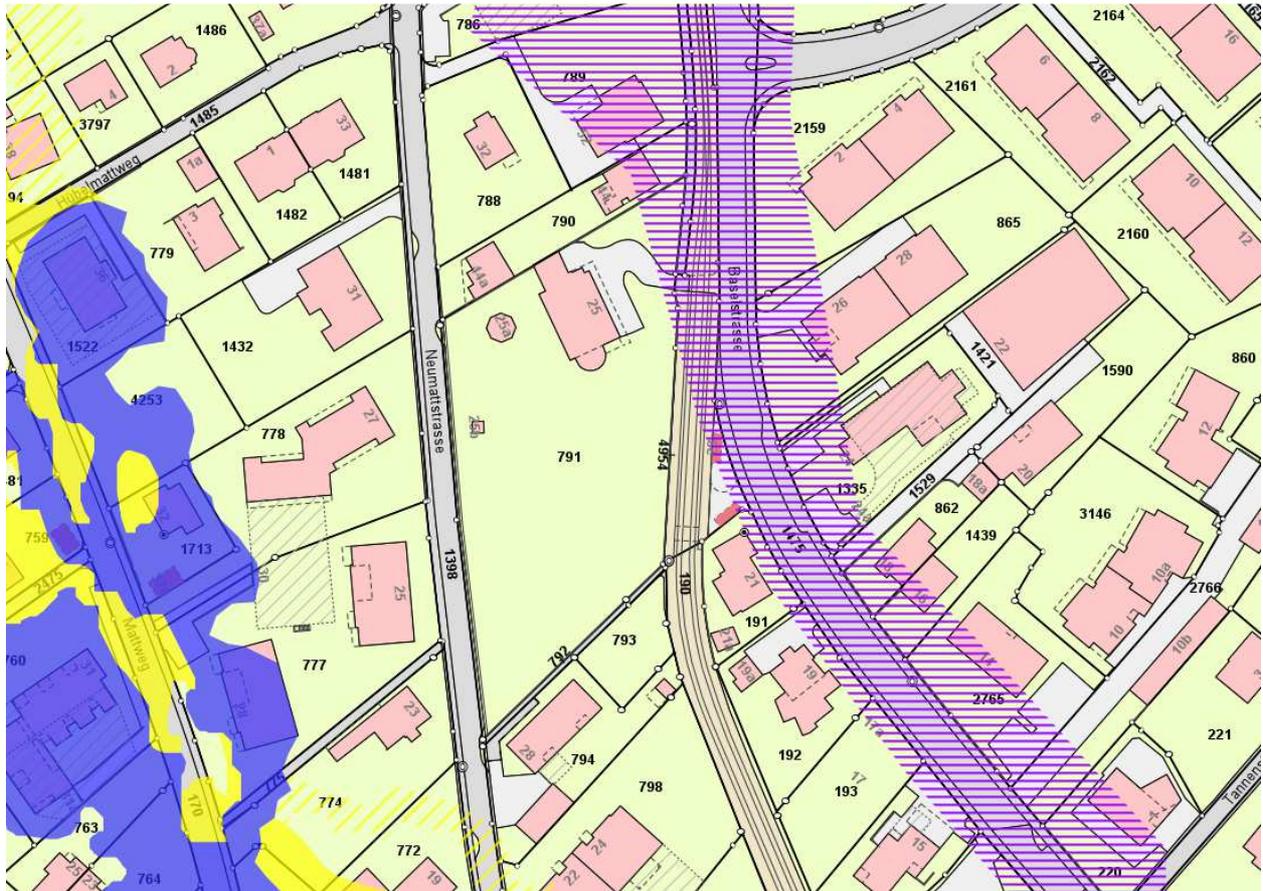
Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehen für weitere Fragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen  
Esther Althaus

Lärmschutz  
Amt für Raumplanung  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Rheinstrasse 29  
CH-4410 Liestal

Tel. direkt +41 61 552 59 36

## Anhang 7: Naturgefahren, synoptische Darstellung, GeoViewBL



blau mittlere = Gefährdung  
gelb geringe = Gefährdung  
gelb-schraffiert = Restgefährdung  
violett-schraffiert = Gefahrenhinweis Hangwasser