



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Zum Rauacker"

# Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

---

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren**



## Impressum

Auftraggeber

Edith Maryon AG  
Theaterstrasse 4  
4051 Basel

Auftragnehmer



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, Franziska Herrmann

Version

Mitwirkung

Datei-Name

06022\_Ber01\_Planungsbericht\_Mitwirkung.docx

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	2
1.1	Verortung.....	2
1.2	Absichten und Begründung der Quartierplanung .....	2
2	Erläuterungen zum Bebauungskonzept.....	3
3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	4
3.1	Bestandteile und Wirkung der Quartierplanung.....	4
3.2	Inhalte der Quartierplanung.....	5
4	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen.....	9
4.1	Übergeordnete Planungen .....	9
4.2	Verkehr und Infrastrukturen.....	11
4.3	Kulturgüter und Naturwerte .....	12
4.4	Umweltschutz .....	13
4.5	Sicherheit .....	14
4.6	Abstandsvorschriften.....	14
5	Auswirkungen und Regelungsbedarf durch die Quartierplanung.....	15
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	15
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	15
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf .....	15
6	Planungsverfahren .....	16
6.1	Beteiligte.....	16
6.2	Kantonale Vorprüfung.....	16
6.3	Öffentliche Mitwirkung .....	17
6.4	Beschlussfassung .....	17
6.5	Auflage .....	17
7	Genehmigungsantrag .....	17

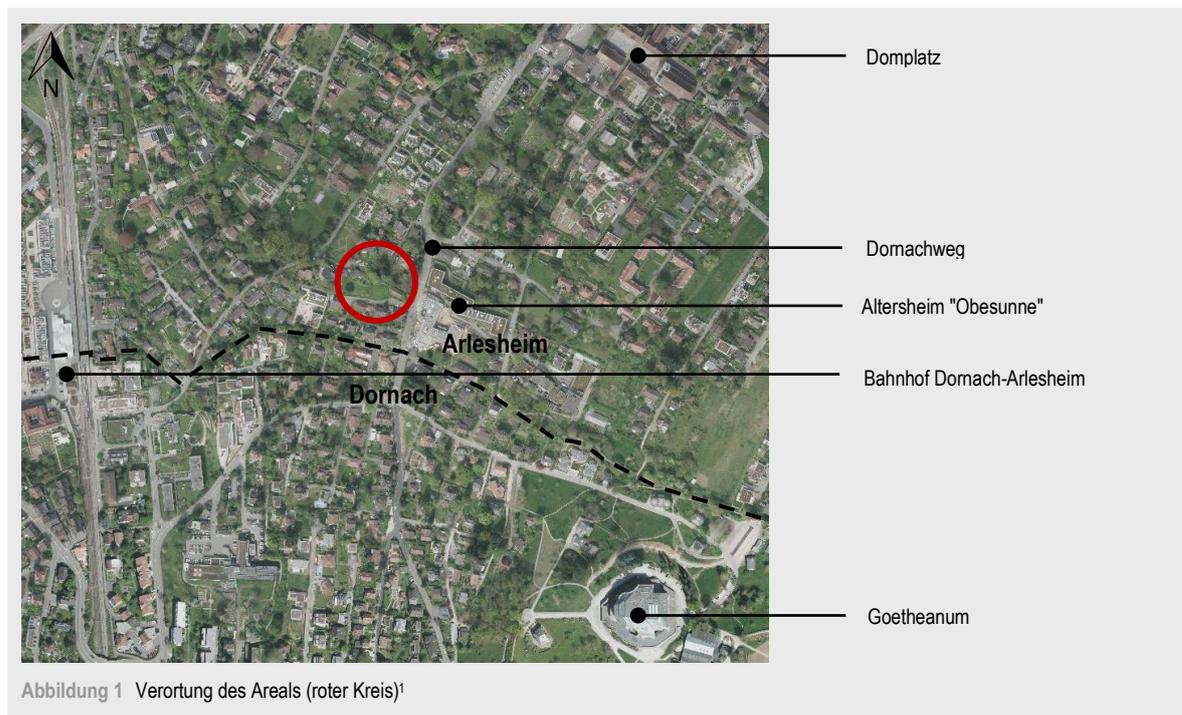
## Anhänge

<b>Anhang 1</b>	Grundlagenverzeichnis .....	18
<b>Anhang 2</b>	Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 11.01.2016 .....	19
<b>Anhang 3</b>	Stellungnahme zu Erwägungen der Arealbaukommission.....	20
<b>Anhang 4</b>	Bebauungskonzept mit Aussenraum, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand).....	21
<b>Anhang 5</b>	Bebauungskonzept mit EG-Grundrissen, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand) .....	22
<b>Anhang 6</b>	Bebauungskonzept – Erschliessungsvariante A, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand).....	23
<b>Anhang 7</b>	Bebauungskonzept – Erschliessungsvariante B, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand).....	24
<b>Anhang 8</b>	Vorgaben Gemeinderat für Quartierplanung "Zum Rauacker" (Schreiben vom 24. Sep. 2014) .....	25
<b>Anhang 9</b>	Absage EBM betreffend Anschluss an Wärmeverbundenanlage im Altersheim "Obesunne" .....	26
<b>Anhang 10</b>	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.....	27

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Arlesheim unterhalb bzw. westlich des Dornachweges im Bereich des Altersheimes "Obesunne" (Abbildung 1). Das Areal umfasst die beiden Parzellen Nrn. 1958 sowie 1999 (ohne Verkehrsflächenanteile), mit einer Fläche von insgesamt 2'238 m<sup>2</sup>.



## 1.2 Absichten und Begründung der Quartierplanung

Die beiden Parzellen befinden sich im Eigentum der Edith Maryon AG. Mit einem Einfamilienhaus aus den 50er Jahren auf der Parzelle Nr. 1958 und einem Pavillongebäude auf der Parzelle Nr. 1999 sind bestehende Bauten auf dem Areal vorhanden. Die Edith Maryon AG steht in Kontrakt mit der Initianten-Gruppe "Wohnen am Parkweg", welche auf diesem Areal ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt realisieren möchte. Die beiden Parzellen sollen dazu im Baurecht an die Initianten-Gruppe (in Gründung befindende Genossenschaft) abgegeben werden. Zur Prüfung der Machbarkeit wurde das Architekturbüro insitu ag in einer Arbeitsgemeinschaft mit der Architektin Astrid Peissard beauftragt.

Der aus der Machbarkeitsstudie resultierte Vorschlag eines Bebauungskonzeptes lässt sich jedoch nicht mit der Regelbauweise der für diese beiden Parzellen geltenden Wohnzone W2c bzw. Wohnzone W2<sup>2</sup> vereinbaren. Der Gemeinderat Arlesheim hat auf Antrag der Edith Maryon AG und aufgrund vorgängiger Beratung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie in der Baukommission und einer damit verbundenen Weiterentwicklung des vorgeschlagenen Bebauungskonzeptes der Erarbeitung einer Quartierplanung zugestimmt.

<sup>1</sup> Luftbild: <http://geoview.bl.ch/>, abgerufen am 09.05.2016

<sup>2</sup> Zone W2 aufgrund revidierten Zonenvorschriften Siedlung gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. April 2016-

## 2 Erläuterungen zum Bebauungskonzept<sup>3</sup>

Mit der Bebauung soll eine Wohnform ermöglicht werden, in welcher sich Individualität und Gemeinschaft ergänzen und welche damit eine Alternative bietet zum betreuten Wohnen im Altersheim einerseits und dem isolierten Wohnen im eigenen Haus oder der Mietwohnung andererseits. Neben Wohnraum für ältere Menschen soll insbesondere auch für Familien geeigneter und bezahlbarer Wohnraum und damit ein generationenübergreifendes Wohnprojekt entstehen. Geplant ist die Erstellung von 10-12 Wohneinheiten in einem Baukörper, wobei unterschiedliche Wohnungsgrößen mit der Möglichkeit von "Schaltzimmern" vorgesehen sind (siehe Anhang 5). Kollektiv nutzbare Räume und Flächen sollen das Gemeinschaftsleben fördern.

Der geplante Baukörper trägt den topographischen Gegebenheiten Rechnung und fügt sich in die bestehende Hangkante ein, welche in südwestlicher Richtung zum Schwinbächli hin abfällt. Die gewählte Variante erleichtert nicht nur die Organisation des gemeinschaftlichen Lebens im Gebäudeinnern, sondern ermöglicht auch eine qualitativ hochwertige Gestaltung zusammenhängender Aussenräume anstelle von Abstandsgrün, wie es sich aus einer Regelbauweise ergeben würde.

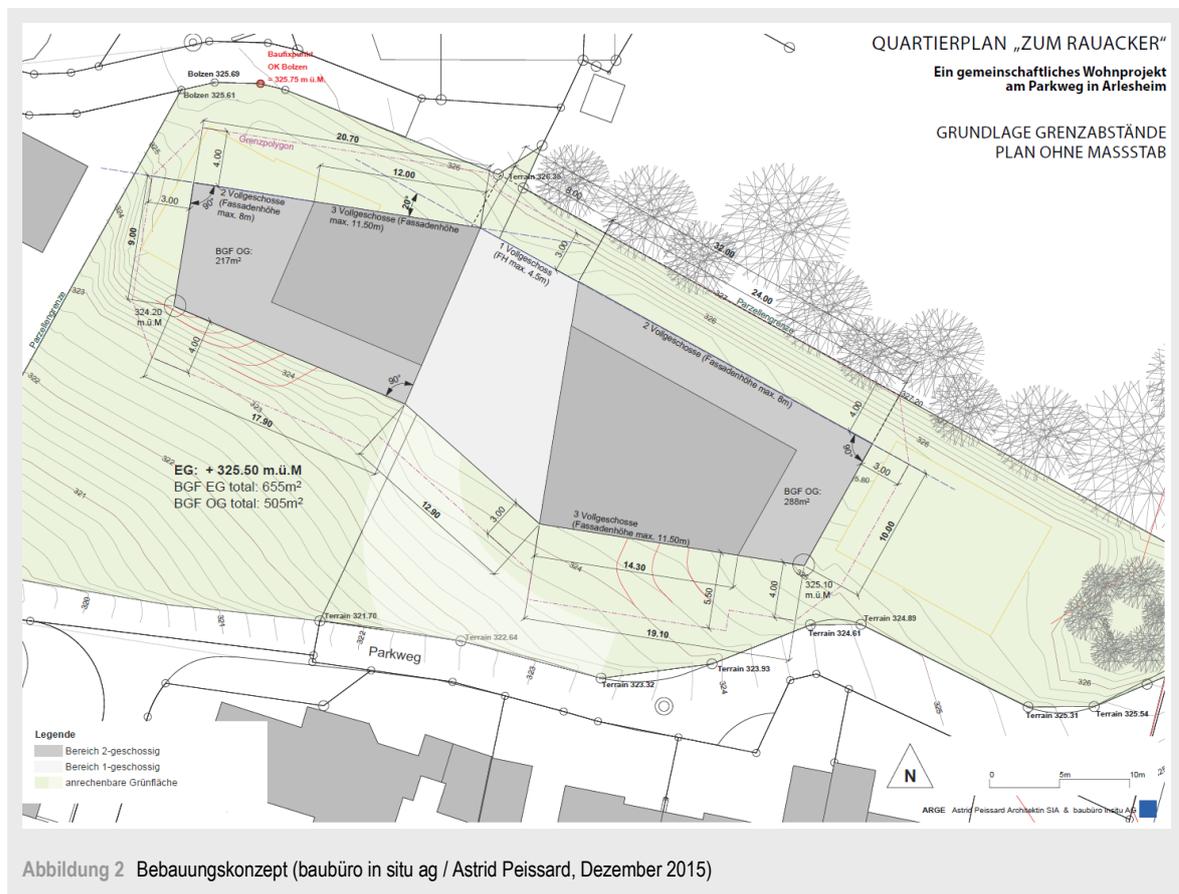


Abbildung 2 Bebauungskonzept (baubüro in situ ag / Astrid Peissard, Dezember 2015)

3 Das vorliegende Kapitel basiert auf der Machbarkeitsstudie Gemeinsames Wohnen im Rauacker (baubüro in situ ag / Astrid Peissard, November 2014) sowie der Dokumentation für die Arealbaukommission Quartierplan "Zum Rauacker". Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt am Parkweg in Arlesheim (baubüro in situ ag / Astrid Peissard, Dezember 2015).

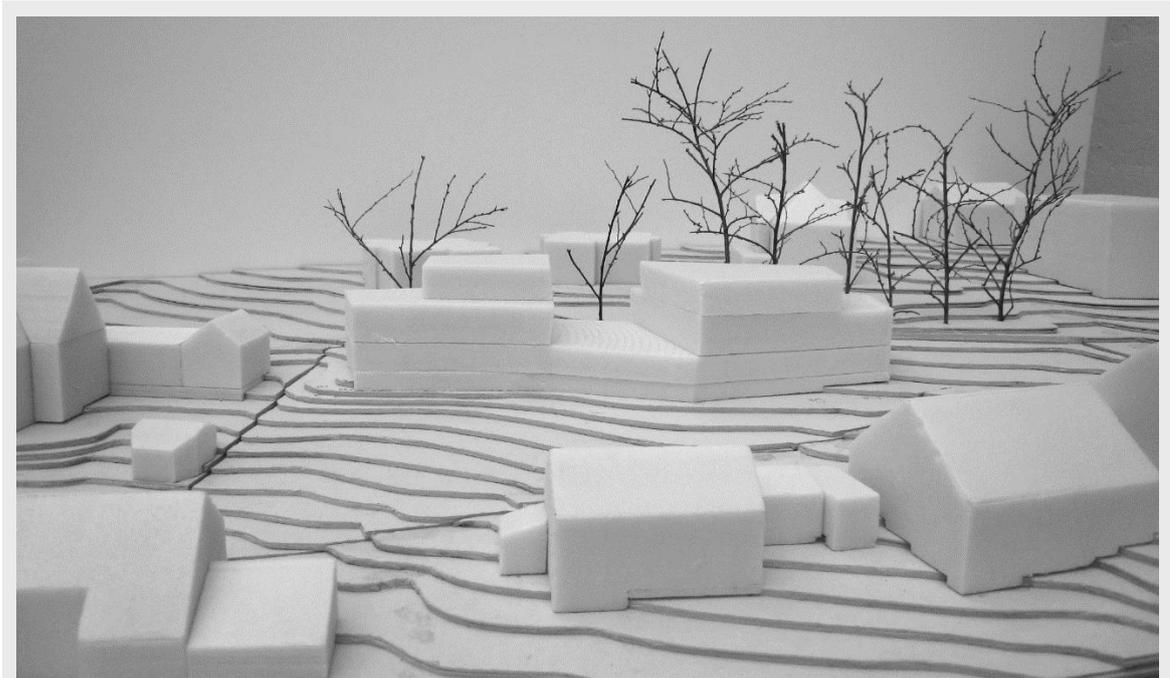


Abbildung 3 Modellfoto (baubüro in situ ag / Astrid Peissard, Dezember 2015)

Der Aussenraum gliedert sich primär in einen grösseren, zum Parkweg hin abfallenden Freiraum im Südwesten des Areals, welcher als naturnahe Wiese mit einheimischer Bepflanzung angelegt werden soll, sowie einen etwas kleineren, dafür flacheren Freiraum östlich des geplanten Baukörpers. In diesem Bereich ist die Erstellung eines Gemüsegartens durch die zukünftige Bewohnerschaft angedacht. Die künftige Gebäudeerschliessung erfolgt über den Parkweg entlang dessen.

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Konzept wurde der kantonalen Arealbaukommission am 17. Dezember 2015 zur Beurteilung unterbreitet. Im Sinne von Erwägungen wurde das Konzept zur Weiterbearbeitung und erneuten Beurteilung durch die Arealbaukommission empfohlen (Anhang 2: Beschlussprotokoll).

Aufgrund der Erwägungen wurde das Bebauungskonzept überprüft (Anhang 3: Stellungnahme zu den Erwägungen). Das überprüfte und optimierte Bebauungskonzept wurde seitens des Gemeinderates gutgeheissen und diente anschliessend als Grundlage für die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

### **3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)**

#### **3.1 Bestandteile und Wirkung der Quartierplanung**

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan (Situation / Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- privatrechtlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (pendent)
- vorliegender Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange (Dienstbarkeiten), welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung allenfalls erforderlich sind (siehe Kap. 5.3). Der vorliegende Planungsbericht umfasst die gesetzlich geforderte Berichterstattung zu Nutzungsplanungen und Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen nach BL-Recht).<sup>4</sup>

Mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung durch den Genehmigungsentscheid des Regierungsrates werden für das Areal der Quartierplanung die bisher geltenden Zonenvorschriften Siedlung vollständig abgelöst. Mit der Quartierplanung wird für das Areal eine eigenständige Nutzungsplanung in Form einer Sondernutzungsplanung hergestellt (siehe dazu auch Kapitel 5.1).

### 3.2 Inhalte der Quartierplanung

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

#### 3.2.1 Umsetzung IVHB

Im Reglement wurden für Begriffe sowie Berechnungs- und Massdefinitionen die IVHB angewendet.<sup>5</sup> Somit enthält das Reglement u.a. keine Definition zur Berechnung der Bruttogeschossfläche (anrechenbare/nicht anrechenbare Flächen) oder keine Definition zur Messweise der Gebäudehöhe.

#### 3.2.2 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung umfassen die beiden Parzellen Nrn. 1958 und 1999, jedoch ohne den Verkehrsflächenanteil am Parkweg bei der Parzelle Nr. 1958 sowie ohne die geplanten Abtretungsflächen für den Parkweg bei der Parzelle Nr. 1999. Insgesamt beläuft sich das Quartierplan-Areal auf eine Fläche von 2'238 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche der beiden Parzellen = 2'324 m<sup>2</sup>).

#### 3.2.3 Art und Mass der Nutzung

##### Nutzungsart

Auch bei Quartierplanungen muss eine Zuweisung der Nutzung und damit verbunden auch eine Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe vorgenommen werden. Mit der geplanten Wohnnutzung erfolgt die Zuweisung des Quartierplanareals der in § 21 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) definierten

---

4 Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Berichterstattung nach § 39 RBG (BL): Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

5 Seit dem 1. Januar 2015 sind im Kanton Basel-Landschaft die gesetzlichen Anpassungen zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Neu werden die Definitionen und Berechnungsarten der massgebenden Baubegriffe nicht mehr in den kommunalen Zonenreglementen, sondern im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz bzw. in der dazugehörigen Verordnung festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass mittelfristig Begriffe wie die Gebäudehöhe überall im Kanton gleich definiert und berechnet werden.

Wohnnutzung und dementsprechend die Zuweisung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1-b der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).

#### Nutzungsmass

Für die Quartierplanung wird aufgrund des Bebauungskonzeptes eine maximale Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGFH) von gesamthaft 1'600 m<sup>2</sup> festgelegt. Zudem können Klein- und Anbauten als anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) im Gesamtumfang von 75 m<sup>2</sup> erstellt werden.

**Tabelle 1** Vergleich Nutzungsmasse Zone W2 – Quartierplanung

	W2*	Quartierplanung	Differenz (relativ)
<b>Ausnutzungsziffer (AZ)</b>	55 %	71.5 %** (BFGH = 1'600 m <sup>2</sup> )	+ 30.0 %
<b>Grünflächenziffer (GZ)</b>	50 %	62.3 %***	+ 24.6 %
<b>Überbauungsziffer (ÜZ) für Klein- und Anbauten</b>	7 %	3.3 %** (aGbF = 75 m <sup>2</sup> )	- 52.9 %

\* gemäss neuem Zonenreglement Siedlung (Beschluss EGV vom 20. April 2016)

\*\* Quartierplan-Fläche von 2'238 m<sup>2</sup> (Parzellen Nr. 1958 und 1999, ohne Verkehrsflächenanteile Parkwegweg)

\*\*\* Fläche Freiraumbereich gemäss Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) von 1'470 m<sup>2</sup>, inkl. Abzug Fläche von 75 m<sup>2</sup> für Klein- und Anbauten, exkl. Fläche für Dachbegrünung und exkl. Flächenanrechnung für Baumpflanzungen (gemäss § 26 Abs. 5/6 im neuen Zonenreglement Siedlung)

### 3.2.4 Bebauung

#### Baubereiche

Aufgrund des Bebauungskonzeptes wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) nur ein einzelner Baubereich definiert. Der Baubereich definiert Lage, Abmessung, Höhe und Geschossigkeit der Bebauung. Das Gesamterscheinungsbild des baulichen Volumens wird durch den Baubereich abschliessend definiert.

Nördlich und westlich ist die Baubereichsbegrenzung so definiert, dass der Grenzabstand eingehalten wird. Im Süden und Osten wurde der Baubereich gegenüber dem Bebauungskonzept 0.5 m vergrössert bzw. verbreitert. Damit bleibt ein Projektierungsspielraum gewährleistet.

#### Geschossdifferenzierung

Die unterschiedliche Geschossigkeit der geplanten Baute aufgrund des Bebauungskonzeptes wurde mit einer Geschossdifferenzierung der Baubereichsdarstellung definiert. Im Reglement wurde bewusst definiert, dass ausschliesslich bei der Geschossdifferenzierung zwischen der 2- und 3-Geschossigkeit eine Abweichung möglich ist (+/- 1.0 m). Zwecks Freihaltung des eingeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudeteils ist dort eine Abweichung der Baubereichsbegrenzung bzw. Reduktion der 1-Geschossigkeit bewusst ausgeschlossen worden.

#### Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Aufgrund der neuen Terraingestaltung tritt die unterirdische Baute teilweise über Terrain bzw. als Gebäudesockel in Erscheinung.

Im Reglement wurde festgelegt, dass unwesentliche Verschiebungen und Grössenänderungen zulässig sind, wenn sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten. Dies ist gewährleistet, wenn die Nutzung des Ausenraums dadurch nicht eingeschränkt wird.

#### Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten wurden im Quartierplan bewusst nicht in der Lage ausgewiesen, um eine bedarfsgerechte Anordnung zu gewährleisten (siehe dazu auch Kap. 3.2.5). Im Reglement wird das Gesamtflächenmass auf

75 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Masse der Gebäude- und der Fassadenhöhe mit 4.5 m bzw. mit 3.0 m entsprechen den Massgrössen, wie sie auch im neuen Zonenreglement Siedlung für Klein- und Anbauten festgelegt wurden.

### 3.2.5 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.

#### Freiraumbereich

Der Freiraumbereich umfasst den gesamten Aussenraum, ausgenommen die Fläche der Arealerschliessung (vgl. Gebäudeerschliessung). Im Reglement sind verschiedene Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung bzw. Bepflanzung definiert worden (§ 4 Abs. 1):

- naturnahe Gestaltung mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträuchern, Einzelbäumen, Baumgruppen)
- Definition der zulässigen Nutzungen im Freiraumbereich (Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen, Gartennutzungen, aussenliegende Zugänge zur Einstellhalle)
- Verwendung der Pflanzliste der Gemeinde für die Bepflanzung (standortgerechte und einheimische Arten)

Auf konkrete Festlegung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen im Aussenraum wurde bewusst verzichtet, da es sich um wohnorientierte Aussenraumnutzungen handelt, welche auch in einer üblichen Wohnzone zulässig sind. Hingegen festgelegt wurden zwei Bereiche zur Anordnung einer oberirdischen Parkierung (siehe Kap. 3.2.6).

#### Standorte von Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen

Standorte von Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen wurden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ebenfalls bewusst nicht festgelegt, um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 2). Im Reglement wurde ergänzend dazu definiert, dass die Anordnung an dafür zweckmässigen Standorten vorgenommen werden muss und dass die Standorte vor Baugesuchseingabe mit dem Gemeinderat festzulegen sind (§ 4 Abs. 2). Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung von Klein- und Anbauten unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden.

#### Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Im Reglement ist definiert, dass ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen ist (§ 4 Abs. 5). Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen, im Rahmen der Quartierplanung definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens durch den Gemeinderat überprüft und durchgesetzt werden.

Zudem ist im Reglement diesbezüglich definiert, welche Inhalte im Nachweis darzustellen sind (§ 4 Abs. 6).

### 3.2.6 Erschliessung und Parkierung

#### Erschliessung

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über den Parkweg. Dies entspricht den Festlegungen des Strassennetzplanes der Gemeinde Arlesheim (siehe dazu Kap. 4.2.1). Innerhalb des Areals ist die Erschliessung für den motorisierten Verkehr auf einen einzigen Erschliessungsbereich zusammengefasst. Zur Optimierung der Zufahrt sowie der Platzverhältnisse auf dem Parkweg ist vorgesehen, dass entsprechende Flächen an den Parkweg bzw. die entsprechende Parzelle abgetreten werden sollen. Diese Flächen sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ausgewiesen und liegen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

### Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind 12 neue Wohnungen vorgesehen. Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf an Parkplätzen gemäss Tabelle 2.

**Tabelle 2** Parkplatzbedarf

Nutzung	Anzahl Wohneinheiten (WE)	Berechnung	Bedarf PP	
			S-PP	B-PP
Neubauten (Wohnen)	– 12 WE	Stamm-PP: 1 P /WE Besucher-PP: 0.3 PP/WE	12 PP	4 PP
<b>Total</b>			<b>16 PP</b>	

Der erforderliche Parkplatzbedarf von insgesamt 16 Parkplätzen kann mit dem geplanten Angebot von insgesamt 13 Parkplätzen in der Einstellhalle und Parkierungsmöglichkeiten entlang des Parkweges (2 – 4 PP) abgedeckt werden. Im Reglement wurde festgelegt, dass die Stammparkplätze vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen sind. Allfällige Aussenparkplätze entlang des Parkweges sind somit ausschliesslich der Parkierung von Besuchern vorbehalten.

Die Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt, wie vorgängig erläutert, über den Parkweg. Wobei aufgrund der Zu- und Ausfahrtsdefinition die Erschliessung des Quartierplanareals nur bzw. ausschliesslich über den östlichen Ast des Parkweges mit Anbindung an die Dornacherstrasse erfolgen kann. In der heutigen Situation werden über den östlichen Ast des Parkweges 8 Wohneinheiten erschlossen. Da es sich beim Parkweg nicht um eine Einbahnstrasse handelt, ist für diese Wohneinheiten auch die Zufahrt über den westlichen Ast des Parkweges möglich. Mit der von der Gemeinde gemachten Vorgabe, dass die Zu- und Wegfahrt für das Quartierplan-Areal über die Dornacherstrasse zu erfolgen hat, wird das durch die Quartierplanung erzeugte Verkehrsaufkommen in kürzerer Distanz und direkt zur übergeordneten Dornacherstrasse geführt (50 m). Zudem ist der östliche Ast des Parkweges entlang des Quartierplan-Areals im Strassenquerschnitt breiter als bei Teilabschnitten des westlichen Astes des Parkweges. Mit der Quartierplanung ist im Weiteren vorgehen, dass an zwei Stellen der Strassenquerschnitt verbreitert werden soll (siehe Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500, Abtretungsflächen an Strassenareal). Aufgrund der Linienführung mit Biegungen bzw. einem Engnis und dem Strassenquerschnitt sowie der topografischen Situation und des Gebietscharakters kann der Parkweg nur mit langsamer Fahrgeschwindigkeit befahren werden. Die vorgesehenen stellenweisen Querschnittsverbreiterungen dienen der Verbesserung des Begegnungsfalls von zwei Personenwagen.

Für die Verteilung des Fahrtenaufkommens auf dem Parkweg in Beachtung der täglichen Spitzenstunden (morgens, mittags, abends) sowie der aufgrund der bestehenden Wohn-Nachbarschaft mit 8 Wohneinheiten und der ergänzten Wohnnutzung mit 10 – 12 Wohneinheiten durch die Quartierplanung ist erfahrungsgemäss davon auszugehen, dass in den Spitzenstunden sich entsprechende Schwerpunkte der Fahrriehtungsbeziehungen ergeben werden (morgens: vorwiegend Wegfahrten, abends: vorwiegend Zufahrten). In Einzelsituationen kann es zu richtungstrennten Begegnungsfällen kommen. Vor und nach dem Engnis in der Kurve ist der Strassenquerschnitt 4.50 m breit. Dies Ermöglicht ein Kreuzen von in richtungstrennt fahrenden Personenwagen.

### 3.2.7 Energieeffizienz

Siehe Kap. 4.4.2.

## 4 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 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 vielen Grünflächen.

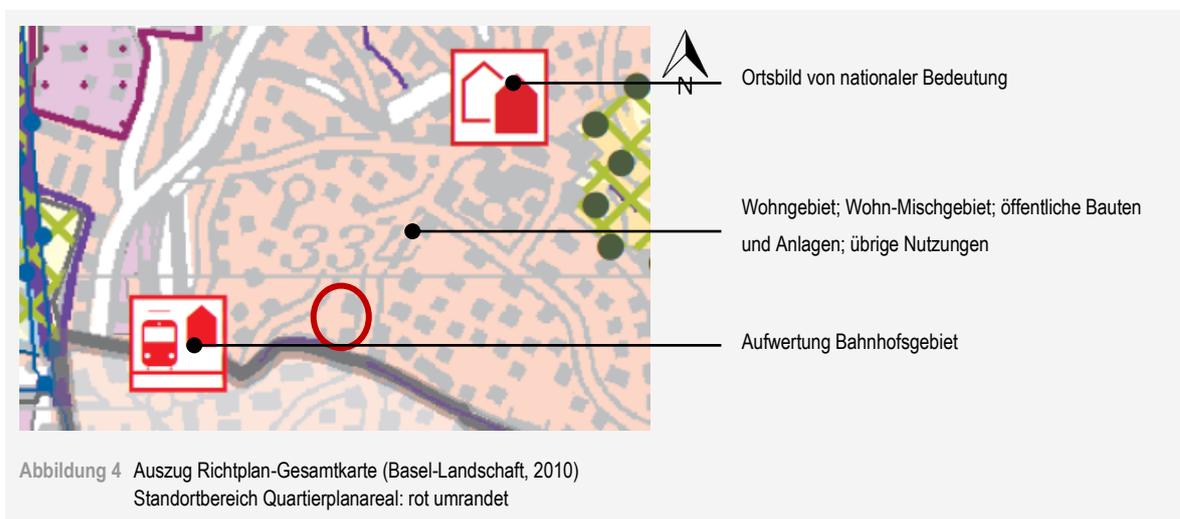
#### 4.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

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 werden zwei Parzellen, welche bisher der Wohnzone W2 zugewiesen und nur teilweise baulich genutzt waren, 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.

#### 4.1.3 Kantonale Richtplanung

Die räumlichen Interessen des Kantons Basel-Landschaft werden durch den Kantonalen Richtplan (KRIP) behördenverbindlich festgelegt. Er dient sowohl der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung als auch der kantonalen Nutzungsplanung als Grundlage. In der Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen (Abbildung 4).



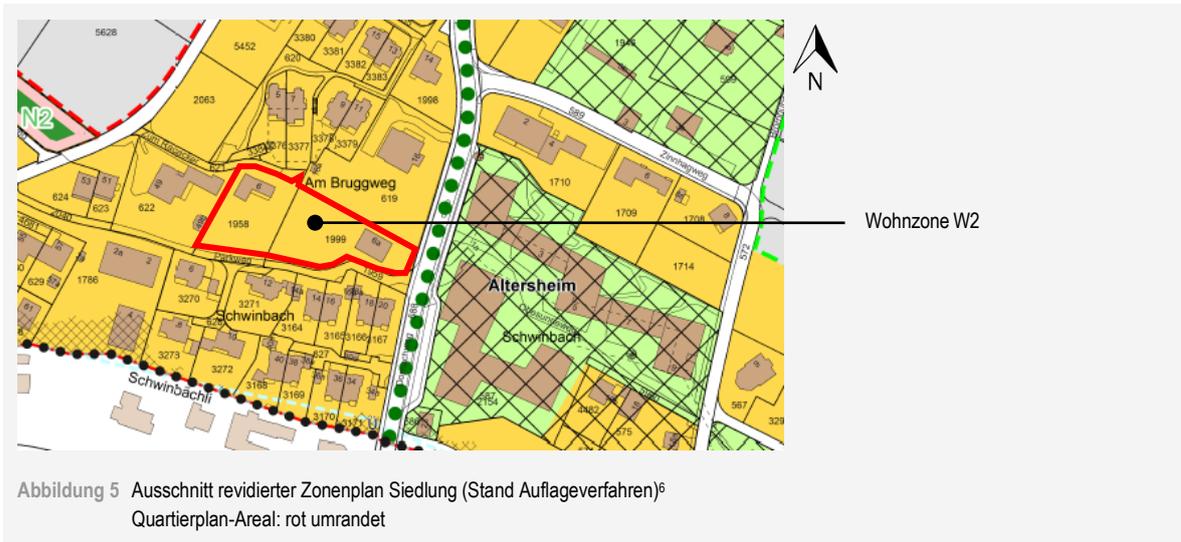
4.1.4 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

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

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
S2.1-PG-b: Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung Nutzung).	Die Siedlungsentwicklung nach innen wird für das Areal mit der Quartierplanung umgesetzt.
S2.1-PG-c: Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	Das Quartierplan-Areal befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle "Arlesheim, Obesunne" (siehe Kapitel 4.2.3). Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, als dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden (siehe Kap. 4.4, Behandlung Umweltthemen).
L1.3-PG-b: Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	Das Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe Kapitel 4.5.1).
VE2.1-PG-a: Effizienter Einsatz von Energie.	Reglement § 6 Abs. 2: Definition Grenzwert des MINERGIE-P-Standards (siehe Kap. 3.2.7).
VE2.1-PG-b/c:Nutzung ortsgebundener Abwärme.	Wurde geprüft siehe dazu Kap. 4.4.2.

4.1.5 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim weist die von der Quartierplanung umfassten Parzellen Nrn. 1958 und 1999 aktuell der "Wohnzone 2-geschossig W2c" zu (Gemäss aktuellem Planstand der in Revision befindlichen Zonenvorschriften Siedlung verbleibt das Gebiet in der Wohnzone W2. Vgl. hierzu Abbildung 5). Das betroffene Areal liegt gänzlich im Siedlungsgebiet. Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.



6 <http://www.arlesheim.ch/de/politik/informationsveranstaltungen-ortsplanrevision.php>, abgerufen am 06.06.2016

4.1.6 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

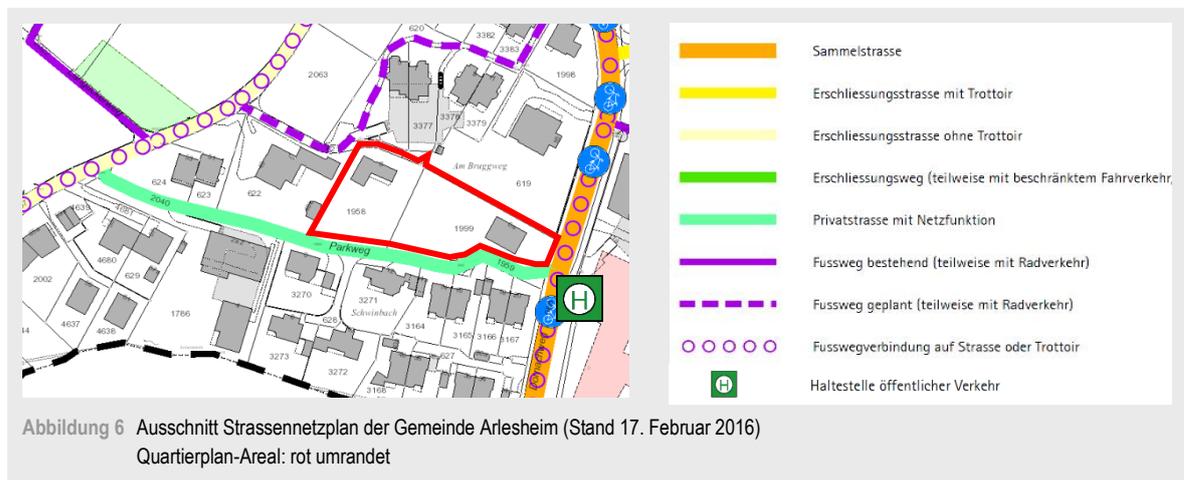
Die Gemeinde legte für die Quartierplanung die Planungsvorgaben fest (siehe Anhang 4). Nachfolgend wird die Umsetzung der inhaltlichen Vorgaben aufgeführt (nachfolgend nicht enthalten sind die Voraussetzung und Vorgaben zum Verfahren):

Vorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Ausbildung der Bauten als städtebauliche Einheit, Abstimmung Architektur, Material und Farbe sowie Sicherstellung gute Einpassung in benachbartes Siedlungsgebiet	Reglement § 3 Abs. 7
– Erschliessung über Dornachweg/Parkweg	Reglement § 5 Abs. 1
– Anzahl Autoparkplätze gemäss kantonalen Vorgaben	Nicht definiert, es gilt Anhang 11/1 RBV
– Unterirdische Anordnung Stamm- u. Besucherparkplätze	Reglement § 5 Abs. 2: Vollständige unterirdische Anordnung der Stammparkplätze. Oberirdisch auf Quartierplan-Areal zwei Bereiche entlang Parkweg für allfällige Besucherparkplätze vorgesehen
– Einhaltung Minergiegrenzwert-P für Neubauten	Reglement § 6: Definition Grenzwert des MINERGIE-P-Standards (siehe Kap. 4.4.2)
– Sicherstellung von umweltfreundlichen u. energieeffizienten Heizsystemen	Siehe Erläuterungen im Kap. 4.4.2
– Prüfung Anschlussmöglichkeit an bestehenden Wärmeverbund, Anschlusspflicht, wenn technischen Voraussetzungen dazu erfüllt sind (unter Wahrung der Verhältnismässigkeit)	Wurde geprüft (siehe Kap. 4.4.2)
– Wege/Plätze, soweit möglich u. sinnvoll, wasserdurchlässig gestalten.	Reglement § 4 Abs. 4
– Extensive Begrünung der Flachdächer (soweit sie nicht zur Aufnahme von Sonnenkollektoren dienen)	Reglement § 3 Abs. 6
– Bepflanzung/Umgebungsgestaltung mit einheimischen Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim	Reglement § 4 Abs. 1
– Bestimmungen zur (nachträglichen) Erstellung von Klein- u. Anbauten	Reglement § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1

4.2 Verkehr und Infrastrukturen

4.2.1 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Das Quartierplan-Areal ist über den "Parkweg" erschlossen. Beim Parkweg handelt es sich um eine Privatstrasse, an welcher mehrere Eigentümer mit verschiedenen Parzellen mitbeteiligt sind. Im Strassennetzplan der Gemeinde Arlesheim ist der Parkweg als Privatstrasse mit Netzfunktion ausgewiesen.



#### 4.2.2 Langsamverkehr

Der Dornachweg verfügt beidseitig über ein Trottoir und gilt gemäss Strassennetzplan als bestehende Fusswegverbindung (siehe Abbildung 6). Zudem verläuft entlang des Dornachweges eine Radroute. Die Anbindung des Quartierplanareals an das Fuss- und Radwegnetz ist somit gewährleistet.

#### 4.2.3 Erschliessung mit öffentlichen Verkehr

Das Quartierplanareal befindet sich in der kantonalen ÖV-Güteklasse C.<sup>7</sup> In unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals (Fusswegdistanz: rund 50 Meter) befindet sich die Bushaltestelle "Arlesheim, Obesunne", welche von der Buslinie Nr. 64 bedient wird (siehe Abbildung 6). Der Bus verkehrt mehrfach pro Stunde in Richtung "Arlesheim, Dorf" sowie "Basel, Bachgraben".<sup>8</sup>

Der Bahnhof Dornach-Arlesheim befindet sich in ca. 350 m Luftdistanz bzw. rund 500 m Fusswegdistanz zum Quartierplan-Areal. Als Haltestelle der S-Bahnlinie S3<sup>9</sup> der SBB und von verschiedenen Buslinien<sup>10</sup> sowie als Haltestelle der BLT-Linie 64<sup>11</sup> bildet der Bahnhof Dornach-Arlesheim einen regionalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

### 4.3 Kulturgüter und Naturwerte

#### 4.3.1 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor.

Das Quartierplanareal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.<sup>7</sup>

#### 4.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Es befinden sich keine geschützten Kulturobjekte auf dem betroffenen Areal.<sup>7</sup> Im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind keine schützenswerten Gebäude auf den von der Quartierplanung betroffenen Parzellen eingetragen.<sup>12</sup>

#### 4.3.3 Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

---

<sup>7</sup> gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 12.05.2016

<sup>8</sup> gemäss Offizielltem Kursbuch der Schweiz (<http://www.fahrplanfelder.ch>), konsultiert am 06.04.2016

<sup>9</sup> S3: Delémont – Basel – Olten

<sup>10</sup> Diverse Verbindungen in die umliegenden Gemeinden

<sup>11</sup> BLT Linie 10: Bahnhof Dornach-Arlesheim – Arlesheim (Dorf) - Münchenstein - Bahnhof Basel - Stadtzentrum Basel

<sup>12</sup> (Kt. Basel-Landschaft, Kantonale Denkmalpflege, Oktober 2007)

Für das Quartierplan-Areal sind im revidierten bzw. neuen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim (Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. April 2016) keine geschützten Naturobjekte festgelegt.<sup>6</sup>

#### 4.4 Umweltschutz

##### 4.4.1 Altlasten

Der Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft weist für die betroffenen Parzellen des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrundes aus.<sup>7</sup>

##### 4.4.2 Energie

Es gelten grundsätzlich die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben (kantonales Energiegesetz/kantonale Verordnung über die rationelle Energienutzung) sowie die diesbezüglichen SIA-Normen. Darüber hinaus wurde im Quartierplanreglement definiert, dass der Grenzwert des MINERGIE-P Standards zur Anwendung kommt. Mit der Definition des Grenzwertes wird die Erstellung einer Komfortlüftung und Dichtigkeitsprüfung ausgenommen. Bei der Grenzwertbetrachtung werden Heizung/Kühlung, Warmwasser und Gewichtung der eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

Die Elektra Birseck Münchenstein (EBM) betreibt im Pflegeheim "Obesunne" auf der Parzelle Nr. 1925 eine Wärmeverbundanlage (Holzschnitzelheizung). Die von der Gemeinde geforderte Abklärung eines möglichen Anschlusses wurde vorgenommen. Im E-Mail vom 31. März 2015 wurde seitens EBM die Absage der Anschlussanfrage begründet (siehe Anhang 9).

##### 4.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanareals und das Areal wird auch nicht von einer Grundwasserschutzzone überlagert. Allerdings befindet sich das Areal innerhalb des Gewässerschutzbereichs A<sub>u</sub> im Sinne von Art. 29 Abs. 1a der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV).<sup>7</sup> Der Bereich A<sub>u</sub> umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.<sup>13</sup>

Im Anhang 4 Abschnitt 211 GSchV wird geregelt, dass im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Zudem dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr darstellen. Nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können.

Für die Quartierplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Allfällige Auflagen zum Gewässer- und Grundwasserschutz sind Gegenstand des Baugesuchsverfahrens. Die Entwässerung richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Arlesheim (RRB Nr. 1355 vom 27. August 2002).

##### 4.4.4 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und auch Quartierpläne einer Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Massgebend für die Zuweisung ist die Nutzungsart.

---

<sup>13</sup> Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) soll mit dem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> erreicht werden, dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben und ihre wichtige Rolle im gesamten Ökosystem und als Trinkwasserressource der Schweiz auch in Zukunft erfüllen können.

Das Areal ist unverändert der Wohnzone W2 und damit verbunden der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.<sup>6</sup> Zudem liegt das Quartierplan-Areal nicht an einer lärmschutzrelevanten Verkehrsanlage mit entsprechender Verkehrs- bzw. Lärmbelastung. Mit Beibehaltung der Wohnnutzung wird somit auch die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe beibehalten.

#### 4.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Neubauprojekt sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

### 4.5 Sicherheit

#### 4.5.1 Naturgefahren

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 (Wasser, Rutschungen und Steinschlag) zu berücksichtigen.

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Arlesheim weist für das Quartierplanareal keine Naturgefahrenpotenziale aus. Somit müssen keine Bestimmungen zum Schutz von Naturgefahren in der Quartierplanung aufgenommen werden. Für den südlichen Bereich des Areals wird jedoch ein Gefahrenhinweis Hangwasser ausgewiesen.<sup>7</sup> Dies ist im Rahmen des Bauprojektes zu berücksichtigen.

#### 4.5.2 Störfallvorsorge

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.

Das Quartierplanareal befindet sich nicht innerhalb des Konsultationsbereichs für raumplanerische Störfallvorsorge.<sup>7</sup> Somit muss keine Beurteilung der Risikorelevanz vorgenommen und keine entsprechenden Schutzmassnahmen in der Quartierplanung definiert werden.

### 4.6 Abstandsvorschriften

#### 4.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Unter § 95 RBG BL sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mittels separater Baulinienfestsetzung oder im Rahmen einer Quartierplanung mit Baulinien reduziert werden.

Das Quartierplan-Areal ist südlich durch den Parkweg und auf der Ostseite durch den Dornachweg von Strassenverkehrsanlagen umgeben. Beim Parkweg handelt es sich um eine private Erschliessungsstrasse, welche aus mehreren Parzellen bzw. Parzelleinteilflächen gebildet wird. Unter anderem ist auch die Parzelle Nr. 1958, welche zusammen mit der Parzelle Nr. 1999 das Quartierplan-Areal bildet, teilweise Bestandteil des Parkweges.

Die Baubereichsdefinition führt dazu, dass Abstand nach § 95 Abs. 1-f RBG BL im südöstlichen Ecke gegenüber der östlichen Kurve des Parkweges nicht eingehalten wird. Diese Unterschreitung wird mit einer im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Strassenbaulinie gewährleistet.

Entlang des Dornachweges sind Baulinien vorhanden, welche im östlichen Bereich auf das Quartierplan-Areal einwirken. In diesem Bereich des Quartierplan-Areals sind jedoch keine Bauten mit entsprechenden Baubereichsdefinitionen vorgesehen.

Weitere Abstände bzw. Baulinien nach § 95 RBG BL wirken nicht auf das Quartierplan-Areal.

#### 4.6.2 Grenzabstände

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

Die Anordnung des Gebäudes ist so konzipiert, dass gegenüber den nördlich und westlich angrenzenden Nachbarparzellen die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden. Die Baubereichsbegrenzung entspricht in diesen Bereichen dem geplanten Gebäude. Somit sind zur Sicherstellung der Bebauung keine Näher- oder Grenzbaurechte gegenüber angrenzenden Bauparzellen erforderlich.

## 5 Auswirkungen und Regelungsbedarf durch die Quartierplanung

### 5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Zum Rauacker" 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.

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

### 5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Quartierplanareal gilt bezüglich Erschliessung mit Strasse, Abwasser, Wasser als voll erschlossen und gilt daher als baureif. Diesbezüglich sind keine Investitionen seitens der Gemeinde notwendig.

Die zusätzlichen 10 – 12 Wohneinheiten führen nicht zu einem Engpass oder Mehrbedarf bei der Schulraumplanung (Kindergarten/Grundschule).

### 5.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Für die Quartierplanung besteht folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf, welcher in einem Quartierplanvertrag zu definieren/zu regeln ist (Stand: öffentliches Mitwirkungsverfahren)

- Abtretungsfläche zu Gunsten Parkweg (Parzelle Nr. 1959)
- Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung zwischen den beiden Quartierplan-Parzellen Nr. 1958 und Nr. 1999 (siehe Hinweis)

Hinweis: Anlässlich der Besprechung mit der Bauverwaltung vom 24. Juni 2016 wurde der Eigentümerschaftsvertretung empfohlen, die beiden Parzellen Nr. 1958 und Nr. 1999 zu vereinen. Wird die bestehende Parzellierung beibehalten, müssten sich gegenseitig verschiedene Dienstbarkeiten eingeräumt werden, damit die Quartierplanung realisiert und die Funktionalität gewährleistet werden kann (siehe dazu auch Vorprüfungsbericht vom 31. August 2016, Kap. 3 Privatrechtliche Regelungen, 1. Absatz). Aus diesem Grunde wird es als zweckmässig erachtet, dass die beiden Parzellen bestenfalls vor der Beschlussfassung bzw. spätestens vor Ausfertigung des definitiven Quartierplan-Vertrags vereinigt werden.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Beteiligte

**Tabelle 3** Am Planungsverfahren Beteiligte

Eigentümerschaft	Edith Maryon AG, 4051 Basel
Baurechtsnehmer	Initianten-Gruppe "Wohnen am Parkweg"
Machbarkeit/Projektentwickler	baubüro in situ ag, 4018 Basel; Astrid Peissard, 4055 Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Arlesheim	Bauverwaltung Baukommission Gemeinderat Gemeindeversammlung
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (Beurteilung Bebauungskonzept) Amt für Raumplanung (Vorprüfung Quartierplanung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 18. August 2014 dem Gemeinderat Arlesheim mitgeteilt (siehe Anhang 10).

Betreffend Grenzabstandsregelungen bzw. den aufgrund der kantonalen Vorprüfung geforderten Näherbaurechten gegenüber den Parzellen Nr. 619, 621 und 622 fand eine Besprechung der Projektentwickler (Frau Peissard und Frau Saxer) mit dem Bauinspektorat (Herr Seghers) statt. Daraufhin wurden Ergänzungen und Anpassungen im Quartierplan betreffend Höhenkoten sowie Baubereichsvermessungen vorgenommen. Aufgrund dessen sind keine Näherbaurechte gegenüber den genannten Parzellen erforderlich. Im Weiteren wurde gegenüber der Parkweg, im Bereich mit Unterschreitung des Strassenabstandes eine Baulinie festgelegt.

Die Vorprüfungsergebnisse wurden umgesetzt bzw. eine Bereinigung vorgenommen. Der Planungsbericht ist mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt worden. Auf eine Auflistung und Behandlung der einzelnen Vorprüfungseinwände wird somit verzichtet.

**6.3 Öffentliche Mitwirkung**

*... ausstehend*

**6.4 Beschlussfassung**

*... ausstehend*

**6.5 Auflage**

*... ausstehend*

**7 Genehmigungsantrag**

*... ausstehend*

## Anhang 1 Grundlagenverzeichnis

- Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft: Richtplan-Gesamtkarte, Massstab 1:50'000 (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit BRB vom 26. Nov. 2015).
- baubüro in situ ag / Astrid Peissard: Quartierplan "Zum Rauacker", Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt am Parkweg in Arlesheim, Dokumentation für die Arealbaukommission, Dezember 2015
- baubüro in situ ag / Astrid Peissard: Gemeinsames Wohnen im Rauacker, November 2014
- Kantonale Denkmalpflege BL. Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Oktober 2007

## Anhang 2 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 11.01.2016

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
raumplanung@bl.ch



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

KOPIE

Eingang S+R

13. Jan. 2016

Aktuariat  
Protokollführung durch zuständige Kreisplaner

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

Seiten 1 / 2

Liestal, 11. Januar 2016

**Quartierplanung „Zum Rauacker“, 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 17. Dezember 2015 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Die Bebauung nimmt Bezug zur Baumreihe auf Parzelle Nr. 619. Aufgrund der Nähe der Bauten und insbesondere der Einstellhalle, die bis an die Parzellengrenze reichen soll, sind die Bäume auf Parzelle Nr. 619 jedoch sehr gefährdet.
- Die Bebauungsstruktur wird als gut betrachtet. Zur Beurteilung der Wohnqualität fehlen die Wohngrundrisse. Der Bebauungsgrundriss soll im Quartierplan mit einem eng gefassten Baubereich festgelegt werden. Der Nutzungsbonus liegt im üblichen Rahmen.
- Zwischen den dreigeschossigen Gebäudeteilen ist ein eingeschossiger Gebäudeteil vorgesehen. Für die darauf mögliche Dachterrasse sollten Vorgaben für die Gestaltung des Sonnenschutzes festgelegt werden.
- Die Erschliessung über die Wegparzelle 1959 zur Einstellhalle und zum Hauseingang ist problematisch. Mit 3 Meter Breite ist die Zufahrt sehr schmal. Zudem beansprucht sie Teile der grünen Vorzone und stört den Aussenraum. Die Machbarkeit dieser Zufahrt sollte mit einem Landschaftsarchitekturbüro überprüft werden. Gegebenenfalls ergeben sich andere Erschliessungsmöglichkeiten.
- Die Aussenraumsituation ist teilweise von Faktoren ausserhalb des Quartierplanareals geprägt (Baumreihe auf Parzelle Nr. 619). Auf den Erhalt dieser Baumreihe kann mit den Quartierplanvorschriften nicht hingewirkt werden. Im Quartierplanreglement sind griffige Vorschriften zu erlassen, wie der Aussenraum genutzt und gestaltet werden soll.

**Beschluss**

://: Die vorliegende Projektstudie wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung und erneuten Vorlage an die Arealbaukommission empfohlen.

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

Donna Cassano

### Anhang 3 Stellungnahme zu Erwägungen der Arealbaukommission

#### Baumreihe auf Parzelle Nr. 619

- Wie eine Begehung vor Ort zeigte würden durch die ursprüngliche Positionierung der Tiefgarage zwei Bäume (Tannen) an der Grenze der Parzelle 619 tangiert. Die Tiefgarage wurde daher um die Arbeitsgrabentiefe von rund 60 cm von der Grenze zurückversetzt (siehe Anhang 4).

#### Bebauungsstruktur

- Es besteht eine Grundlage bzw. Basisstruktur für die Wohnungsgrundrisse, welche gemäss den individuellen Anliegen und Bedürfnissen der Bewohnerschaft flexibel weiterentwickelt werden kann (siehe Anhang 5). Dies erlaubt es, den Baubereich relativ eng auf das bestehende Projekt zuzuschneiden.
- Über dem zwischen den beiden höheren Volumen vorgesehenen eingeschossigen Gebäudeteil (Baubereich G1) ist ein Aussenraum für zwei bis drei Wohnungen vorgesehen. Zusätzliche Bauten sind in diesem Bereich nicht geplant, ein allfälliges Anbringen von Vordächern soll im Rahmen des Vorprojektes geprüft werden.
- Es ist vorgesehen, den Aussenraum von ca. 150 m<sup>2</sup> unter anderem mit mobilen Pflanzbehältern zu gestalten, der Sonnenschutz kann durch mobile Beschattungsmassnahmen sichergestellt werden. Fest installierte Sonnenschutzelemente haben den allgemeinen Vorgaben zur Gestaltung zu entsprechen und dürfen somit den ästhetisch ansprechenden Gesamteindruck der Überbauung nicht beeinträchtigen.

#### Erschliessung

- Es wurden zwei weitere Erschliessungsmöglichkeiten geprüft:
  - In Variante A (siehe Anhang 6) würden die Einstellhalle und die Zufahrt in westlicher Richtung verschoben. Die Gebäudeerschliessung hätte separat zu erfolgen, um zweckmässig in die bestehende Topographie eingeordnet werden zu können. Dies hätte den Nachteil, dass das Gelände an zwei Orten durchschnitten würde.
  - Variante B (siehe Anhang 7) sähe die Zufahrt zur Einstellhalle auf südöstlicher Seite in der Nähe der Einmündung des Parkwegs in den Dornachweg vor. Dabei ergäbe sich jedoch ein Gefälle der Zufahrtsrampe von über 15 %, was im Winter eine Beheizung erforderlich machen würde.
- Aus den genannten Gründen wird an der ursprünglichen Anordnung der Autoeinstellhalle sowie der Zufahrtsrampe und dem Gebäudezugang festgehalten, wobei der gemischte Zufahrts- bzw. Zugangsbereich auf 4.5 m verbreitert wurde.

#### Aussenraumsituation

- Die geplante Umgebungsgestaltung wurde unter Kapitel 2 dargelegt (siehe Anhang 4). Auf eine verbindliche örtliche Festlegung der vorgesehenen Bereiche wird verzichtet, um der zukünftigen Bewohnerschaft Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Das Reglement sieht jedoch grundsätzlich eine naturnahe Aussenraumgestaltung vor.



Anhang 5 Bebauungskonzept mit EG-Grundrissen, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand)



Anhang 6 Bebauungskonzept – Erschließungsvariante A, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand)



Anhang 7 Bebauungskonzept – Erschliessungsvariante B, nach ABK-Beurteilung (Zwischenstand)



## Anhang 8 Vorgaben Gemeinderat für Quartierplanung "Zum Rauacker" (Schreiben vom 24. Sep. 2014)

## gemeindearlesheim

Gemeindeverwaltung  
Domplatz 8  
4144 Arlesheim  
T 061 706 95 55  
F 061 706 95 65  
arlesheim.ch

Stiftung Edith Maryon  
Theaterstrasse 4  
Postfach 2108  
4001 Basel

Raumplanung, Bau und Umwelt  
Marcel Leutwyler  
D 061 706 95 51  
marcel.leutwyler@arlesheim.bl.ch

Seite 1/2

Arlesheim, 24. September 2014

#### Quartierplanungsverfahren „Zum Rauacker“, Parz. 1956, 1999 und Miteigentum an 621

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 23. September 2014 beschlossen, dass unter Einhaltung nachstehender Vorgaben die Arealüberbauung als Sondernutzungsplanung mittels Quartierplanung durchgeführt werden kann:

- Das Bebauungskonzept und die QP-Planung sind in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung RBU und der Baukommission zu entwickeln.
- Die Bauten sind als städtebauliche Einheiten auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetischer an-sprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist.
- Die Neubauten erfüllen den „Minergiegrenzwert P für Neubauten“ gemäss Reglement der Qualitäts-marke Minergie.
- Die Erschliessung der Parzellen hat zwingend über den Dornachweg/Parkweg zu erfolgen.
- Die Anzahl der Autoparkplätze hat sich grundsätzlich nach der Wegleitung des Kantons zu richten. Für die Velos gelten die Empfehlungen des ARP. Die gesetzlich vorgeschriebenen Stamm- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- Es sind in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und Energie umweltfreundliche und energiesparende resp. energieeffiziente Heizsysteme zu realisieren. Im Gebäude der Obesunne befindet sich eine Holzschmelzeheizung. Der Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund ist zwingend zu prüfen. Bei Erfüllung der technischen Anforderungen und unter Wahrung der Verhältnismässigkeit ist am Wärmeverbund anzuschliessen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung vorzulegen.
- Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Aufnahme von Sonnenkollektoren dienen.

Law.Nr. 2868

**Öffnungszeiten:** Mo-Fr 9.30-11.30 Uhr | Mo, Mi, Do 14.00-16.30 Uhr, Di 14.00-18.00 Uhr, Fr 13.30-16.00 Uhr  
**Anfahrt:** mit der BLT-Tramlinie 10 bis «Arlesheim Dorf» | Fahrplan auf: blt.ch

Seite 2/2

- Die Ersatzbepflanzungen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen Arten vorzusehen. Massgebend ist die Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim.
- Im QP-Reglement sind Aussagen aufzunehmen, ob und in welcher Art eine nachträgliche Bebauung durch Neben- oder Kleinbauten wie beispielsweise Velounterstände, Gartenhäuser oder etc. möglich sein sollen.
- Es wird empfohlen, frühzeitig ein Raumplanungsbüro beizuziehen, welchem die Anforderungen des Kantons Basel-Landschaft bekannt sind.
- Für die definitive Festlegung der Bebauungsdichte wird die Gegenüberstellung der Ausnützungsziffer gem. Zonenreglement der Gemeinde, der Berechnungsweise nach ORL sowie die Berechnung der Grünflächenziffer erwartet.
- Das Projekt muss an die kantonale Arealbaukommission überwiesen werden.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Marcel Leutwyler gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Gemeinderat

Karl-Heinz Zeller Zanolari  
Gemeindepräsident  
Thomas Rudin  
Leiter Gemeindeverwaltung

**Anhang 9** Absage EBM betreffend Anschluss an Wärmeverbundenanlage im Altersheim "Obesunne"**Ria Saxer**

---

**Von:** Dietler Martin <Martin.Dietler@ebm.ch>  
**Gesendet:** Dienstag, 31. März 2015 14:52  
**An:** 'r.saxer@insitu.ch'  
**Betreff:** Arlsheim, Parz. 1999 / 1958 - Anschluss an Wärmeverbund

Sehr geehrte Frau Saxer

Für Ihr Interesse an unseren Wärmedienstleistungen danken wir Ihnen herzlich.

Leider haben unsere Abklärungen ergeben, dass es keinen Sinn macht Ihr Bauvorhaben an unsere Anlage im Altersheim „Obesunne“ anzuschliessen.

Wir erlauben uns, die Absage kurz zu begründen:

- Trotz der geografischen Nähe, würde die Anschlussleitung mindestens 60 Meter lang. Ich schätze, dass ihr Minergie-P-Projekt maximal 25 kW Leistung benötigt. Damit wird der klassische Minimalwert von 1 kW / Laufmeter Fernleitung bei weitem nicht erreicht. Zudem müsste der stark frequentierte Dornachweg gequert werden, was sehr aufwändig bzw. teuer würde.
- Unser Vertrag mit der Stiftung Obesunne läuft bis zum 30. Juni 2023. Wir könnten ihnen aus heutiger Sicht längstens bis zu diesem Datum die Wärmelieferung garantieren.
- Wir rechnen mit der Stiftung Obesunne den Wärmebezug direkt an der Heizzentrale ab. Der Anschluss für Ihre Liegenschaft würde am Ende des Netzes abgenommen werden. Dies bedeutet, dass heute sehr einfache Messkonzepte neu definiert, bzw. mit den Verantwortlichen der Stiftung Obesunne verhandelt werden müssten.

Wir bedauern es sehr, Ihnen in diesem Fall keine Lösung unsererseits anbieten zu können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns, wenn Sie uns bei einem anderen Bauvorhaben wiederum kontaktieren. Sollten noch Fragen offen sein, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

**Martin Dietler**  
Abteilungsleiter Wärmeprojekte  
-  
**EBM**  
Weidenstrasse 27  
CH-4142 Münchenstein  
-  
**Tel.** +41 61 415 4240  
**Fax** +41 61 415 4265  
-  
**E-Mail:** [martin.dietler@ebm.ch](mailto:martin.dietler@ebm.ch)  
**[www.ebm.ch](http://www.ebm.ch)**

Anhang 10 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

**KOPIE**

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft  
**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
Amt für Raumplanung

**Eingang S+R**  
- 5. Sep. 2016

Gemeinderat Arlesheim  
Domplatz 8  
41144 Arlesheim

Ortsplanung  
Georg Stebler  
georg.stebler@bl.ch  
Tel. direkt. 061 552 59 34

Reg.Nr. 45.05.40  
KK-Nr. 42027/e  
Seiten 1 / 2

Liestal, 31. August 2016

**Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung „Zum Rauacker“, Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2016 hat uns das Planungsbüro Stierli + Ruggli AG in Ihrem Auftrag den oben genannten Planungsentwurf zur Vorprüfung zugestellt. Nach Durchführung der verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen wie folgt berichten.

**1. Baubereiche**

Erfolgt die Bebauung bis an die Begrenzung des Baubereichs, werden an einzelnen Stellen die Grenzabstände zu Nachbarparzellen und der Strassenabstand zum Parkweg unterschritten.

**Zwingende Vorgaben:**

Gegen die Nachbarparzellen 619, 621 und 622 sind Näherbaurechte zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen. Die Nachweise sind mit dem Genehmigungsantrag einzureichen. Zum Parkweg hin sind gegebenenfalls Baulinien zu erfassen.

**Hinweis:**

Die Geschossigkeit richtet sich nach der Fassaden- bzw. Gebäudehöhe (gewachsenes Terrain bis Ok. oberste Decke).

Der Schnitt A – A entspricht im Bereich Parkweg nicht dem Situationsplan. Gemäss diesem liegt der Parkweg vollständig ausserhalb des Quartierplanimeters. Die Pläne sind zu bereinigen (**zwingende Vorgabe**).

**2. Erschliessung**

Das Quartierplanareal wird über die Privatstrasse mit Netzfunktion (Parkweg) erschlossen. Sie weist teilweise nur eine Breite von 3 m auf. Bisher werden darüber nur 8 Wohneinheiten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonssplatz“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\WP14\Raumwvne kommunal\Gemeinden\A\_Diversen\142\_Fahrgasthelfer\QP\_Zum Rauacker Bericht.docx

erschlossen, neu ca. 20. Es ist abzuklären, ob die Erschliessung genügt (**zwingende Vorgabe**).

Die Abtretungsflächen an Strassenareal sind mit den Eigentümern im Quartierplanvertrag zu regeln (**zwingende Vorgabe**).

**3. Privatrechtliche Regelungen**

Damit verschiedene Inhalte der vorliegenden Planung umgesetzt werden können, ist ein Quartierplanvertrag notwendig. Dieser muss öffentlich beurkundet sein und mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat eingereicht werden. Wir verweisen hierzu auf unser Informationsblatt 1/2015 bezüglich Quartierplanvertrag.

s. nachstehenden Link:  
[https://www.baselstad.ch/fileadmin/baselstad/infos/docs/bud/arp/projekte/anforderungen\\_quartierplanvertrag.pdf](https://www.baselstad.ch/fileadmin/baselstad/infos/docs/bud/arp/projekte/anforderungen_quartierplanvertrag.pdf)

Ebenso werden gegebenenfalls Näherbaurechte benötigt.

Auf den Quartierplan-Parzellen sind diverse Grundlasten und –rechte eingetragen. Soweit erforderlich sind sie parallel zum Quartierplanverfahren anzupassen.

**4. Diverses**

Zu beachten sind die allgemeinen Vorgaben bezüglich Mitwirkungsverfahren, Planungsbericht und digitale Daten sowie der Vorprüfungsvorbereitung.

Für die Besprechung offener Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüessen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Kreisplaner

*G. Stebler*  
Georg Stebler

Kopie:  
• Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen  
Amt für Umweltschutz und Energie  
Bauinspektorat  
Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Ebenrainweg 27, 4450 Sissach  
KP  
LZ

P:\WP14\Raumwvne kommunal\Gemeinden\A\_Diversen\142\_Fahrgasthelfer\QP\_Zum Rauacker Bericht.docx